



کتاب مرجع اقتصاد مسکن در سطح بین الملل

مولف

دکتر ابوذر شہپری



ویراستار: محمد سواری پور

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

کتاب مرجع اقتصاد مسکن در سطح بین الملل



مؤلف:

دکتر ابوذر شهبیری



سرشناسه	: شهپری، ابوذر، ۱۳۶۳ -
عنوان و نام پدیدآور	: کتاب مرجع اقتصاد مسکن در سطح بین‌الملل / مولف ابوذر شهپری، ویراستار محمد سواری پور.
مشخصات نشر	: تهران: الوند پویان، ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری	: ۵۰۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۷۰۳۶-۷۷-۰
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۴۶۳] - ۴۹۹.
موضوع	: مسکن - جنبه‌های اقتصادی Housing-- Economic aspects مسکن -- سیاست دولت Housing -- Government policy مسکن -- ایران - جنبه‌های اقتصادی Housing -- Iran-- Economic aspects مسکن -- ایران -- سیاست دولت Housing -- Iran -- Government policy
رده‌بندی کنگره	: HD7287
رده‌بندی دیویی	: ۳۳۳/۳۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۳۰۲۱۲۹
اطلاعات رکورد کتابشناسی	: فیپا

عنوان کتاب	کتاب مرجع اقتصاد مسکن در سطح بین الملل
* ناشر	الوند پویان
* مؤلف	دکتر ابوذر شهپری
* مدیر تولید	فاطمه نادی پور
* ویراستار	محمد سواری پور
* شمارگان	۱۰۰۰ جلد
* نوبت چاپ	اول، ۱۴۰۲
* چاپ و صحافی	اماتیس
* ناظر چاپ	حمیدرضا خاشعی ورنامخواستی
* شابک	۹۷۸-۶۲۲-۷۰۳۶-۷۷-۰
* قیمت	۱۰/۸۰۰/۰۰۰ ریال

همه حقوق برای ناشر محفوظ است

تقدیم به:

سپاس ایزد منان که مرا قوت قلبی است در تمام مراحل زندگی از علم تا عمل

تقدیم به:

- آزاداندیشان، مردان و زنان دنیا که نیک می اندیشند و انسانیت را پیشه خود نموده اند و جز رضایت الهی و پیشرفت و سعادت جامعه هدفی ندارند.

- توفیق خدمت به خلق از طریق علم، فرصتی گرانبها و پرافتخار است که می تواند پناهی باشد بر بی پناهان.

- مطالعات بر روی اقتصاد کشورهای مختلف از وجود یک رابطه قوی بین متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای بخش مسکن حکایت دارد، لذا رونق و یا رکود بازار مسکن در سطح بین الملل تأثیر مهمی در کل اقتصاد دارد.

- دنیا بداند که عزم کرده ایم در آینده ای نه چندان دور خط شکن مرز دانش و آفاق جدید باشیم.

- بدین وسیله سهم خود را در افزودن برگی به کتاب قطور اقتصاد مسکن رقم زدیم، باشد تا بسازیم سقفی برای شما

و تقدیم می گردد به آنان که در راه ساختن سرپناهی امن برای هم نوعان خویش، زندگی شان را شبانه روز وقف کردند، تا همگان شبانه روزی روشن داشته باشند.



۱۷	فصل اول
۱۸	مفهوم اقتصاد مسکن
۱۸	عرضه و تقاضا
۱۹	الگوی عرضه و تقاضای مسکن
۲۰	تقاضای مسکن
۲۱	عرضه مسکن
۲۱	عوامل موثر بر عرضه مسکن
۲۲	تأمین مسکن
۲۴	مکانیسم تنظیم
۲۵	تنظیم با استهلاك
۲۵	افزایش تقاضا
۲۶	افزایش هزینه‌ها
۲۶	تأمین مالی املاک و مستغلات
۲۷	انجمن‌های پس‌انداز و وام
۲۷	بانک‌های تجاری
۲۸	بانک‌های پس‌انداز
۲۸	بانکداران و کارگزاران وام
۲۹	شرکت‌های بیمه عمر
۲۹	اتحادیه‌های اعتباری
۲۹	آژانس‌های پشتیبانی شده فدرال
۳۰	سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
۳۰	سایر منابع
۳۱	ارزیابی شاخص‌های اقتصادی بخش مسکن
۳۱	شاخص‌های مسکن
۳۲	شاخص‌های اقتصادی مسکن
۳۴	بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن
۳۹	تقاضای مسکن
۴۰	قیمت مسکن
۴۰	جمعیت
۴۱	درآمد سرانه
۴۱	اعتبارات پرداختی به خریداران مسکن
۴۱	مالیات
۴۲	نرخ بیکاری
۴۲	اجاره‌بها

۴۲	اعتبارات اعطایی ساختمانی به تولیدکنندگان
۴۳	تولید ناخالص ملی
۴۳	مخارج دولت در فصل تأمین مسکن
۴۳	شاخص قیمت نهاده های ساختمانی
۴۴	پروانه های ساختمانی صادرشده
۴۵	فصل دوم
۴۶	اقتصاد مسکن در کشورهای مختلف جهان
۴۶	توسعه اقتصادی
۴۷	نابرابری درآمد
۴۷	جذب و حفظ تجارت و تولید
۴۸	هزینه های "پنهان" اضافی
۴۸	تأثیر قیمت مسکن بر ثبات اقتصادی
۵۳	بررسی عرضه مسکن در کشورهای مختلف جهان
۵۵	چه عواملی بر پاسخگویی عرضه مسکن به قیمت ها تأثیر می گذارد؟
۵۷	فصل سوم
۵۸	اقتصاد مسکن: رکود یا رونق؟
۶۲	ریشه های اساسی رونق و رکود مسکن
۶۵	ریشه های اساسی شکوفایی و رکود مسکن
۶۶	رکود و رونق مسکن چیست (و چگونه بر توسعه املاک تأثیر می گذارد)؟
۶۶	نحوه عملکرد چرخه های رونق و رکود
۶۷	چرخه اقتصادی
۶۷	بحران مالی جهانی
۶۸	رکود و رونق بازار مسکن
۶۸	اقتصاد مسکن در رکود تورمی
۶۹	رکود تورمی مسکن چیست؟
۷۰	مفهوم رکود تورمی
۷۰	عوامل ظهور رکود تورمی
۷۱	راه های درمان
۷۲	رکود تورمی در ایران
۷۴	تورم بزرگ
۷۵	دیدگاه های پول گرایی و کینزی گرایی پس از جنگ
۷۵	کینزی گرایی و پول گرایی اولیه
۷۶	نئو-کینزی گرایی
۷۶	تئوری عرضه
۷۷	توضیح رکود تورمی دهه ی ۷۰
۷۸	دیدگاه های اخیر

۷۸	دیدگاه‌های نئوکلاسیک
۸۱	کینزی در کوتاه مدت، کلاسیک در بلند مدت
۸۲	دیدگاه‌های دیگر
۸۲	انباشت تفاضلی
۸۳	تئوری رکود تورمی ناشی از فشار تقاضا
۸۳	تئوری جانب عرضه
۸۳	دانشکده ی اقتصاد اتریش
۸۴	جین جیکوبز و تأثیر شهرها به روی رکود تورمی
۸۵	واکنش‌ها
۸۶	بازار مسکن چه زمانی دچار رکود تورمی می‌شود؟
۸۷	رکود تورمی مسکن تا چه زمانی ادامه دارد؟
۸۸	تأثیر رکود تورمی مسکن بر مصرف‌کننده واقعی چیست؟
۹۰	تأثیر رکود تورمی مسکن بر سرمایه‌گذاری در این بازار چیست؟
۹۲	چه عواملی پشت رشد همزمان قیمت مسکن نهفته است؟
۹۴	آیا خطراتی وجود دارد؟
۹۴	مقرون به صرفه بودن مسکن
۹۵	مقرون به صرفه بودن مسکن در شهرهای بزرگ اروپایی
۹۵	نسبت شهرهای بزرگ
۹۷	فصل چهارم
۹۸	بازار مسکن در اقتصاد کشورهای جهان
۱۰۵	حباب املاک و مستغلات
۱۰۷	تعریف حباب
۱۰۸	شناسایی حباب‌های مسکن
۱۰۸	حباب مسکن در مقابل گرانی در بازار مسکن
۱۱۰	گروه‌های شاخص حباب مسکن لیند (۲۰۰۹)
۱۱۱	سایر شاخص‌های حباب مسکن
۱۱۲	اهمیت کلان اقتصادی
۱۱۳	شاخص‌های بازار مسکن
۱۱۴	اقدامات مقرون به صرفه مسکن
۱۱۶	اقدامات بدهی مسکن
۱۱۶	اقدامات مالکیت و اجاره مسکن
۱۱۸	شاخص‌های قیمت مسکن
۱۱۹	لیست حباب‌های املاک و مستغلات
۱۲۰	حباب بازار مسکن در کشورهای مختلف
۱۲۱	نظریه ی حباب شکل بودن قیمت مسکن
۱۲۲	روشهای کشف حباب قیمت مسکن
۱۲۳	ارتباط قیمت و اجاره ی مسکن

۱۲۴	..... ساز و کار انتقال اثر سیاست پولی و دارایی ها
۱۲۷	..... مطالعات انجام شده بر حباب مسکن
۱۳۰	..... عوامل زمینه ای
۱۳۶	..... تفاوت های منطقه ای
۱۳۸	..... پول شویی
۱۳۹	..... خطرات
۱۴۰	..... تفاوت های منطقه ای
۱۴۰	..... خطرات و ریسک های اقتصادی
۱۴۱	..... هزینه مسکن طبق ایالت
۱۴۴	..... ردیابی
۱۴۸	..... بازار املاک استرالیا
۱۴۸	..... افزایش قیمت مسکن
۱۴۹	..... تأثیر قوانین برنامه ریزی
۱۵۰	..... تأثیر سیستم مالیاتی
۱۵۱	..... تأثیر سیستم بانکی
۱۵۲	..... مهاجرت به استرالیا
۱۵۳	..... سرمایه گذاری خارجی در املاک مسکونی
۱۵۴	..... استعلام های دولتی مربوط به مسکن
۱۵۵	..... تأثیر تورم قیمت مسکن بر اقتصاد بزرگتر
۱۵۶	..... عوامل بازار خاص استرالیا
۱۵۸	..... آزادسازی خدمات مالی در کشورهای بالتیک
۱۵۹	..... مدیریت ریسک ضعیف در خدمات مالی در کشورهای بالتیک
۱۵۹	..... ورود سرمایه خارجی از طریق املاک و خدمات مالی
۱۶۰	..... ویژگی های وام به منظور وام مسکن
۱۶۰	..... نرخ مالیات پایین
۱۶۶	..... مشارکت کنندگان اقتصادی
۱۶۶	..... مشارکت کنندگان غیراقتصادی
۱۶۷	..... افزایش ترس از حباب
۱۶۸	..... کاهش حباب و اثرات آن بر رشد
۱۷۱	..... وجود حباب
۱۷۳	..... ارزیابی کلی از وضعیت
۱۷۴	..... پویایی شناسی
۱۷۵	..... قیمت و تعداد خانه های ساخته شده
۱۷۶	..... بدهی املاک و مستغلات
۱۷۹	..... بحران
۱۸۰	..... پویایی منطقه ای
۱۸۰	..... اثرات اجتماعی بحران
۱۸۱	..... پاسخ های سیاست

۱۸۱	..... مناطق ویژه مسکن
۱۸۲	..... ممنوعیت مالکیت خارجی
۱۸۳	..... کیوی بیلد
۱۸۳	..... بیانیه سیاست ملی توسعه شهری (NPS-UD)
۱۸۴	..... لغو قانون مدیریت منابع
۱۸۵	..... اصلاحات مارس ۲۰۲۱ کنید
۱۸۵	..... اصلاحات مالیاتی
۱۸۶	..... اصلاح کاربری اراضی
۱۸۷	..... مقررات مالی
۱۸۷	..... اثرات بالقوه ترکیدن حساب
۱۸۸	..... وضعیت فعلی حساب
۱۹۱	..... فصل پنجم
۱۹۲	..... اقتصاد کلان
۱۹۲	..... اهداف اقتصاد کلان
۱۹۳	..... مفاهیم پایه اقتصاد کلان
۱۹۶	..... مدل‌های اقتصادی
۱۹۶	..... تقاضای کل - عرضه کل
۱۹۹	..... مدل‌های رشد
۱۹۹	..... سیاست‌های اقتصاد کلان
۲۰۰	..... سیاست‌های پولی
۲۰۱	..... سیاست‌های مالی
۲۰۲	..... توسعه
۲۰۲	..... خاستگاه
۲۰۶	..... بررسی اثر نوسانات بازار مسکن بر اقتصاد کلان
۲۰۷	..... اثر ثروت
۲۰۷	..... اثر وثیقه ای
۲۰۹	..... اثر ریسک پذیری
۲۱۰	..... مطالعات انجام شده
۲۱۵	..... بررسی رابطه بخش مسکن و برخی متغیرهای اقتصاد کلان
۲۲۰	..... اقتصاد کلان و مسکن
۲۲۳	..... پیامدهای کلان اقتصادی محدودیت‌های عرضه مسکن
۲۲۵	..... بازارهای دارایی داغ و اقتصاد خرد محدودیت‌های ساخت و ساز
۲۲۷	..... حساب مسکن، شرایط اعتباری و باورهای برون‌گرایی
۲۲۸	..... عوامل تأثیرگذار نوسان قیمت مسکن
۲۲۹	..... بررسی ناکارآمد بودن نظام نظارتی و مدیریت بخش مسکن و نوسان قیمت مسکن
۲۳۰	..... بررسی رابطه نفوذ دلال و واسطه‌گران بر افزایش نرخ قیمت مسکن

۲۳۵	فصل ششم
۲۳۶	دوره های کوتاه مدت و بلند مدت اقتصاد
۲۳۸	بررسی سیاست های مسکن در کشورهای مختلف
۲۴۱	بررسی سیاست های جهانی در زمینه ی تأمین مسکن مقرون به صرفه
۲۴۴	تعریف مسکن مقرون به صرفه
۲۴۵	اندازه گیری توانایی تهیه ی مسکن
۲۴۶	مسکن مقرون به صرفه و سیاستهای عمومی
۲۴۷	سیاست های تامین مسکن مقرون به صرفه در کشورهای مختلف
۲۵۶	معرفی سیاستهای تامین مسکن
۲۷۹	روند شهرنشینی در ایران
۲۸۱	فصل هفتم
۲۸۲	بررسی اهمیت مسکن در توسعه اقتصادی
۲۸۴	رابطه بین سرمایه گذاری مسکونی و رشد اقتصادی
۲۸۴	سرمایه گذاری مسکن و رشد اقتصادی در ایران
۲۸۷	بررسی جهانی نقش و اهمیت مسکن
۳۰۶	استحقاق حقوق مسکن
۳۰۸	مسکن و توسعه اقتصادی
۳۱۳	فصل هشتم
۳۱۴	همبستگی شرطی میان بازار های ارز، طلا، مسکن، سهام و نفت در اقتصاد
۳۱۹	همبستگی اقتصاد مسکن با نوسان قیمت ملک و ارز
۳۲۱	نمونه هایی از همبستگی املاک و ارز
۳۲۲	درک تاثیر یک ارز قوی بر بازار مسکن: اثرات مثبت و منفی
۳۲۳	تاثیر یک ارز قوی چیست؟
۳۲۴	مزایا و معایب یک ارز قوی
۳۲۴	چه کسی از یک ارز قوی سود می برد؟
۳۲۵	مزایا و معایب یک دلار
۳۲۵	آیا دلار قوی برای بازار خوب است؟
۳۲۶	مزایا و معایب یک دلار قوی
۳۲۷	چگونه یک دلار ضعیف بر املاک و مستغلات تأثیر می گذارد؟
۳۲۸	دلار ضعیف: فرصتی برای سرمایه گذاران و خریداران
۳۲۸	چگونه یک دلار قوی بر بازار سهام تأثیر می گذارد؟
۳۲۹	تاثیر دلار آمریکا بر بازار سهام
۳۲۹	تاثیر قیمت طلا بر بازار مسکن
۳۳۰	آشنایی با قیمت طلا
۳۳۲	پویایی بازار مسکن
۳۳۳	طلا به عنوان یک جایگزین سرمایه گذاری

۳۳۵	.....	قیمت طلا و روابط بازار مسکن
۳۳۶	.....	مطالعات موردی و تحلیل تاریخی
۳۳۸	.....	نظرات و بینش کارشناسان
۳۴۱	.....	قیمت پایین نفت چه تاثیری بر بازار املاک و مستغلات خواهد داشت؟
۳۴۳	.....	قیمت نفت و املاک: یک ارتباط کلیدی؟
۳۴۵	.....	تاثیر قیمت نفت، نرخ بهره آمریکا بر بازار املاک و مستغلات ترکیه
۳۵۱	.....	فصل نهم
۳۵۲	.....	فقر مسکن
۳۵۳	.....	تاثیر فقر بر مسکن
۳۵۳	.....	تاثیر مسکن بر فقر
۳۵۶	.....	تاثیر مسکن بر اشتغال
۳۵۶	.....	پیامدهای سیاست
۳۶۱	.....	چگونه می توانیم چرخه فقر مسکن را در آسیا بشکنیم؟
۳۶۲	.....	تقاضا برای مسکن مناسب و مقرون به صرفه
۳۶۵	.....	روندها و چالش های بازار مسکن
۳۹۱	.....	فصل دهم
۳۹۲	.....	تاثیر مالیات بر اقتصاد مسکن
۳۹۴	.....	نظام مالیات مسکن در جهان
۳۹۴	.....	مالیات بر منفعت سرمایه (CGT)
۳۹۶	.....	مالیات بر ارزش زمین (LVT)
۳۹۷	.....	مالیات بر واحدهای مسکونی خالی
۳۹۸	.....	مالیات بر خرید املاک گران قیمت (SDLT)
۳۹۹	.....	نظام مالیات بخش مسکن در ایران
۳۹۹	.....	مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک (مستغلات)
۴۰۱	.....	طرح تحول نظام مالیاتی و رویکردهای آن به بخش مسکن
۴۰۳	.....	ارزیابی نظام مالیاتی بخش مسکن در پیش نویس لایحه تحول نظام مالیاتی کشور
۴۰۸	.....	پیشنهادات در خصوص مالیات مسکن
۴۱۱	.....	مالیات بر املاک در اروپای مرکزی و شرقی و کشورهای بالتی
۴۱۳	.....	اصلاح مالیات بر املاک چالش برانگیز است
۴۱۴	.....	انجام اصلاحات مالیاتی بر دارایی
۴۱۵	.....	تأثیر مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن ایران
۴۱۶	.....	نظام مالیات بر املاک و مسکن در جهان
۴۲۲	.....	تاثیر یارانه بر اقتصاد مسکن
۴۳۴	.....	تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن
۴۳۵	.....	شکل گیری قیمت ها در بازار مسکن
۴۳۸	.....	خلاصه نتایج مطالعات انجام شده

۴۴۳	.....	فصل یازدهم
۴۴۴	.....	تورم اقتصاد مسکن
۴۴۸	.....	تورم زدایی در اقتصاد مسکن
۴۵۵	.....	فصل دوازدهم
۴۵۶	.....	مرجع اقتصاد در مسکن در حوزه بین الملل
۴۵۷	.....	طرح‌های مسکن دولتی در مالزی
۴۵۹	.....	گسترش مسکن اجتماعی در کشورهای مختلف
۴۶۵	.....	منابع و مآخذ
۴۶۶	.....	منابع فارسی
۴۷۵	.....	منابع غیر فارسی

فصل اول

مفهوم اقتصاد مسکن

اقتصاد املاک و مستغلات کاربرد تکنیک‌های اقتصادی در بازارهای املاک و مستغلات است. این مقوله سعی دارد الگوهای قیمت، عرضه و تقاضا را توصیف، توضیح و پیش‌بینی کند. زمینه نزدیک اقتصاد مسکن با تمرکز بر بازارهای املاک و مستغلات مسکونی، از دامنه باریک تری برخوردار است، در حالی که تحقیقات از روند معاملات املاک و مستغلات بر روی تجارت و تغییرات ساختاری مؤثر در صنعت متمرکز است. هر دو مورد تجزیه و تحلیل تعادل جزئی (عرضه و تقاضا)، اقتصاد شهری، اقتصاد فضایی، تحقیقات اساسی و گسترده، نظرسنجی‌ها و امور مالی را ترسیم می‌کنند.

عرضه و تقاضا

بازار مسکن از دو سمت عرضه و تقاضا تشکیل شده و تلاقی عرضه و تقاضا، نشانگر قیمت و مقدار تعادلی در این بازار است. بر این اساس، تحلیل بازار مسکن نیازمند شناخت ساختار عرضه و تقاضای مسکن خواهد بود.

ما با بازار خانه‌های جدید، که بخشی از تولید ناخالص داخلی واقعی (تولید ناخالص داخلی) واقعی هستند، شروع می‌کنیم. (خرید و فروش خانه‌های موجود در تولید ناخالص داخلی محاسبه نمی‌شود.) خانه‌های جدید توسط شرکت‌های ساختمانی عرضه می‌شوند و خانواده‌هایی که مایل به زندگی در خانه جدید هستند درخواست می‌کنند. خانه‌های جدید نیز توسط سفته‌بازانی خریداری می‌شوند که خانه‌هایی را خریداری می‌کنند به این امید که بتوانند در آینده آن‌ها را با قیمت بالاتری بفروشند.

عرضه و تقاضا چارچوبی است که ما از آن برای توضیح و پیش‌بینی قیمت و مقدار تعادل یک کالا استفاده می‌کنیم. یک نقطه در منحنی عرضه بازار، مقداری را نشان می‌دهد که عرضه‌کنندگان مایل به فروش با قیمت معین هستند. یک نقطه در منحنی تقاضای بازار مقداری را نشان می‌دهد که متقاضیان مایل به خرید برای یک قیمت معین هستند. تلاقی عرضه و تقاضا تعیین‌کننده قیمت و کمیت تعادلی است که در بازار حاکم خواهد بود.

جعبه ابزار شامل ارائه ای از عرضه و تقاضا است که می توانید برای اهداف مرجع در این فصل و فصل های بعدی استفاده کنید.

چارچوب عرضه و تقاضا در موردی اعمال می شود که اقتصاددانان آن را بازار رقابتی می نامند. به یک بازار گفته می شود که تحت دو شرایط رقابتی است، یا به طور دقیق تر، رقابت کامل را نشان می دهد:

۱. خریداران و فروشندگان زیادی وجود دارد که همه آنها نسبت به بازار کوچک هستند.
۲. کالاهایی که فروشندگان تولید می کنند جایگزین های کاملی هستند.

در یک بازار رقابتی، خریداران و فروشندگان قیمت را به صورت داده شده در نظر می گیرند. آنها فکر می کنند اقدامات آنها تاثیری بر قیمت در بازار ندارد.

الگوی عرضه و تقاضای مسکن

در الگوی عرضه و تقاضای بازار رقابتی، هیچ یک از خریداران و فروشندگان نمی توانند اثر زیادی بر روی قیمت بگذارند. مقدار عرضه و تقاضا، وابسته به قیمت محصول در بازار است.

قانون عرضه می گوید با ثابت بودن سایر شرایط، مقدار عرضه، وابسته به قیمت است و در قیمت بالاتر، عرضه بیشتر و در قیمت پایین تر، عرضه کمتر خواهد بود. قانون تقاضا نیز می گوید با ثابت بودن سایر شرایط، در قیمت بالاتر، تقاضا کمتر و در قیمت پایین تر، تقاضا بیشتر خواهد بود.

در بازار رقابتی، قیمت و مقدار تعادلی یک کالا با عرضه و تقاضای بازار برای آن کالا تعیین می شود. در قیمت های بالاتر از قیمت تعادلی، مازاد عرضه اتفاق می افتد. این اضافه عرضه، نیروی کاهشی بر قیمت وارد می کند و باعث میشود که قیمت به سطح تعادلی بازگردد.

در قیمت های پایین تر از قیمت تعادلی نیز، مقدار تقاضا از مقدار عرضه بیشتر می شود و باعث مازاد تقاضا می شود. این مازاد تقاضا باعث افزایش قیمت و در نتیجه بازگشت قیمت به اندازه قبل خود (قیمت تعادلی) میشود. پس از اینکه قیمت به تعادل رسید، این قیمت، میل به استمرار دارد تا اینکه نیروی دیگری بر بازار وارد شود.

تقاضای مسکن

هرچند در نیازسنجی مسکن، مواردی چون خانوارهای تازه تشکیل شده، خانوارهای منحل شده، استهلاک، تخریب و نوسازی و حتی کمبود موجودی فعلی مسکن، مورد توجه قرار می گیرد؛ ولی تقاضای مسکن (تقاضای مؤثر) آن بخش از نیاز است که با قدرت خرید همراه بوده و به بازار مسکن ورود می کند. قدرت خرید یا توان مالی خانوار نیز بستگی به درآمد و پس انداز گذشته، حال و آینده خانوار دارد.

علاوه بر توان مالی خانوار، عوامل متنوعی چون انتظار تغییر قیمت مسکن در آینده نقدینگی و تورم، بازده دارایی های رقیب، تحولات جمعیتی و... بر تقاضای مسکن، اثر می گذارند.

از سوی دیگر باید توجه داشت که مسکن، فقط کالایی مصرفی نیست، بلکه دارای انگیزه های سرمایه ای نیز است. در یک تقسیم بندی کلی می توان سمت تقاضای مسکن را به دو دسته تقاضای مصرفی (واقعی) و سرمایه ای تقسیم کرد.

بسته به شرایط اقتصاد خرد و کلان، شدت حضور چهار جریان تقاضای مسکن در نمودار فوق، تغییر می یابد؛ با این توضیح که در دو مورد اول، عمدتاً شرایط اقتصادی، به ورود یا خروج افراد (یا منابع مالی) از بازار می انجامد؛ اما در ارتباط با دو مورد آخر، شرایط اقتصادی، غالباً منجر به جابه جایی افراد (یا منابع مالی) از یک گروه تقاضا به گروه دیگر می گردد.

در یک رویکرد میان درآمدی نیز تقاضای مسکن کم درآمدها (تقاضای مصرفی) بیش از هرچیز به درآمد و توان وام گیری خانوار و قیمت مسکن، حساس است؛ ولی تقاضای

مسکن خانوارهای پردرآمد (تقاضای سرمایه ای)، عمدتاً نسبت به بازدهی انتظاری بازارهای موازی، حساسیت نشان میدهد

عرضه مسکن

عرضه مسکن دارای ویژگی های خاصی است: نخست اینکه از دو قسمت عرضه واحدهای مسکونی موجود و عرضه واحدهای مسکونی جدید تشکیل شده است. دوم، در کوتاه مدت عرضه مسکن بی کشش است که علت اصلی آن زمان بر بودن فرآیند تولید مسکن است. سوم، ناهمگنی مسکن باعث میشود هر یک از ویژگی های مسکن، از جمله استحکام بنای معماری، فاصله از مرکز شهر و... نیز دارای تابع مختص خود باشد. این موضوع در ادبیات اقتصاد مسکن سبب پدید آمدن تابع هدانیک قیمت مسکن می شود.

عوامل موثر بر عرضه مسکن

عرضه مسکن، افزون بر قیمت آن، تحت تاثیر عوامل متنوعی چون قیمت نهاده های تولید (زمین، هزینه ساخت، دستمزد و...)، اعتبارات ساخت مسکن، فناوری ساخت، طول دوره ساخت، مقیاس تولید، سیاستهای دولتی (مالیات، یارانه، مقررات، مسکن حمایتی و اجتماعی و...)، زمان انتظاری فروش و... است؛ ضمن اینکه عوامل دیگری همچون میزان موجودی مسکن، به ویژه خانه های خالی بر عرضه مسکن، اثر می گذارند. استخراج تابع عرضه مسکن نیز، مانند سایر کالاها بر اساس الگوی حداکثر رساندن سود تولید کنندگان به دست می آید.

عرضه کنندگان مسکن نیز به دو گروه کلی تقسیم بندی می شوند. گروه اول: سازندگانی که برای استفاده شخصی به ساخت مسکن اقدام می کنند؛ گروه دوم: سازندگان حرفه ای مسکن که به منظور فروش، اقدام به ساخت و ساز میکنند.

نگاهی به جدول شماره ۱-۱، گویای این مهم است که بیش از نیمی از ساختمان های جدید در مناطق شهری کشور، یک یا دو واحدی بوده اند، بر این اساس، همچنان خانوارها بخش قابل توجهی از واحدهای مسکونی ساخته شده در کشور را برای استفاده شخصی می سازند.

البته این موضوع در شهرهای بزرگ، کم‌رنگ تر است؛ به گونه ای که در استان تهران، کم تر از ۳ درصد ساختمان های تکمیل شده، یک یا دو واحدی بوده اند.

جدول ۱-۱ توزیع ساختمان های تکمیل شده در مناطق شهری بر اساس تعداد واحد

مسکونی - ۱۳۹۳

هفت واحد مسکونی و بیش	پنج و شش واحد مسکونی	چهار واحد مسکونی	سه واحد مسکونی	دو واحد مسکونی	یک واحد مسکونی	
13.2%	8.3%	10.0%	15.3%	21.2%	31.9%	کل مناطق شهری
27.9%	16.3%	23.7%	29.5%	1.4%	1.2%	استان تهران

تأمین مسکن



شکل ۱-۱ مشتری در حال بازدید از لیست‌های املاک و مستغلات در دفتر نمایندگی در

شهر لینکسیا^۱، چین

توسعه دهندگان با استفاده از زمین، نیروی کار و ورودی‌های مختلف مانند برق و مصالح ساختمانی، مسکن را تولید می‌کنند. مقدار عرضه جدید با هزینه این ورودی‌ها، قیمت سهام

¹ Linxia

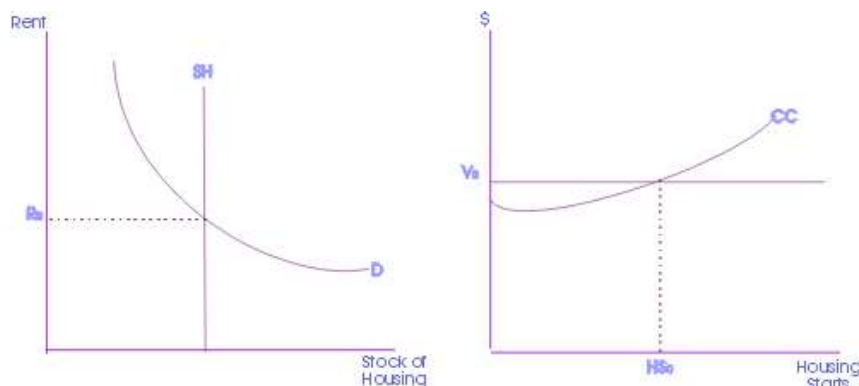
موجود در خانه‌ها و فناوری تولید تعیین می‌شود. برای یک خانه معمولی تک خانواده ای در حومه آمریکای شمالی می‌توان درصد تقریبی هزینه را به شرح زیر اختصاص داد: هزینه‌های کسب، ۱۰٪؛ هزینه‌های بهبود سایت، ۱۱٪؛ هزینه‌های کارگری، ۲۶٪؛ هزینه مواد، ۳۱٪؛ هزینه‌های مالی، ۳٪؛ هزینه‌های اداری، ۱۵٪؛ و هزینه‌های بازاریابی، ۴٪. خانه‌های مسکونی چند واحدی به‌طور معمول به شرح زیر تقسیم می‌شوند: هزینه‌های کسب، ۷٪؛ هزینه‌های بهبود سایت، ۸٪؛ هزینه‌های نیروی کار، ۲۷٪؛ هزینه مواد، ۳۳٪؛ هزینه‌های مالی، ۳٪؛ هزینه‌های اداری، ۱۷٪؛ و هزینه‌های بازاریابی، ۵٪. الزامات زیر مجموعه عمومی بسته به صلاحیت می‌تواند هزینه‌های توسعه را تا ۳٪ افزایش دهد. تفاوت در کدهای ساختمان حدود ۲٪ تغییر در هزینه‌های توسعه را شامل می‌شود.

کاهش قیمت عرضه در دراز مدت بسیار بالا است. جورج فالسیس^۱ (۱۹۸۵) آن را ۸۰٪ تخمین می‌زند، اما در کوتاه مدت، تولید بسیار نامتغیر است. خاصیت ارتجاعی قیمت عرضه بستگی به خاصیت انعطاف‌پذیری و محدودیت‌های عرضه دارد. جایگزینی قابل توجهی، هم بین زمین و مواد و هم بین کار و مواد وجود دارد. در مکانهای با ارزش بالا، توسعه دهندگان می‌توانند ساختمانهای بتونی چند طبقه را بسازند تا میزان زمین گران قیمت مورد استفاده را کاهش دهند. از آنجا که هزینه‌های کار از دهه ۵۰ افزایش یافته است، از مواد جدید و تکنیک‌های فشرده سرمایه برای کاهش میزان نیروی کار استفاده شده است. با این حال، محدودیت‌های عرضه می‌تواند به‌طور قابل توجهی در جایگزینی تأثیر بگذارد. به ویژه، عدم تأمین نیروی کار ماهر (و الزامات اتحادیه کارگری) می‌تواند جایگزینی را از سرمایه به نیروی کار محدود کند. در صورت مشخص شدن مساحت مورد علاقه، دسترسی به اراضی نیز می‌تواند جایگزین شود (یعنی هر چه مساحت بزرگتر باشد، تأمین کنندگان زمین بیشتر و جایگزینی بیشتری نیز ممکن است). کنترل کاربری اراضی مانند آئین‌نامه‌های پهنه بندی نیز می‌تواند جایگزینی زمین را کاهش دهد.

1 George Falcis

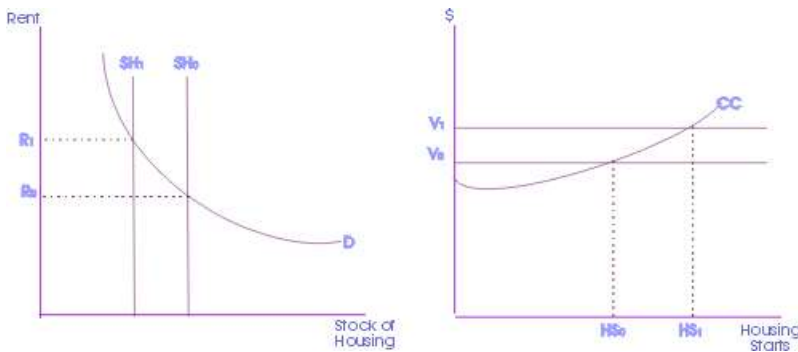
مکانیسم تنظیم

مکانیسم تنظیم اولیه یک الگوی سهام / جریان است تا منعکس کننده این واقعیت باشد که در حدود ۹۸٪ بازار موجود قدیمی و حدود ۲٪ جریان ساختمان‌های جدید است.



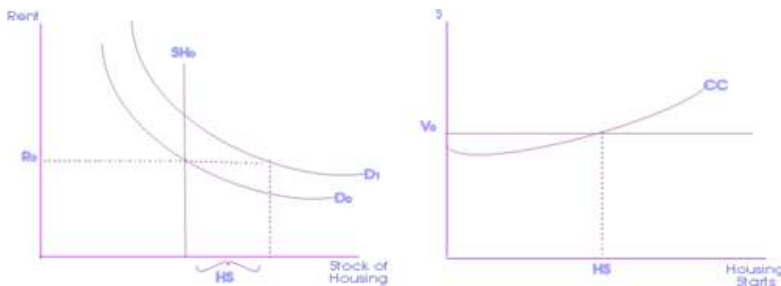
در نمودار مجاور، سهام عرضه مسکن در پانل سمت چپ ارائه می‌شود در حالی که جریان جدید در پانل سمت راست قرار دارد. در مکانیسم تنظیم اولیه چهار مرحله وجود دارد. اول، قیمت تعادل اولیه (Ro) با تقاطع عرضه سهام مسکن موجود (SH) و تقاضای مسکن (D) تعیین می‌شود. سپس این اجاره از طریق تخفیف جریان‌های نقدی به ارزش (Vo) ترجمه می‌شود. ارزش با تقسیم اجاره بهاء دوره جاری بر نرخ تخفیف محاسبه می‌شود، که یعنی دائمی تلقی می‌شود. سپس ارزش به منظور تعیین اینکه آیا فرصت‌های سودآور برای توسعه دهندگان وجود دارد، با هزینه‌های ساخت و ساز (CC) مقایسه می‌شود. تقاطع هزینه ساخت و ساز و ارزش خدمات مسکن، حداکثر سطح مسکن جدید (HSo) را تعیین می‌کند. سرانجام میزان ساخت مسکن در دوره فعلی به میزان ساخت مسکن در دوره بعدی اضافه می‌شود. در دوره بعدی، منحنی تأمین SH به مقدار HSo به راست منتقل می‌شود.

تنظیم با استهلاك



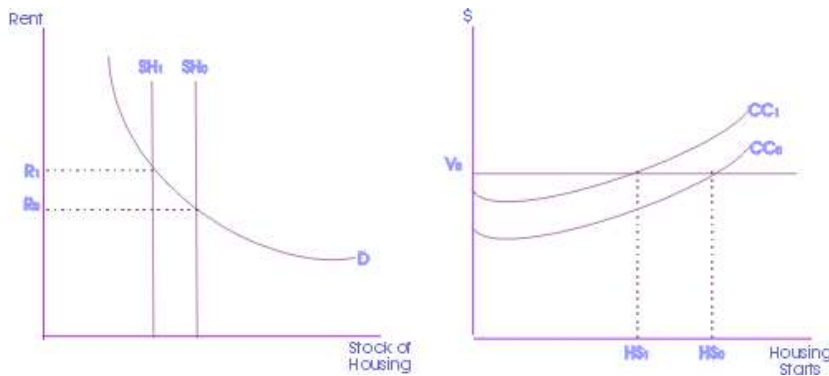
نمودار سمت راست اثرات استهلاك را نشان می‌دهد. اگر عرضه مسکن موجود به دلیل فرسودگی بدتر شود، آنگاه سهام عرضه مسکن کاهش می‌یابد. به همین دلیل، عرضه مسکن (SH₀) به سمت چپ (به SH₁) تغییر می‌یابد و منجر به تقاضای تعادل جدید R₁ می‌شود (از آنجا که تعداد خانه‌ها کاهش یافته‌است، اما تقاضا هنوز وجود دارد). افزایش تقاضا از R₀ به R₁ باعث تغییر عملکرد می‌شود (از V₀ به V₁). در نتیجه، خانه‌های بیشتری را می‌توان با سود تولید کرد و شروع مسکن افزایش می‌یابد (از HS₀ به HS₁). سپس عرضه مسکن به موقعیت اولیه خود (SH₀ به SH₁) بازمی‌گردد.

افزایش تقاضا



نمودار سمت راست اثرات افزایش تقاضا را در کوتاه مدت نشان می‌دهد. اگر افزایش تقاضا برای مسکن وجود داشته باشد، مانند تغییر از D₀ به D₁، یا تعدیل قیمت یا کمیت یا هر دو صورت خواهد گرفت. برای اینکه قیمت یکسان بماند، باید عرضه مسکن افزایش یابد. یعنی، عرضه SH₀ باید توسط HS افزایش یابد.

افزایش هزینه‌ها



نمودار سمت راست اثرات افزایش هزینه در کوتاه مدت را نشان می‌دهد. اگر هزینه‌های ساخت و ساز افزایش یابد (از CC_o به CC_i بگویید)، توسعه دهندگان تجارت خود را کم سود تر می‌یابند و در سرمایه‌گذاری خود انتخابی تر خواهند بود. علاوه بر این برخی از توسعه دهندگان ممکن است صنعت را ترک کنند. میزان شروع مسکن کاهش می‌یابد (HS_o به HS_i). این امر در نهایت باعث کاهش سطح عرضه (از SH_o تا SH_i) می‌شود زیرا موجودی مسکن کاهش می‌یابد. تمایل به افزایش خواهد داشت (از R_o تا R_i).

تأمین مالی املاک و مستغلات

روشهای مختلفی برای تأمین اعتبار املاک و مستغلات وجود دارد: منابع و مؤسسات دولتی و تجاری. یک سازنده خانه یا سازنده دیگر سازه‌ها می‌تواند از انجمن‌های پس‌انداز و وام، بانک‌های تجاری، پس‌انداز، کارگزاران وام‌های رهنی، شرکت‌های بیمه عمر، اتحادیه‌های اعتباری، آژانس‌های فدرال، سرمایه‌گذاران فردی و سازندگان کمک مالی دریافت کند. در طول دهه گذشته، قیمت مسکن هر سال به‌طور متوسط دو رقم در پکن یا شانگهای افزایش یافته‌است. با این حال بسیاری از ناظران و محققان معتقدند که مبانی بخش مسکن، خصوصاً بخش کلان اقتصادی، ممکن است عامل محرک عدم ثبات قیمت مسکن باشد.

انجمن‌های پس‌انداز و وام

مهمترین هدف این موسسات دادن وام مسکن در مورد املاک مسکونی است. این سازمان‌ها که به عنوان انجمن‌های پس‌انداز، انجمن‌های ساختمان و وام نیز شناخته می‌شوند، بانک‌های تعاونی (در نیو انگلستان) یا انجمن‌های خانگی (در لوئیزیانا)، منبع اصلی کمک‌های مالی به بخش بزرگی از مالکان آمریکا است.

به عنوان مؤسسات تأمین مالی خانه، آنها به اقامتگاه‌های یک خانواده توجه اصلی می‌کنند و به دادن وام در این زمینه می‌پردازند.

برخی از مهمترین ویژگی‌های انجمن پس‌انداز و وام عبارتند از:

۱. عموماً یک مؤسسه تأمین مالی داخلی و محلی است که مدیریت مالی آن داخلی است.
۲. پس‌انداز افراد را دریافت می‌کند و از این سرمایه‌ها برای وام‌های بلند مدت استهلاک شده به خریداران خانه استفاده می‌کند.
۳. این وام را برای ساخت و ساز، خرید، تعمیر یا بازآفرینی خانه‌ها می‌دهند.
۴. آنها ایالت محور یا فدرال محور هستند.

بانک‌های تجاری

با توجه به تغییر در قوانین و سیاست‌های بانکی، بانک‌های تجاری به طور فزاینده ای در تأمین مالی خانه فعالیت می‌کنند. در دستیابی به وام‌های املاک و مستغلات، این موسسات از دو رویه اصلی پیروی می‌کنند:

۱. برخی از بانک‌ها دارای ادارات فعال و منظم هستند که وظیفه اصلی آنها رقابت فعال در وام‌های املاک و مستغلات است. در مناطقی که فاقد موسسات مالی تخصصی املاک و مستغلات هستند، این بانک‌ها منبع وام مسکن مسکونی و مزرعه می‌شوند.
۲. بانک‌ها وام‌های خود را صرفاً با خریدن آنها از وام مسکن یا دلالان خریداری می‌کنند.

علاوه بر این، شرکت‌های خدمات نمایندگی، که در ابتدا برای به دست آوردن وام خودرو برای وام دهندگان دائمی مانند بانک‌های تجاری استفاده می‌شدند، می‌خواستند فعالیت خود را در خارج از منطقه محلی خود گسترش دهند. با این حال، در سال‌های اخیر، چنین شرکت‌هایی تمرکز خود را برای به دست آوردن وام مسکن در خانه برای بانک‌های تجاری و انجمن‌های پس‌انداز و وام متمرکز کرده‌اند.

شرکت‌های خدماتی این وام‌ها را از فروشندگان خرده فروشی، معمولاً بدون مبنای مراجعه دریافت می‌کنند. تقریباً کلیه موافقت نامه‌های بانک یا شرکت خدمات حاوی یک بیمه نامه اعتباری است که در صورت پیش فرض مصرف‌کننده، از وام دهنده محافظت می‌کند.

بانک‌های پس‌انداز

این موسسات مالی سپرده گذاری به صورت فدرال منشور هستند، در درجه اول سپرده‌های مصرف‌کننده را می‌پذیرند و وام مسکن در خانه می‌گیرند.

بانکداران و کارگزاران وام

بانکداران وام مسکن شرکت‌ها یا اشخاصی هستند که از وام مسکن سرچشمه می‌گیرند، آنها را به سرمایه‌گذاران دیگر می‌فروشند، پرداخت‌های ماهانه را ارائه می‌دهند و ممکن است به عنوان نماینده برای توزیع وجوه مالیات و بیمه عمل کنند.

واسطه‌های وام به صاحبان خانه وام‌هایی با منابع مختلف وام ارائه می‌دهند. درآمد آنها از وام دهنده وام درست مانند هر بانک دیگری حاصل می‌شود. از آنجا که آنها می‌توانند به انواع وام دهندگان ضربه بزنند، می‌توانند از طریق وام گیرنده خرید کنند و به بهترین شرایط موجود برسند. با وجود قوانینی که می‌تواند به نفع بانک‌های بزرگ باشد، بانکداران و کارگزاران رهنی بازار را به عنوان رقابتی نگه می‌دارند، بنابراین بزرگترین وام دهندگان باید به رقابت در قیمت و خدمات ادامه دهند.

طبق گفته دون برنت¹ از Brightgreen Homeloans در بندر پرتقال، فلوریدا، "بانک رهنی و مجاری واسطه ای برای حفظ تعادل رقابتی در صنعت وام ضروری است. بدون آن، بزرگترین وام دهندگان قادر خواهند بود به طور غیرقانونی بر نرخ و قیمت گذاری تأثیر بگذارند، به طور بالقوه به مصرف کننده آسیب می‌رسانند. رقابت، هر سازمانی را در این صنعت سوق می‌دهد تا مرتباً عملکرد خود را بهبود ببخشد، و مصرف کننده در این سناریو برنده باشد."

شرکت‌های بیمه عمر

شرکت‌های بیمه عمر منبع دیگری برای کمک مالی هستند. این شرکت‌ها وام املاک و مستغلات را به عنوان یک راه سرمایه‌گذاری وام می‌دهند و اوراق بهادار خود را هر از گاهی تنظیم می‌کنند تا نشان دهنده تغییر شرایط اقتصادی باشد. افرادی که به دنبال وام از یک شرکت بیمه هستند می‌توانند مستقیماً با یک شعبه محلی یا یک کارگزار محلی املاک و مستغلات که به عنوان خبرنگار وام برای یک یا چند شرکت بیمه عمل می‌کند، معامله کنند.

اتحادیه‌های اعتباری

این مؤسسات مالی تعاونی توسط افرادی تشکیل می‌شود که پیوند مشترکی دارند - به عنوان مثال، کارمندان یک شرکت، اتحادیه کارگری یا یک گروه مذهبی. برخی از اتحادیه‌های اعتباری علاوه بر سایر خدمات مالی وام خانه ارائه می‌دهند.

آژانس‌های پشتیبانی شده فدرال

تحت شرایط خاص و محدودیت‌های صندوق، اداره جانبازان (VA) مستقیماً به جانبازان معتبر در مناطق کمبود اعتبار مسکن تعیین شده توسط مدیر VA وام می‌دهد. چنین مناطقی عموماً شهرها و شهرهایی روستایی و کوچک هستند که در نزدیکی کلان‌شهرها یا

1 Don Burnett

مناطق رفت و آمد شهرهای بزرگ قرار ندارند - مناطقی که وام GI از موسسات خصوصی در دسترس نیست.

آژانس‌های مورد حمایت فدرال که در اینجا به آنها اشاره شده است، به اصطلاح وام دهندگان لایه دوم نیستند که پس از ترتیب وام بین مؤسسه وام دهنده و خریدار خانه شخصی، وارد صحنه شوند.

سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

امانت‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات (REITs)، که از زمانی که قانون اعتماد سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات از اول ژانویه ۱۹۶۱ به مرحله اجرا درآمد، آغاز شد، در دسترس هستند. REITs مانند انجمن پس‌انداز و وام، متعهد به وام دهی به املاک و مستغلات هستند و می‌توانند و در خدمت به بازار ملی املاک و مستغلات باشند، اگرچه برخی از تخصص‌ها در فعالیت‌های آنها رخ داده است.

در ایالات متحده، REITs به‌طور کلی مالیات بر درآمد فدرال را پرداخت می‌کنند یا پرداخت نمی‌کنند، اما مشمول تعدادی از الزامات ویژه مندرج در قانون درآمد داخلی هستند که یکی از آنها الزام توزیع سالانه حداقل ۹۰٪ از درآمد مشمول مالیات آنها در کشور است که در شکل سود سهام به سهامداران صورت می‌گیرد.

سایر منابع

سرمایه‌گذاران انفرادی یک منبع پول نسبتاً بزرگ اما تا حدودی رو به کاهش را برای وام مسکن در خانه تشکیل می‌دهند. ناظران باتجربه ادعا می‌کنند که این وام دهندگان تعهدات کوتاه مدت را ترجیح می‌دهند و معمولاً وام‌های خود را به کمتر از دو سوم ارزش دارایی مسکونی محدود می‌کنند. به همین ترتیب، در صورتی که خریدار نتواند مبلغ کل پیش پرداخت را بالاتر از اولین وام مسکن پیشنهادی دریافت کند، پیمانکاران ساختمان در صورت پرداخت جزئی از قیمت ساخت خانه، وام‌های دوم را قبول می‌کنند.

علاوه بر این، صاحبان خانه یا سازندگان می‌توانند با استفاده از FSBO، پول خود را پس‌انداز کنند تا هزینه اضافی پرداخت نکنند.

ارزیابی شاخص های اقتصادی بخش مسکن

شاخصهای مسکن

بررسی شاخصهای مسکن یکی از وسایل و شیوه های مختلف شناخت ویژگیهای مسکن به شمار می رود که میتوان به کمک آن پارامترهای موثر در امر مسکن را شناخت و همه گونه برنامه ریزی و تصمیم گیری در مورد مسکن را تسهیل نمود.

شاخص های مسکن شاید مهمترین و کلیدی ترین ابزار در برنامه ریزی مسکن باشد. تحلیل مسائل کمی و کیفی مسکن از طریق ابزاری صورت میگیرد که به صورت متغیرهایی به نام شاخص های مسکن مطرح بوده و بیانگر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی فرهنگی و کالبدی مسکن هستند. شاخص های مسکن از یک سو ابزار شناخت وضعیت مسکن در ابعاد فوق الذکر بوده و از سوی دیگر ابزاری کلیدی برای ترسیم چشم انداز آینده مسکن و برنامه ریزی آن هستند بررسی شاخص های مسکن میتوانند در قالب موارد زیر دسته بندی گردند

۱. فراهم آوردن چارچوب لازم برای سیاست گذاری و برنامه ریزی در مسکن و نظارت بر آن

۲. شناخت و تبیین روابط حاکم بر ابعاد مختلف مسکن و ارزیابی نتایج حاصل از سیاستهای مختلف

۳. پایه گذاری روابط صحیح بین ابعاد مختلف مسکن که میتواند در جهت تدوین سیاستها باشد.

۴. فراهم کردن ابزار تحلیلی مناسب برای سیاست گذاران و برنامه ریزان با شناخت کامل از تحولات و دگرگونی ها

شاخصهای مسکن در واقع ابزاری برای اندازه گیری و سنجش وضع مسکن و روند تحول آن و همچنین ارزیابی موفقیت و تحقق سیاستهای مسکن محسوب می شود به همین دلیل علاوه بر ارزیابی وضعیت در تدوین اهداف کمی برنامه ها نیز مورد استفاده قرار میگیرند.

تجربه کشورهای مختلف در نگاه به موضوع شاخصهای مسکن حاکی از توجه شایان به این موضوع است. اهمیت آن تا حدی است که تحقیقات پژوهشهای گسترده ای در موضوع

شاخصها به عمل آمده و نتایج آنها به صورت کتب و مقالات و گزارشات علمی فراوانی منتشر گردیده است همچنین تبادل نظرات جدی در قالب برگزاری کنفرانسها و سمینارها صورت میگیرد که نمونه آن برنامه های جهانی مختلف توسط ارگانهای بین المللی همچون سازمان ملل متحد و بانک جهانی است. هر چند برنامه ریزی مسکن در ایران نسبت به سایر بخشها از عمر کمتری برخوردار بوده و عمدتاً به دوران پس از انقلاب اسلامی بر می گردد اما به موضوع شاخصهای مسکن به عنوان کلیدی ترین ابزار سیاست گذاری برنامه ریزی و طراحی به طور بنیادی و جامع پرداخته نشده است شاخص های مسکن شهری در ایران با تحولات و دگرگونی های قابل توجهی بویژه در دهه های اخیر مواجه بوده اند ضروری است این تحولات و دگرگونی بطور جامع شناخته شوند و به طور اخص شاخصهای اقتصادی- عملکردی مسکن، مورد بررسی و تدقیق قرار گیرند.

شاخصهای اقتصادی مسکن

ابعاد اقتصادی مسکن طیف وسیعی از شاخصهای اقتصادی را دربر میگیرد که از اقتصاد کلان جامع تا اقتصاد خرد و اقتصاد خانواده را شامل میشود اهمیت مسکن در اقتصاد ملی با مطرح شدن آن به عنوان یکی از زیر بخشهای عمده و کلان اقتصاد ملی روشن میشود. در بین تمامی بخشهای اقتصادی اعم از جوامع توسعه یافته و یا در حال توسعه مسکن بزرگترین سرمایه گذاری را به خود اختصاص میدهد یکی از مهمترین دلایل اهمیت مسکن در کشورهای در حال توسعه این است که بخش مسکن حدود ۵ درصد از تولید ناخالص داخل و ۲۰ درصد از مجموع سرمایه گذاری ها را در این کشورها را در بر میگیرد به عبارتی دیگر در رابطه با اثرات بخش مسکن بر اقتصاد کلان باید گفت که میزان سرمایه گذاری بازدهی اشتغال و قیمتهای مسکن از جمله عواملی هستند که بر اقتصاد کلان تاثیر میگذارند سرمایه گذاری در بخش مسکن معمولاً دو الی هشت درصد از GNP و ۱۰ الی ۱۳ درصد از تشکیل سرمایه ناخالص در کشورهای در حال توسعه را شامل میشود و بین ۵ الی ۱۰ درصد دیگر نیز برای سایر خدمات جریان سرمایه گذاری را موجب میشود.

بر این اساس رابطه مستقیم بین اقتصاد کلان و سرمایه گذاری در بخش مسکن و سیاستهای آن را میتوان در سرمایه گذاری مسکن و توسعه سرمایه گذاری مسکن و اشتغال

و سیاست مسکن و ساختار تشکیلاتی و نیز دیدگاه مسکن به عنوان یک سرمایه گذاری اجتماعی - اقتصادی و تولیدی و نه مصرفی دید.

با ترکیب سرمایه گذاری مستقیم در بخش مسکن و خدمات مرتبط با آن مجموعاً بین ۲۰ الی ۵۰ درصد از ثروت تولیدی در کشورها حاصل می‌گردد همچنین مسکن انگیزه عمده برای پس انداز خانواده‌هاست و اثر مهمی در مصرف خانوارها دارد علاوه بر این مسکن بر تورم کسری بودجه تحرکات نیروی کار و تعادل پرداخت ها و نیز بر بودجه ها دولت از طریق مالیات ها و یارانه ها اثر می‌گذارد.

قیمت و هزینه مسکن و یارانه های این بخش از موضوعات مهم در ابعاد اقتصادی هستند. نسبت قیمت متوسط مسکن به میزان درآمد در بسیاری از کشورهای توسعه یافته که از سیستم مطلوب مسکن برخوردار هستند بسیاری پایین بوده و در مقابل این شاخص در کشورهای در حال توسعه میزان بالایی را نشان می دهد بطور کلی چنانچه سیاستهای بخش مسکن نیازمند یارانه های سنگین برای مصرف کننده یا تولید کننده باشند دچار مشکل میشوند. بررسی و مرور یارانه های مسکن میباید در جهت افزایش کارایی و موثر بودن برنامه ها و نیز جلوگیری از اثرات جنبی آن باشد. لازمه چنین امری این است که موضوع تامین پرداخت یارانه در بخش مسکن جزء خط مشی ها قرار گرفته و به دقت تعریف و روشن گردد. با این حال چنانکه این امر بازار مسکن را تحت شعاع قرار دهد، مسائل جدیدی بوجود خواهد آورد.

در طول برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی (۱۳۷۴ تا ۱۳۷۸)، سهم بخش ساختمان از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص ۳/۲۸ درصد بوده است که رشد ۱/۵ درصدی داشته است. همچنین ارزش افزوده این بخش در طی برنامه برابر ۴/۴ درصد کل ارزش افزوده در برنامه بوده و رشدی ۶/۲ درصدی را نشان میدهد. بررسی آماری حاکی از آن است که در برخی سالها سهم بخش مسکن در تولید ناخالص داخلی ایران بیش از حدی بوده است که سازمان ملل برای کشورهای در حال توسعه توصیه میکند سازمان ملل تخصیص حدود ۵ درصد از تولید ناخالص ملی را در دهه ۶۰ و حدود ۶ درصد را برای دهه ۷۰ پیش بینی و توصیه میکند.

یعنی حدود ۲۰ الی ۲۵ درصد تشکیل سرمایه ثابت. نمونه مثال های فوق الذکر اهمیت مسکن را در اقتصاد کلان، تشکیل سرمایه، سبد هزینه خانوار و توزیع درآمد نشان میدهد.

در مجموع میتوان گفت که سرمایه گذاری در بخش مسکن سرمایه گذاری تولیدی بوده و تفاوت آن با سایر بخشها در بازدهی دراز مدت آن است و این سرمایه گذاری جریانی از خدمات را بوجود میآورد که در تولید سایر بخشها موثر واقع میشود. در کل شاخص های اقتصادی مسکن نماگرهایی هستند که ابعاد مختلف اقتصادی مسکن را به صورت کمی نشان داده و مقایسه و تحلیل آن را امکان پذیر می کنند، شاخص های مسکن در بعد اقتصادی، در هر دو بعد اقتصاد خرد و کلان قابل بررسی بوده و آگاهی از تاثیر شاخص های اقتصادی در هر یک از بخشهای اقتصاد کمک موثری به برنامه ریزان در جهت شناخت مسائل و ارائه راه حل میکند.

بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن

جمعیت و فعالیت های اقتصادی هر دو به سمت تمرکز در شهرها گرایش دارد. بیشتر نوسانات قیمت مسکن، از نوسان قیمت در مناطق شهری ناشی می شود؛ بنابراین بررسی علل نوسانات قیمت مسکن شهری، درک ما را در مورد رابطه بین بازار مسکن و اقتصاد کلان افزایش خواهد داد.

در سطح خرد، مسکن بزرگترین مؤلفه ثروت اغلب خانوارها است. در حقیقت برای اغلب خانوارها، مهمترین معامله مالی، خرید مسکن است. همچنین ساخت یک واحد مسکونی، بخش مهمی از مخارج خانوار یا حتی بهتر بگوییم کل ثروت خانوار را شامل می شود.

بررسی وضعیت مسکن از دو بعد اقتصادی و اجتماعی حائز اهمیت است. مسکن از دیدگاه اقتصادی، یک کالای اقتصادی است و سرمایه گذاری در بخش مسکن به طور مستقیم اشتغال و درآمد ملی را تحت تأثیر قرار می دهد. همچنین مسکن از دیدگاه اجتماعی برآورد کننده یک نیاز اجتماعی است؛ بنابراین بررسی تحولات بخش مسکن و سیاستها و رویکردهای اتخاذ شده مربوط به آن می تواند تبیین کننده وضعیت و راهنمای عاملین بخش مزبور باشد.

عواملی که بر قیمت مسکن تأثیرگذار هستند به همان میزان که برای خانواده‌ها مهم هستند، برای برنامه‌ریزان شهری، سازندگان، حرفه‌های مربوط به دادوستد املاک و تأمین کنندگان منابع مالی نیز دارای اهمیت است.

با استفاده از مدل قیمت هدانیک، مطالعات زیادی در مورد قیمت مسکن صورت گرفته اما مطالعه‌ای که به‌صورت همزمان متغیرهای عرضه و تقاضا را بر قیمت مسکن بررسی کند، کمتر انجام شده است. به‌عبارت‌دیگر در تحقیقات اقتصاد شهری، رابطه بین بازار مسکن و اقتصاد کلان نادیده گرفته شده است. در ایران نیز اگرچه مطالعات معدودی با استفاده از مدل هدانیک انجام شده ولی اثرات همزمان عرضه و تقاضا در مطالعات موردتوجه قرار نگرفته است.

تسه، رودگرز و نیکلیوسکی (۲۰۱۴) در پژوهشی به بررسی رابطه بین نرخ بهره حقیقی وام مسکن و قیمت‌های حقیقی مسکن در انگلستان و ولز بعد بحران مالی جهانی سال ۲۰۰۷ پرداختند. نتیجه اصلی کار آنان بیانگر این است که بحران جهانی مالی دارای اثر بلندمدت بین سیاست‌های پولی و قیمت مسکن می‌باشد به‌گونه‌ای که به ازای هر یک درصد افزایش در نرخ بهره حقیقی وام مسکن، قیمت مسکن ۶/۴ درصد افزایش می‌یابد.

جانسون^۱ (۲۰۱۴) به بررسی وجود رابطه علیت بین قیمت مسکن و وضعیت اشتغال زنان در آمریکا با استفاده از یک مدل تعادل عمومی پرداخته است. وی به دنبال پاسخ به این سؤال بود که آیا گران شدن مسکن موجب افزایش اشتغال زنان می‌شود یا افزایش اشتغال زنان و به دنبال آن افزایش درآمد خانوار موجب افزایش قیمت مسکن می‌شود. نتیجه مطالعه وی نشان می‌دهد که هیچ رابطه علیت معناداری بین قیمت مسکن و اشتغال زنان در آمریکا وجود ندارد.

بالاسوبرامانیان و کولسون (۲۰۱۳) به بررسی قیمت مسکن بر شروع کسب‌وکار طی دوره ۲۰۰۹ - ۲۰۰۵ پرداختند. برای نیل به این هدف این رابطه متقابل را به‌صورت کمی مدل‌سازی کرده و به این نتیجه رسیدند که رابطه بین قیمت مسکن و شروع کسب‌وکار

1 Johanson

به اندازه کسب و کار بستگی دارد. جمع بندی آن‌ها این بود که این ارتباط بین قیمت مسکن و کسب و کار کوچک به شکل بسیار قوی وجود دارد در حالی که این مسأله در مورد شروع کسب و کار بزرگ به صورت قوی دیده نمی شود.

انجی، بروکس و وارد (۲۰۱۳) در مقاله ای به بررسی تأثیر اقتصاد کلان بر پویایی بازار مسکن و مستغلات در ایالت متحده آمریکا طی دوره ۲۰۱۱ - ۱۹۶۰ پرداختند. نتیجه اولیه کار آن‌ها این بود که حساسیت بازار مسکن نسبت به تغییرات کلان اقتصادی وابسته به دوره‌های اقتصادی است و بیان می کنند که سیاست گذاران از طریق تغییر در نرخ بهره می توانند موجب تسریع در تغییر دوره‌های اقتصادی شوند.

بالتراستی و مورانا (۲۰۱۰) در مقاله ای به بررسی رابطه بین شرایط عمومی اقتصاد کلان و بازار مسکن در منطقه G7 پرداختند. آن‌ها بیان می کنند که یک رابطه دوطرفه بین نوسانات قیمت مسکن و شوک های بخش عرضه جهانی وجود دارد.

اگرت و لئونارد (۲۰۰۸) در مقاله ای به وجود پدیده بیماری هلندی و اثر آن بر اقتصاد ازبکستان در دوره ۲۰۰۵ - ۱۹۹۶ پرداخته اند. آنان بیان می کنند که تغییرات قیمت نفت در دوره مورد بررسی تأثیر بسزایی بر نرخ ارز حقیقی، تولیدات صنایع غیرنفتی و قیمت کالاهای غیرمنقول نظیر مسکن داشته است. نتایج رگرسیونی کار آن‌ها بیانگر آن است که افزایش در قیمت نفت تأثیرات معنی داری هم بر بخش های نفتی و هم بخش های غیرنفتی داشته اما افزایش نرخ ارز حقیقی مؤثر با وجود آنکه تأثیر معنی داری بر بخش های نفتی داشته، هیچ گونه تأثیری بر بخش های غیرنفتی و کالاهای غیرمنقول نداشته است.

گودهارت و هافمن (۲۰۰۷) بیان می کنند که باید این نکته را نیز مدنظر داشت که قیمت مسکن می تواند نوعی، نمایه از تمایلات و نیازهای بازار را نشان دهد و حتی به عنوان پیش بینی کننده متغیرهای کلان اقتصادی، نظیر تورم آینده باشد.

دل نگرو و اترک^۱ (۲۰۰۷) با استفاده از مدل خود رگرسیون برداری طی دوره ۲۰۰۵ - ۱۹۸۶ میزان اثر سیاست پولی انبساطی بر افزایش قیمت مسکن را مورد بررسی قرار دادند. نتایج نشان می دهد که اثر شوک های سیاست پولی روی قیمت مسکن در قبال حجم نوسانات اخیر، کم و ناچیز بوده است.

بلک و هو (۲۰۰۷) در مطالعه ای به بررسی رابطه بین مازاد نقدینگی و قیمت دارایی در مقیاس جهانی طی دوره ۲۰۰۶ - ۱۹۸۴ با استفاده از متغیرهای تولید ناخالص داخلی واقعی، شاخص تعدیل کننده تولید ناخالص داخلی، نرخ بهره کوتاه مدت، عرضه پول، شاخص قیمت محصول، قیمت نفت و شاخص قیمت مسکن برای ده کشور عضو همکاری توسعه اقتصادی و منطقه یورو و مدل خود رگرسیون برداری پرداخته اند. واکنش های پولی نشان می دهد نقدینگی با کاهش نرخ بهره کاهش می یابد و تغییر محصول واکنش مثبت پول را در پی دارد. نتایج تحلیل ها تأیید می کنند که نقدینگی و نرخ بهره تعیین کنندگان مهم قیمت در بخش املاک هستند.

داویدف^۲ (۲۰۰۵) قیمت مسکن را تابعی از متغیرهایی چون شاخص قیمت سهام، شاخص قیمت زمین و سرمایه گذاری جدید در بخش مسکن دانسته و اقدام به بررسی اثر این متغیرها بر قیمت مسکن کرده است. نتایج تخمین مدل وی نشان دهنده حساسیت قیمت مسکن نسبت به شوک های متغیرهای کلان اقتصاد است. همچنین عدد نسبتاً بزرگ و معنی دار کشش قیمت مسکن نسبت به دستمزدها، کشش کوچک و منفی قیمت مسکن نسبت به نرخ های واقعی بهره و کشش قیمتی منفی معنی دار مسکن نسبت به ارزش سهام سرمایه در این مدل، قابل توجه است.

اهرن و دیگران^۳ (۲۰۰۵) با بررسی ۱۸ کشور صنعتی در دوره ۲۰۰۴ - ۱۹۷۰ با استفاده از مدل VAR و با تمرکز خاص روی بحث سیاست پولی، نوسانات در قیمت مسکن را مورد بررسی قرار دادند. نتایج کار آنها نشان می دهد که با اجرای سیاست پولی انبساطی، افزایش

1 Del Negro and Otrok

2 Davidoff

3 Ahearne et al

قیمت مسکن زودتر اتفاق افتاده، اما پس از آن تورم فزاینده موجب می شود که مقامات پولی قبل از اینکه قیمت مسکن به اوج خود برسد، سیاست پولی انقباضی را اجرا کنند.

لودویک و اسلاک^۱ (۲۰۰۴) به بررسی ارتباط بین شاخص قیمت سهام و قیمت مسکن با مصرف در کشورهای عضو همکاری توسعه اقتصادی پرداختند. آن‌ها با استفاده از آزمون علیت گرنجر به بررسی ارتباط علی متغیرهای مدل نیز پرداختند و به این نتایج رسیدند که درآمد قابل تصرف سرانه، شاخص بازار سهام و قیمت مسکن هر سه، علت گرنجر مصرف خصوصی سرانه هستند. علاوه بر این شاخص بازار سهام و درآمد قابل تصرف سرانه، علت گرنجر قیمت مسکن هستند ولی مصرف خصوصی سرانه علت گرنجر قیمت مسکن نیست.

تساتسارونیس و ژئو^۲ (۲۰۰۴) در مطالعه خود اطلاعات مربوط به هفده کشور صنعتی در دوره ۲۰۰۳ - ۱۹۷۰ را جمع آوری کرده و با استفاده از روش رگرسیون خود توضیح برداری مهم‌ترین عامل مؤثر بر قیمت مسکن را نرخ تورم شناخته و این عامل به‌طور متوسط، نیمی از تغییرات قیمت مسکن را در کشورهای مختلف توضیح داده و در کوتاه‌مدت، تأثیر این متغیر بیشتر و تا حدود ۹۰ درصد بوده است و سایر عوامل مؤثر به ترتیب اعتبارات بانکی، نرخ بهره کوتاه مدت و حاشیه سود عنوان می‌کند.

لیونگ (۲۰۰۴) در مطالعه خود در کشور هنگ کنگ به ارتباط اقتصاد کلان و بازار مسکن پی برده است. در این مطالعه، قیمت مسکن به‌وسیله رشد جمعیت، تغییرات درآمد، هزینه ساخت و نرخ بهره تحت تأثیر قرار می‌گیرد.

برای بررسی قیمت مسکن که از برابری عرضه و تقاضای مسکن به دست می‌آید مفاهیم عرضه و تقاضا و عوامل مؤثر بر آن‌ها را بحث خواهیم کرد. در شرایط بازار رقابت کامل، مقادیر مورد تقاضا و نیز مقادیر عرضه شده، با فرض ثبات سایر شرایط، تابعی از قیمت است. در واقع به‌طور اصولی توابع عرضه و تقاضای کلی به طریقی شکل می‌گیرند که مقادیر عرضه و تقاضا (به‌عنوان متغیر وابسته)، به قیمت (به‌عنوان متغیر مستقل) بستگی دارند. در این حالت از تأثیر متقابل توابع عرضه و تقاضای کل، قیمت و مقدار تعادلی مشخص می‌شود.

1 Ludwig and Slok

2 Tsatsaronis and Zhu

در صورتی که مسکن را به عنوان یک کالای ناهمگن در نظر بگیریم برای برآورد قیمت از روش هدائیک استفاده می شود 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 می گردد. همچنین با استفاده از نظریه عرضه لوکاس اقدام به استخراج تابع تقاضای مسکن برای اقتصاد ایران شده است.

از آنجاکه قیمت تعادلی مسکن از برابری عرضه و تقاضای مؤثر مسکن به دست می آید، به منظور پاسخ به سؤال اصلی پژوهش ضروری است مفاهیم تقاضای بالقوه، تقاضای مؤثر و عرضه واحد مسکونی را تعریف کنیم.

میزان نیاز به مسکن در یک مقطع زمانی (یک سال و یا یک دوره برنامه ریزی) که برابر با شمار خانوارهای نیازمند مسکن است را تقاضای بالقوه گویند. باین وجود، تقاضای مؤثر برای مسکن، در واقع همان تعریف کلاسیک در متون اقتصادی است. تقاضای مؤثر، نیازی است که با تمایل و قدرت خرید به طور توأم همراه باشد و بتواند باقیمت های موجود در بازار مسکن برآورده شود.

بدین ترتیب، در شرایط تعادلی، تعداد واحدهای مسکونی عرضه شده در هر سال برابر با تقاضای مؤثر برای مسکن است. تفاوت نیاز (تقاضای بالقوه) و عرضه (تقاضای مؤثر) را به عنوان کمبود و نارسایی بازار مسکن تعریف می کنند.

تقاضای مسکن

تابع تقاضای مسکن نیز مانند سایر کالاها تعریف می شود. برخی از خصوصیات این کالا باعث شده است تا مسکن، متمایز از سایر کالاها و خدمات مصرفی باشد؛ زیرا مسکن کالایی غیرمنقول و بنابراین استفاده کردن از آن منوط به تغییر مکان مصرف کننده است. همچنین به لحاظ اینکه متقاضی مسکن، به جای فرد، خانوار است، بنابراین مبانی نظری رفتار مصرف کننده که مبتنی بر رفتار اقتصادی هر فرد است، باید در مورد خانوار مطرح شود، از این رو خصوصیات خانوار نیز در میزان تقاضای مسکن مؤثر است. از آنجاکه هر مدل اقتصادسنجی

بر اساس یک نظریه اقتصادی شکل می گیرد تابع تقاضای مسکن نیز از این امر مستثنا نیست و در تخمین آن از روش‌های مختلفی استفاده می شود.

در تحقیقات، می توان مسکن را هم به‌عنوان یک کالای همگن و هم یک کالای ناهمگن در نظر گرفت. اگر مسکن را به‌عنوان یک کالای ناهمگن در نظر بگیریم، تفاوت در قیمت واحدهای مسکونی را باید با استفاده از مدل هدانیک قیمت دنبال نماییم. در این تحقیق، مسکن همچون سایر کالاهای معمولی، به‌عنوان یک کالای همگن فرض می شود و بر اساس نظریه رفتار مصرف کننده که سعی در حداکثر کردن میزان مطلوبیت خود در هر سطح مشخصی از درآمد دارد، تابع تقاضای مسکن برآورد می گردد. بر این اساس، متغیرهای اقتصادی و اجتماعی مؤثر در مطلوبیت، از عوامل تأثیرگذار بر تقاضای مسکن هستند.

قیمت مسکن

قیمت مسکن یکی از اجزای اصلی توابع تقاضا و عرضه مسکن است و تاکنون در خصوص قیمت آن آمار و اطلاعاتی به‌صورت سری زمانی تهیه نشده است. آمار انتشار یافته بانک مرکزی در خصوص بخش ساختمان و مسکن نشان می دهد که این آمار و اطلاعات به‌طور عمده مربوط به شاخص بهای مسکن است. این شاخص دربرگیرنده (۱) شاخص بهای کرایه‌خانه‌های مسکونی (ویلایی و آپارتمانی)، (۲) هزینه تعمیر و نگهداری خانه‌های شخصی و (۳) خدمات ساختمانی است که بیشتر معرف شاخص بهای اجاره مسکن است.

جمعیت

جمعیت چه به لحاظ اندازه، چه به خاطر ترکیب سنی و جابه جایی آن در مناطق مختلف، بر تقاضای مسکن تأثیر فراوان دارد. به‌عبارت‌دیگر افزایش جمعیت به‌صورت کلی تقاضای مسکن را افزایش می دهد و از طرف دیگر افزایش جمعیت جوان و افزایش نرخ ازدواج و تراکم جمعیت منطقه خاص، تقاضای مسکن را افزایش خواهد داد.

درآمد سرانه

بلکی^۱ (۱۹۹۹)، فولین^۲ (۱۹۷۹)، کنی^۳ (۱۹۹۹)، لی وانگ آنگ^۴ (۲۰۰۵) بیان می کنند که افزایش درآمد موجب افزایش در تقاضای مسکن می شود. افزایش درآمد تقاضا برای خانه‌های بزرگ‌تر که مطلوبیت بیشتری دارد و در حومه شهر واقع شده را افزایش داده و باعث عدم تمرکز جمعیت در مرکز شهر می شود، زیرا با افزایش درآمد، خانوارها قادر خواهند بود از عهده هزینه‌های ایاب و ذهاب جهت مراجعه به محل کار برآیند.

اعتبارات پرداختی به خریداران مسکن

تقاضا در مرحله اول تابعی از قیمت کالا و درآمد است. به‌طورمعمول پرداخت وام، قدرت مالی افراد را افزایش می دهد. بنابراین میزان وام و یا نرخ بهره آن به‌عنوان یکی از متغیرهای تأثیرگذار بر تقاضا محسوب می شود. نظرات آئوکی، پرودمن و ولیگ^۵ (۲۰۰۴) دربردارنده این مطلب است که سهولت در تأمین اعتبارات، منجر به افزایش در تقاضای واحدهای مسکونی می شود، باین‌وجود رفیعی (۱۳۸۳) بیان می کند که افزایش تسهیلات فقط در همان دوره منجر به افزایش تقاضای مسکن می شود، ولی در سال‌های بعد به دلیل تورم موجود، عملاً سقف تسهیلات اعتباری از لحاظ اقتصادی کارآمد نخواهد بود.

در ایران با توجه به اینکه تابع تقاضای اعتبارات به دلیل پایین بودن نرخ سود بانکی چندان تحت تأثیر تغییرات این نرخ نیست، خود میزان اعتبارات را در مدل وارد می کنیم. البته در شرایط محدودیت منابع مالی، با افزایش تقاضای وام و منابع مالی جدید، نرخ بهره وام افزایش می یابد که این امر هزینه نهایی سرمایه گذاری را افزایش خواهد داد.

مالیات

یکی از عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن هزینه خالصی است که مالک مسکن، ملزم به پرداخت آن است. هزینه استفاده از مسکن به‌طور پایه ای، مبلغ پولی هزینه خالص نگهداری مسکن

1 Blackley

2 Follain

3 Kenny

4 Lee and Eng Ong

5 Aoki, Proudman and Vlieghe

برای یک دوره است. برای مسکن، این هزینه خالص تفاوت بین هزینه ناخالص (بهره رهنی، استهلاک، مالیات بر دارایی و حفظ و نگهداری ساختمان) و سود ناویژه (سود سرمایه) است بنا به نظرات بلکلی^۱ (۱۹۹۹)، هارتر و دریمان^۲ (۲۰۰۴) و لستریپس (۲۰۰۲) افزایش مالیات بر مسکن موجب می شود تا تقاضا برای واحد مسکونی کاهش یابد.

نرخ بیکاری

افزایش اشتغال باعث افزایش درآمد خانوار می شود و در نتیجه تقاضا برای مسکن و به دنبال آن قیمت مسکن افزایش می یابد.

اجاره بها

شاخص مذکور معرف قیمت کالای جایگزین مسکن است، یعنی هر خانوار یا دارای واحد مسکونی شخصی است یا این که با اجاره واحد مسکونی، نیاز مسکن خود را با پرداخت قیمت (اجاره) برطرف می سازد. افزایش قیمت کالای جایگزین مسکن، موجب انتقال تقاضای مسکن به سمت راست می شود.

با توجه به مطالب فوق می توان گفت که عواملی مانند قیمت مسکن، اجاره بها، نرخ بیکاری، مالیات، اعتبارات پرداختی به خریداران مسکن، درآمد سرانه از بعد اقتصادی و جمعیت از بعد اجتماعی بر تقاضای مسکن مؤثر هستند.

اعتبارات اعطایی ساختمانی به تولیدکنندگان

به عقیده خلیلی عراقی و سایه موسوی (۱۳۷۹) و دلال پورمحمدی (۱۳۷۹) به نقل از رفیعی اعطای اعتبارات و وام مسکونی به بخش خصوصی باعث افزایش ساخت مسکن می شود.

محققان دیگری نرخ بهره را مؤثر بر عرضه مسکن می دانند. نرخ بهره هزینه به کارگیری سرمایه توسط سازندگان است. افزایش نرخ واقعی بهره، ساخت مسکن را کاهش خواهد داد.

1 Blackley

2 Harter and Dreiman

به عبارت دیگر می توان گفت که افزایش نرخ بهره اعتبارات پرداختی به تولیدکننده با کاهش خالص سود، عرضه مسکن را کاهش می دهد.

تولید ناخالص ملی

مسکن سهم زیادی از اقتصاد کلان را به خود اختصاص داده است. نظرات لیونگ^۱ (۲۰۰۴) بیانگر این مطلب است که نرخ رشد تولید ناخالص ملی بر قیمت مسکن تأثیرگذار است. همین طور دلال پورمحمدی (۱۳۷۹) به نقل از رفیعی، نرخ رشد تولید ناخالص ملی را عامل مؤثری بر عرضه مسکن می داند.

مخارج دولت در فصل تأمین مسکن

تحت شرایطی که رشد درآمد خانوارها ناچیز یا حتی صفر است، دولت باید برای خانوارهای مذکور، محل سکونت فراهم کند. از آنجاکه این طرحها به خودی خود تأمین مالی نمی شوند، دولت باید شکاف بین هزینه نهایی و ارزش نهایی طرحها را عهده دار شود. در دوره رکود اقتصادی تأکید سیاستهای عمومی باید بیشتر به ساخت واحدهایی با اندازه های کوچکتر باشد تا بدین وسیله امکان اسکان تعداد خانوارهای بیشتری فراهم گردد.

شاخص قیمت نهاده های ساختمانی

بلکلی^۲ (۱۹۹۹)، سمرویل^۳ (۱۹۹۹) و خلیلی عراقی و سایه موسوی (۱۳۷۹) بیان می کنند که افزایش قیمت نهاده های ساختمانی نظیر دستمزد کارگران و مصالح ساختمانی، با افزایش هزینه تولید ساختمان تأثیر منفی بر تولید دارند؛ البته اگر افزایش دستمزدها و قیمت مصالح از افزایش قیمت مسکن کمتر باشد، نمی توان انتظار کاهش تولید را داشت. همین طور با فرض ثابت ماندن سایر شرایط افزایش قیمت نهاده ها منجر به کاهش تولید خواهد شد.

1 Leung
2 Blackley
3 Somerville

پروانه های ساختمانی صادر شده

ویژگی های محلی مانند محدودیت زمین قابل ساخت و ساز، بر ساخت واحدهای مسکونی جدید اثرگذار است. دوکینز و نلسون^۱ (۲۰۰۲) بیان می کنند سیاست جلوگیری از توسعه محدوده شهر باعث می شود قیمت زمین افزایش یابد، ولی سازندگان خانه همیشه به زمین با قیمت بالاتر واکنش نشان نمی دهند. به عبارت دیگر آن ها با افزایش تراکم واحدهای مسکونی، کمبود زمین را جبران می کنند. با این وجود اختصاص زمین های حومه شهر به تولید واحدهای مسکونی باعث افزایش عرضه مسکن می شود.

با توجه به مطالب فوق می توان گفت که عواملی مانند قیمت مسکن، میزان اعتبارات اختصاص یافته به بخش ساختمان و بهره آن، درآمد ملی، مخارج دولت در فصل تأمین مسکن، شاخص قیمت نهاده های ساختمانی از بعد اقتصادی و پروانه های ساختمانی صادر شده از بعد اجتماعی بر عرضه مسکن مؤثر هستند.

1 Dawkins and Nelson

فصل دوم

اقتصاد مسکن در کشورهای مختلف جهان

تولید مالیات بیشتر، ایجاد شغل، فرصت‌های توسعه اقتصادی، افزایش حفظ شغل و بهره‌وری، و توانایی مقابله با نابرابری - همه از جمله مزایای اقتصادی افزایش دسترسی به مسکن با کیفیت و مقرون به صرفه هستند.

گزارشی در سال ۲۰۰۴ نشان داد که ارتباط مضر بین هزینه‌های بالای مسکن و جذب کارکنان، بهره‌وری و حفظ آن وجود دارد که به کسب‌وکارها و اقتصاد جامعه آسیب می‌زند.

از آن زمان، تأثیر هزینه‌های بالای مسکن در ایالات متحده، اعم از اجاره و مالکیت خانه، تنها افزایش یافته است. رهایی اقتصاد محلی، ایالتی و ملی ما از کشش ایجاد شده در شرایطی که مسکن مقرون به صرفه نیست به همه کمک می‌کند.

از این اقتصاددانان، کارشناسان مسکن و مقامات دولتی فقط در مورد برخی از اثرات اقتصادی مسکن بیشتر بشنوید.

توسعه اقتصادی

پیتسفیلد یک شهر فراصنعتی نیوانگلند با ۴۵۰۰۰ نفر است که پس از یک دوره طولانی افول اقتصادی در حال بازسازی است. ما یک شهر تک شرکتی بودیم که مجبور بودیم روی ایجاد یک اقتصاد متنوع کار کنیم. ما می‌توانیم ببینیم که چگونه سرمایه‌گذاری نکردن در چندین محله ما با فقر متمرکز، ارزش مسکن را کاهش می‌دهد. اکنون باید توجه خود را به بازسازی محله‌هایمان معطوف کنیم.

من اعتقاد راسخ دارم که ایجاد شغل، توسعه کسب و کار و محله‌های تثبیت شده همه بخشی از توسعه اقتصادی است. در موقعیت خود، با رهبران تجاری صحبت می‌کنم. من با ساکنان صحبت می‌کنم. موضوع رایجی که من می‌شنوم این است که ما مسکن ناکافی برای گسترش تجارت داریم. اگر بخواهیم برای حل هر دوی این مشکلات دست به کار شویم، مطمئناً مسکن بخشی از اقتصاد است.

نابرابری در آمد

«از آنجایی که هزینه مسکن در یک جامعه افزایش می‌یابد، مردم ممکن است نتوانند از پس هزینه‌های زندگی در آنجا برآیند، بنابراین بیشتر به خارج می‌روند. دور شدن از بازارهای داغ ممکن است مانع از کار افراد در مکان‌هایی با دستمزدهای بالاتر شود. این مانع از توانایی مشاغل برای استخدام کارگران می‌شود و برای اقتصادهای محلی خوب نیست.

هزینه بالاتر مسکن در بازارهایی با دستمزدهای بالاتر نیز ممکن است نابرابری درآمدی را تشدید کند، زیرا خانوارهای با تحصیلات کمتر و کم‌درآمدتر به ویژه آنهایی هستند که احتمالاً قادر به خرید مسکن در مناطق متراکم‌تر و پر هزینه نیستند. در حالی که تصمیمات محلی ممکن است محرک‌های کلیدی در افزایش هزینه مسکن باشند، فشار بر اقتصاد و سهم آن در نابرابری درآمد بیشتر در صحنه ملی ظاهر می‌شود.

جذب و حفظ تجارت و تولید

استطاعت قیمت خانه یک مسئله اقتصادی است. ایندیانا که یکی از برترین ایالت‌های تولیدی در غرب میانه است را در نظر بگیرید.

تولیدکنندگان به دلیل داشتن مشاغل کارخانه فریاد می‌زنند، اما جوامعی که در آن تجارت می‌کنند، مسکن نیروی کار مقرون به صرفه کافی ندارند - خانه‌هایی بین ۱۰۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰ دلار. ما یک کارخانه بزرگ خودرو در جنوب ایندیانا داریم، اما مسکن مقرون به صرفه کافی برای پاسخگویی به خواسته‌های سازنده یا فروشندگانی که با آنها کار می‌کنند، نداریم. بانکداران فریاد می‌زنند زیرا پولی برای قرض دادن به خانواده‌ها دارند، اما مسکن کافی که کارگران بتوانند بپردازند وجود ندارد.

اتاق بازرگانی می‌گوید، مسکن مقرون به صرفه فقط به خانواده‌ها کمک نمی‌کند، بلکه به دولت محلی کمک می‌کند. وقتی خانواده‌ها را وارد خانه می‌کنیم، آنها می‌توانند شروع به پرداخت مالیات بر دارایی کنند. و اگر خانه‌ای داشته باشند که توانایی خرید داشته باشند، بودجه قابل مصرف بیشتری برای صرف غذا و سایر کالاهای مصرفی دارند. آنها به کسب و

کارهای محلی کمک می کنند زیرا می توانند در رستوران ها غذا بخورند و از فروشگاه ها خرید کنند.

هزینه های "پنهان" اضافی

اگر همه خانواده های دارای فرزند در یک خانه ثابت زندگی کنند، از چه هزینه های مراقبت بهداشتی و آموزشی می توان جلوگیری کرد؟ این رقم را در طول ۱۰ سال ۱۱۱ میلیارد دلار تخمین زده اند.

«این بر اساس هزینه های مرتبط با سلامت مادران و کودکانی است که در سال گذشته یا بی خانمانی را تجربه کرده اند، دو بار یا بیشتر نقل مکان کرده اند یا از اجاره بها عقب مانده اند. هزینه های مرتبط با مسکن ناپایدار شامل افزایش بستری شدن در بیمارستان، ویزیت های سرپایی، اقدامات دندانپزشکی، مراقبت از سلامت روان برای مادران و خدمات آموزشی ویژه برای کودکان است.

تأثیر قیمت مسکن بر ثبات اقتصادی

افزایش بی سابقه و شدید قیمت مسکن در طول همه گیری کووید-۱۹ باعث نگرانی جدی سیاست گذاران شد. از یک سو تأثیر آن بر تورم قابل توجه بود و از سوی دیگر، احتمال سقوط بازار مسکن ناشی از حباب احتمالی مسکن نگران کننده بود. در نتیجه، بسیاری از بانک های مرکزی، از جمله سیستم فدرال رزرو ایالات متحده، شروع به افزایش نرخ بهره برای مهار تورم فزاینده و خنک کردن بازار مسکن کردند. رئیس فدرال رزرو ایالات متحده، جروم پاول، به صراحت اعلام کرده است که تمایل او برای رساندن قیمت مسکن به ارزش منصفانه یکی از دلایل پشت سیاست پولی انقباضی فدرال رزرو در سال ۲۰۲۲ است.

رابطه بین قیمت مسکن و فعالیت اقتصادی از زمان بحران مالی جهانی (GFC) موضوع مورد توجه اقتصاددانان بوده است. در این تحقیق قصد داریم دو سوال مرتبط با این موضوع را بررسی کنیم: تأثیر قیمت مسکن بر رشد اقتصادی و احتمال عدم تقارن در این رابطه و همچنین تأثیر نوسانات قیمت مسکن بر ثبات اقتصادی و پیامدهای بالقوه آن بر رشد

اقتصادی موثر است. با توجه به این نکته، مطالعات زیادی در سطوح کل و خانوار انجام شده است که تأثیر قیمت مسکن را بر متغیرهای کلیدی اقتصاد کلان، مانند تولید اقتصادی، مصرف، سرمایه‌گذاری مسکونی و تورم بررسی می‌کند. جالب توجه است که بلترانی و مورانا^۱ (۲۰۱۰) دریافتند که تأثیر شوک‌های قیمت مسکن بر اقتصاد کلان حتی قوی‌تر از بازار سهام است.

کیس و کویگلی^۲ (۲۰۰۸) اظهار می‌دارند که مشکلات در بازار مسکن پیامدهای اقتصادی قابل توجهی مانند کاهش هزینه‌های مصرف‌کننده، کاهش شروع و تکمیل مسکن و کاهش سرمایه‌گذاری کلی مسکونی دارد. آنها همچنین تأثیر منفی شدید کاهش قیمت مسکن بر درآمد خانوارها و صنعت مالی، از جمله تأثیر آن بر خدمات ساخت و ساز و مسکن و کاهش تقاضا برای تأمین مالی خانه، و همچنین افزایش تعداد معوقات وام مسکن را مستند می‌کنند. بسیاری از مطالعات ارتباط دوسویه‌ای را بین قیمت مسکن و فعالیت اقتصادی پیدا می‌کنند.

وقتی صحبت از تأثیر قیمت مسکن بر مصرف و سرمایه‌گذاری و در نتیجه بر اقتصاد کلی می‌شود، ادبیات دو کانال متفاوت را پیشنهاد می‌کند. کانال اول "اثر ثروت" است.

طبق نظر مولباوئر و مورفی^۳ (۱۹۹۰)، صاحبان خانه‌هایی که ثروت مسکن آنها به دلیل افزایش قیمت خانه افزایش می‌یابد، مصرف کالاها و خدمات غیرمسکنی را افزایش می‌دهند. با این حال، اگر این افزایش قیمت مسکن برای مدت طولانی مورد انتظار باشد، تأثیری بر مصرف نخواهد داشت. به طور خلاصه، اثر ثروت زمانی موثرتر خواهد بود که افزایش قیمت مسکن غیرمنتظره باشد. دومین کانالی که از طریق آن قیمت مسکن بر اقتصاد تأثیر می‌گذارد «اثر وثیقه» است. آئوکی و همکاران (۲۰۰۴) استدلال می‌کنند که قیمت مسکن از طریق اثرات وثیقه (ترازنامه) به جای اثر ثروت سنتی بر مصرف تأثیر می‌گذارد. آنها معتقدند که اصطکاک اعتباری نقش حیاتی در مصرف و تقاضای مسکن دارد. آنها خاطرنشان می‌کنند که به دنبال مقررات زدایی از بازار وام مسکن در بریتانیا، دسترسی

1 Beltrani and Morana

2 Case and Quigley

3 Molyauer and Murphy

به سهام خانه بسیار آسان تر است و برای افزایش معینی در قیمت مسکن، استقراض بیشتری ایجاد می شود.

رابطه بین قیمت مسکن و رشد اقتصادی به طور گسترده توسط محققان مختلف مورد مطالعه و مستندسازی قرار گرفته است. میلر و همکاران (۲۰۱۱) اثرات وثیقه و ثروت را به ترتیب تأثیر مولفه های تغییر قیمت قابل پیش بینی و غیرقابل پیش بینی تعریف کردند. مطالعه آنها بر روی ۳۷۹ منطقه ایالات متحده بین سالهای ۱۹۸۰ و ۲۰۰۸ نشان داد که تأثیر تأثیر جانبی بر رشد تولید ناخالص شهری (GMP) سه برابر قوی تر از تأثیر ثروت بود.

سیمو کنگنه و همکاران^۱ (۲۰۱۲) دریافته اند که در حالی که اثر ثروت برای رشد کل آفریقای جنوبی مهمتر است، اثر جانبی در رشد اقتصادی برخی از مناطق بارزتر است. نمایشگاه (۲۰۱۷) تأثیر کاهش ثروت مالی و مسکن بر فعالیت های کلان اقتصادی در ایالات متحده را بررسی کرد و دریافت که در افزایش ۱.۲ و ۳.۳ درصدی نرخ بیکاری طی سال های ۲۰۰۹ و ۲۰۱۰ نقش داشته است. علاوه بر این، کاهش تولید ناخالص داخلی واقعی ایالات متحده به دلیل کاهش ثروت خانوار (یعنی هم ثروت مسکن و هم ثروت مالی) به ترتیب ۴.۵ و ۵.۴ درصد بود که بیش از ۴۰ درصد از این تأثیر ناشی از کاهش ثروت مسکن است.

آیزنمن و همکاران^۲ (۲۰۱۹) رابطه مثبتی بین افزایش قیمت مسکن و رشد اقتصادی در ۱۹ کشور OECD و غیر OECD از سال ۱۹۷۵ تا ۲۰۱۳ پیدا کرد، اما کشف کرد که تأثیر کاهش قیمت مسکن بر رشد اقتصادی غیرخطی و وابسته به عوامل خاص هر یک است. با این حال، تأثیر منفی اقتصادی کاهش قیمت مسکن نیز می تواند قابل توجه باشد. برخی آثار مبتنی بر نظریه «اثر وثیقه» وجود دارد که می تواند توضیحی درباره تأثیر نامتقارن احتمالی قیمت مسکن بر رشد اقتصادی ارائه دهد.

گوریری و یاکوویلو (۲۰۱۷) تأثیر نامتقارن قیمت مسکن بر اقتصاد را به اثر وثیقه آن مرتبط می کند و این اثر را در بحران ۲۰۰۸ مرکزی می داند. مدل آنها نشان می دهد که محدودیت های وثیقه با رونق قیمت مسکن کاهش می یابد و تأثیر اقتصادی ثروت مسکن را تضعیف

1 Simo-Kengne

2 Eisenman et al

می‌کند. با این حال، این مدل همچنین محدودیت‌هایی را پیش‌بینی می‌کند که در هنگام سقوط قیمت‌ها تشدید شوند. اثر اخیر، همراه با تأثیر مثبت نرخ بهره بر مسکن، اقتصاد را وارد یک رکود عمیق می‌کند.

به طور مشابه، گاریگا و هدلاند^۱ (۲۰۱۸) نشان می‌دهند که مصرف به دلیل شکنندگی ناشی از بدهی‌های وام مسکن نسبت به قیمت مسکن در طول رکود مسکن بسیار حساس‌تر از دوران رونق است. به طور مشخص‌تر، کشش قیمت مسکن مصرف در دوره رکود بیش از دو برابر در دوره رونق است.

توضیح دیگر در مورد تأثیر نامتقارن تغییرات قیمت مسکن بر رشد اقتصادی و تأثیر منفی نوسانات بازار مسکن بر ثبات اقتصادی می‌تواند تأثیر ازدحام رونق مسکن باشد.

فرهی و تیروول (۲۰۱۲) در یک مقاله نظری که پیامدهای حباب‌های منطقی را برای شرکت‌های دارای محدودیت مالی تحلیل می‌کند، دریافته‌اند که حباب‌ها وقتی نقدینگی فراوان است، سرمایه‌گذاری را از بین می‌برند و وقتی نقدینگی کمیاب است، سرمایه‌گذاری را از بین می‌برند. یافته‌های تجربی چاکرابورتی و همکاران (۲۰۱۶) در مورد رفتار وام دهی بانک‌ها در دوران رونق مسکن نیز از پیشنهادات نظری فوق حمایت می‌کند. آنها دریافته‌اند که بانک‌ها وام‌های رهنی را به بهای وام‌های تجاری در دوران رونق مسکن افزایش می‌دهند، که بیشترین تأثیر را بر شرکت‌هایی دارد که به اعتبار بانکی وابسته هستند. چنین کاهش در سرمایه‌گذاری بر رشد اقتصادی تأثیر منفی خواهد گذاشت، اگرچه تأثیر خالص اقتصادی افزایش قیمت مسکن همچنان می‌تواند مثبت باشد.

تأثیر منفی اقتصادی کاهش قیمت مسکن نیز می‌تواند قابل توجه باشد. لیمر (۲۰۱۳) نشان داد که در حالی که سرمایه‌گذاری مسکونی تنها بخش کوچکی از رشد تولید ناخالص داخلی را به همراه دارد، اما نقش مهمی در ایجاد رکود دارد. مطالعه او نشان داد که عوارض مسکن در ۹ مورد از ۱۱ مورد از سال ۱۹۴۷ تا ۲۰۱۰ پیش از رکود اقتصادی ایالات متحده است و به طور قابل توجهی به تضعیف رشد تولید ناخالص داخلی قبل از رکود واقعی کمک

1 Garriga and Hedlund

می کند. در ۷ مورد از ۱۱ مورد، بازار مسکن عامل اصلی رکودهای ایالات متحده است. این یافته ها نشان می دهد که بیشترین کاهش در سرمایه گذاری های مسکونی به دلیل کاهش قیمت و تقاضای مسکن است. علاوه بر این، نوسانات قیمت مسکن نیز ممکن است تأثیر قابل توجهی بر نوسانات اقتصادی داشته باشد.

دُله و تیریر اوغلو (۲۰۰۲) در مطالعه خود با استفاده از داده های ایالات متحده از سال ۱۹۷۵ تا ۱۹۹۳، ارتباط معناداری بین تغییرات در نوسان قیمت مسکن و رشد درآمد شخصی در سطح ملی و منطقه ای کشف کردند. نتایج آنها نشان می دهد که افزایش نوسان قیمت مسکن با تسریع در رشد درآمد مرتبط است، در حالی که کاهش در نوسانات قیمت مسکن در ابتدا برخلاف تغییرات در نوسانات قیمت مسکن حرکت می کند.

به طور مشابه، دیویس و هیثکوت (۲۰۰۵) پیشنهاد می کنند که نوسانات سرمایه گذاری مسکونی تأثیر بیشتری بر چرخه تجاری نسبت به نوسان سرمایه گذاری تجاری دارد و این که همراه با مصرف و سرمایه گذاری غیرمسکونی حرکت می کند. بنابراین، سرمایه گذاری مسکونی ممکن است از طریق اثر موج دار، نوسانات قابل توجهی در بازده اقتصادی ایجاد کند. این یافته ها نشان می دهند که نوسانات بالاتر قیمت مسکن منجر به نوسانات اقتصادی بالاتر می شود، که می تواند بر رشد اقتصادی بلندمدت تأثیر منفی بگذارد، همانطور که توسط برخی ادبیات اقتصادی پیشنهاد شده است.

این امر از تئوری معاوضه ریسک و بازده حمایت می کند و نشان می دهد که سرمایه گذاران در صورت مواجهه با ریسک بالاتر (کمتر) بازدهی بالاتر (کمتر) را طلب می کنند. از این رو، کاهش (افزایش) بازده مسکن به دنبال افزایش نوسان قیمت مسکن منجر به کاهش (افزایش) رشد درآمد می شود.

با این حال، یافته های مربوط به تأثیر تغییرات قیمت مسکن بر اقتصاد در ادبیات اقتصادی قطعی نیست. در حالی که برخی از آثار تأثیر قابل توجه و نامتقارن قیمت مسکن را بر رشد اقتصادی نشان می دهند، حمایتی برای حمایت از این ادعاها وجود ندارد، به ویژه زمانی که

تأثیر نوسانات اقتصادی علاوه بر این، کمبود کار تجربی برای بررسی رابطه بین نوسان قیمت مسکن و نوسانات اقتصادی وجود دارد. اگرچه مطالعاتی وجود دارد که به تأثیر نوسانات قیمت مسکن بر رشد اقتصادی یا بر سرمایه‌گذاری مسکونی و ناهماهنگی قیمت در چرخه تجاری می‌پردازد، هیچ اثری وجود ندارد که مستقیماً رابطه بین قیمت مسکن و نوسانات اقتصادی را ارزیابی کند.

بررسی عرضه مسکن در کشورهای مختلف جهان

پاسخگویی عرضه مسکن به تغییرات قیمت ها، پیامدهای مهمی برای تحول قیمت مسکن و سرعت تعدیل بازار مسکن دارد. بر اساس یک مدل جریان سهام از بازار مسکن برآورد شده در چارچوب اصلاح خطا، این مقاله کشش قیمت بلندمدت عرضه مسکن جدید در ۲۱ کشور¹ OECD را برآورد می‌کند. برآوردها حاکی از آن است که میزان پاسخگویی عرضه مسکن به تغییرات قیمت در کشورهای مختلف متفاوت است. در آمریکای شمالی و برخی از کشورهای شمال اروپا نسبتاً انعطاف پذیرتر است، در حالی که در کشورهای قاره اروپا و در انگلستان سخت تر است. پاسخگویی عرضه مسکن نه تنها به ویژگی های جغرافیایی و شهری ملی بلکه به سیاست هایی مانند کاربری زمین و مقررات برنامه ریزی نیز بستگی دارد.

پاسخگویی عرضه مسکن به تغییرات قیمت ها عاملی حیاتی در عملکرد بازار مسکن است. میزان پاسخگویی بازار مسکن به شوک های تقاضا با افزایش ساخت و ساز یا قیمت های بالاتر را تعیین می کند. این امر پیامدهای بالقوه ای برای تحول نتایج کلیدی بازار مسکن مانند قیمت مسکن و مقرون به صرفه بودن دارد. به عنوان مثال، شواهد موجود نشان می دهد که در بازارهای با محدودیت عرضه، بیشتر تعدیل در قیمت مسکن به جای افزایش عرضه مسکن رخ می دهد. شواهد دیگر حاکی از آن است که مناطق با پاسخگویی به عرضه بالا، به دنبال شوک های تقاضا، افزایش قیمت نسبتاً کمی دارند.

1 سازمان همکاری اقتصادی و توسعه

«حباب‌های» قیمت مسکن در مناطقی که عرضه غیرکشش است، رایج‌تر است و دوام بیشتری دارد. شرایط عرضه نیز برای نوسانات قیمت مسکن و ثبات اقتصادی کل مهم است. عرضه بی پاسخ مسکن می‌تواند حساسیت قیمت مسکن را نسبت به شوک‌های تقاضا افزایش دهد و در نتیجه بر الگوهای مصرف خصوصی و سرمایه‌گذاری مسکونی تاثیر بگذارد. برای مثال، در کوتاه‌مدت تا میان‌مدت، افزایش تقاضای مسکن به افزایش کمتر در قیمت‌های واقعی مسکن در مناطقی با عرضه مسکن پاسخگوتر خواهد بود. با این حال، طرف دیگر این است که در مناطق با عرضه انعطاف‌پذیر، سرمایه‌گذاری مسکن با سرعت بیشتری با تغییرات بیشتر در تقاضا تنظیم می‌شود که به نوسانات چرخه‌ای بیشتر در رشد اقتصادی کمک می‌کند، همانطور که تحولات اخیر شاهد آن است. بنابراین، کمی‌سازی پاسخگویی عرضه مسکن با توجه به قیمت‌ها می‌تواند روند تحول و نوسان قیمت مسکن در کشورهای OECD را روشن کند. همچنین می‌تواند اطلاعات ارزشمندی را برای اصلاحات سیاست مسکن با هدف کاهش نوسان قیمت مسکن و افزایش انعطاف‌پذیری اقتصاد کلان در برابر شوک‌ها ارائه دهد.

علیرغم اهمیت آن برای تجزیه و تحلیل بازارهای مسکن و سیاست، شواهد تجربی بین کشوری بسیار کمی در مورد پاسخگویی عرضه با توجه به قیمت‌ها وجود دارد که تا حدی منعکس‌کننده محدودیت‌های داده است. هدف این مقاله بر کردن این شکاف با تخمین کشش قیمت بلندمدت عرضه مسکن جدید برای ۲۱ کشور OECD است که داده‌های مربوط به آنها در دسترس است. تجزیه و تحلیل بر اساس یک مدل جریان سهام از بازار مسکن است. کشش قیمتی عرضه مسکن جدید به طور جداگانه برای هر کشور در بازه زمانی از اوایل دهه ۱۹۸۰ تا اواسط دهه ۲۰۰۰ به عنوان ضریب قیمت در معادله عرضه بلندمدت تخمین زده می‌شود که به طور مشترک با معادله بلندمدت قیمت در تخمین زده می‌شود. چارچوب تصحیح خطا، این رویکرد تجربی این مزیت را دارد که به اندازه کافی ساده است، به طوری که می‌توان تخمین‌های قابل مقایسه‌ای را برای تعداد زیادی از کشورهای OECD به دست آورد و بر مبنای نظری درستی مبتنی باشد. شواهد فراوان حاکی از آن است که بازارهای مسکن به دلیل، از جمله عوامل دیگر، ناهمگونی محصول و هزینه‌های جست‌وجو و معاملات پرهزینه، به آرامی با تغییرات شرایط بازار سازگار می‌شوند.

چارچوب تصحیح خطا به کار گرفته شده در این مقاله چنین تعدیل آهسته بازار مسکن را در نظر می‌گیرد.

نتایج تجربی نشان می‌دهد که پاسخ‌دهی مسکن به طور قابل توجهی در کشورهای مختلف متفاوت است و پیامدهای بالقوه‌ای برای سرعت تعدیل بازارهای مسکن دارد. عرضه مسکن جدید در آمریکای شمالی و برخی از کشورهای شمال اروپا نسبتاً انعطاف‌پذیر است، در حالی که در کشورهای قاره اروپا و بریتانیا سخت‌تر است. به عنوان مثال، کشش‌های عرضه بلندمدت در ایالات متحده، کانادا، سوئد و دانمارک بالاتر از یکپارچگی است، که نشان می‌دهد در پاسخ به شوک تقاضا، تولید مسکن نسبتاً بیشتر از قیمت‌ها افزایش می‌یابد. از سوی دیگر، پاسخگویی عرضه مسکن در کشورهایی مانند سوئیس، هلند، اتریش یا ایتالیا بسیار کم است. این تخمین‌ها به طور کلی با شواهد معمولی و اولیه مطابقت دارند. پاسخگویی عرضه مسکن نه تنها به ویژگی‌های جغرافیایی و شهری ملی بلکه به سیاست‌هایی مانند کاربری زمین، برنامه ریزی و مقررات اجازه بستگی دارد. در حالی که به دلیل محدودیت داده‌ها، ایجاد پیوند از نظر تجربی دشوار است، ما شواهدی پیشنهادی ارائه می‌کنیم مبنی بر اینکه مقررات دست‌وپاگیر استفاده از زمین و برنامه‌ریزی در کشورهای OECD با عرضه مسکن کمتر پاسخگو در بلندمدت مرتبط است.

چه عواملی بر پاسخگویی عرضه مسکن به قیمت‌ها تأثیر می‌گذارد؟

تفاوت‌های بین کشوری در پاسخگویی قیمت بلندمدت عرضه مسکن به عوامل سیاستی و غیرسیاستی مرتبط است. اولاً، شرایط جغرافیایی و جمعیتی، مانند محدودیت‌های فیزیکی زمین برای توسعه، می‌تواند عرضه زمین در مناطق خاصی را محدود کند و در درازمدت تأثیر منفی بر عرضه مسکن داشته باشد. در واقع، یک همبستگی ساده بین کشوری نشان می‌دهد که کشش عرضه مسکن برآورد شده در کشورهای پرجمعیت کمتر است.

فصل سوم

اقتصاد مسکن: رکود یا رونق؟

چه علل و عواملی تعیین کننده نوسانات قیمت مسکن و عامل بروز دوره های رونق و رکود شدید و پایدار در بازار مسکن است؟ طی دو دهه اخیر اقتصاد ایران شاهد پرنوسان ترین تغییرات در قیمت مسکن بوده و رکود و رونقهای شدیدی در بخش مسکن به وقوع پیوسته است رکود و رونق های شدید در بازار مسکن میتواند آثار زیانباری برای بخش اقتصاد و دیگر بخشهای آن داشته باشد.

بازار مسکن یکی از مهمترین اجزای اقتصاد کشور محسوب میشود که به طور مستقیم از سیاستهای اقتصادی تأثیر می پذیرد تحلیل صحیح از وضعیت بازار مسکن و شناخت درست از عوامل کلان تأثیرگذار بر آن و نیز میزان تأثیرگذاری هر یک از آنها میتواند برنامه ریزان و مسئولان امر را در تحلیل و پیش بینی درست وضعیت آینده کمک و متناسب با آن راه حلهای مناسب را ارائه نماید.

از آنجا که شرایط اقتصادی هر کشوری وابسته به عملکرد بازارهای زیر مجموعه آن بوده و هر بازار نیز به دلیل راهبردهای تخصیص پرتفوی که از سوی سرمایه گذاران خرد و کلان اتخاذ می شود از بازارهای رقیب و جایگزین خود تأثیر می پذیرد لذا کنترل و مهار نوسانات هر یک از بازارها بسته به میزان وابستگی آن بازار با سایر بازارها و جایگاه آن در اقتصاد میتواند مانع از بروز شرایط رکودی و تلاطم در کلیه بازارها و اقتصاد کشور شود در این میان به دلیل سهم بالای هزینه مسکن در سبد مصرف خانوارها توجه به این بازار از اهمیت فوق العاده ای برخوردار است و با بروز رکود و رونق در این بازار مجموعه اقتصاد شرایط بحرانی را تجربه خواهد نمود و موج تلاطم با چند دوره تأخیر به سایر بازارهای هدف سرمایه گذاری نیز خواهد رسید.

مطالعه بازار مسکن هم از جهت این که یک دارایی است و هم از لحاظ خدماتی که به عنوان سرپناه ارائه میدهد حائز اهمیت است. با توجه به این که مسکن دارایی اصلی بیشتر خانوارها محسوب میشود سیر نزولی قیمت مسکن بخش قابل توجهی از ثروت خانوار را نابود می کند از سویی دیگر چنانچه از جنبه سرپناه به مسکن نگاه کنیم اهمیت نوسان قیمت آن برای

دولت حتی می‌تواند بیشتر باشد زیرا نوسانهای قیمت مسکن تهدیدی است که هدف تضمین دسترسی مردم به مسکن را با چالش مواجه می‌کند بنابراین دولتها در اتخاذ تصمیمات و سیاستها بایستی توجه ویژه‌ای به روندهای نامتعارف در قیمت مسکن و علل ایجاد آنها داشته باشند.

اگرچه مطالعات مختلفی در سالهای اخیر در زمینه اقتصاد مسکن صورت گرفته که در بخش بعدی به آنها اشاره شده است. با این حال مطالعه‌ای در خصوص شناسایی عوامل مؤثر بر احتمال وقوع چرخه‌های رونق و رکود در بازار مسکن به منظور ممانعت از وقوع نوسانات شدید در این بازار انجام نشده است.

تساتسارونیس و زوا^۱ (۲۰۰۴) در مطالعه خود اطلاعات مربوط به ۱۷ کشور صنعتی در دوره زمانی ۱۹۷۰ تا ۲۰۰۳ را جمع‌آوری و برای توضیح عوامل مؤثر بر قیمت مسکن از پنج متغیر شامل:

۱. نرخ رشد تولید ناخالص داخلی به عنوان معیاری از وضعیت سیکل تجاری و درآمد خانوار
۲. نرخ تورم بر اساس شاخص قیمت مصرف‌کننده
۳. نرخ بهره حقیقی کوتاه مدت
۴. حاشیه سود براساس تفاوت بازده اوراق قرضه بلندمدت و کوتاه مدت دولتی و
۵. نرخ رشد اعتبارات بانکی استفاده نمود.

نتایج استفاده از روش خودرگرسیون برداری در این مطالعه نشان می‌دهد که نرخ تورم مهمترین عامل مؤثر بر قیمت مسکن است نرخ تورم به طور متوسعه تغییرات قیمت مسکن را در کشورهای مورد بررسی توضیح داده است تأثیر این متغیر در کوتاه مدت بیشتر و تا حدود ۹۰ درصد بوده است. از سایر عوامل مؤثر به ترتیب میتوان به اعتبارات بانکی نرخ بهره کوتاه مدت و حاشیه سود اشاره کرد.

1 Tsatsaronis and Zhu

نئیوکیرچن و لانگ^۱ (۲۰۰۵) به منظور تجزیه و تحلیل افزایش قیمت مسکن در استرالیا از یک مدل رگرسیون که در آن قیمت مسکن به عنوان متغیر وابسته و متغیرهای کلان اقتصادی شامل نرخ بهره بلندمدت، درآمد خانوار، تولید ناخالص داخلی، نرخ ارز و جمعیت به عنوان متغیرهای توضیحی به کار رفته بود استفاده کردند نتایج تخمین این مدل نشان داد که تغییرات جمعیتی دارای بالاترین قدرت توضیحی در افزایش قیمت مسکن در استرالیا در حالی که نرخ بهره دارای تأثیرگذاری کمتری بوده است. این امر نشان میدهد رونق مسکن در استرالیا عمدتاً ناشی از رشد جمعیت و وضعیت مالی اقتصادی میباشد و نرخهای بهره تأثیر چندانی در ایجاد رونق و رکود در بخش مسکن ندارند.

آگنلو و شوکنکت^۲ (۲۰۰۹) به بررسی رونق و رکود مسکن در کشورهای صنعتی پرداختند. آنها با استفاده از مدل پانل پروبیت با اثرات تصادفی احتمال وقوع رونق و رکود را برای ۱۸ کشور صنعتی در طول دوره ۱۹۸۰ تا ۲۰۰۷ برآورد کردند بازار مسکن در ۱۸ کشور صنعتی انحرافات پایدار و عمده ای از روند بلندمدت را نشان میدهد میان پایداری و بزرگی دوره های رونق و رکودهای متعاقب آنها همبستگی قوی وجود داشته است. یافتههای این مطالعه حاکی از آن است که تعدادی از متغیرهای سیاستی شامل نرخهای بهره کوتاه مدت تغییرات حجم پول و اعتبارات اعطایی و همچنین مقررات زدایی بازار وام، رهنی احتمال بروز رونق و رکود در بازار مسکن را به طور معناداری تحت تأثیر قرار میدهد در مجموع مدل ارائه شده در این مطالعه در شناسایی زودهنگام رونق و رکود کاملاً موفق عمل کرده است.

السی و دتکن^۳ (۲۰۰۹) عملکرد مجموعه ای از متغیرهای مالی و حقیقی را به عنوان شاخصهای هشدار زودهنگام چرخه های رونق و رکود قیمت داراییها مورد بررسی قرار دادند. آنها از داده های مربوط به کشورهای OECD طی دوره ۱۹۷۰ تا ۲۰۰۷ استفاده کردند. روشی که آنها در این مطالعه برای پیش بینی دوره های رونق قیمت داراییها که نسبتاً هزینه های گزافی را بر اقتصاد تحمیل کرده اند مورد استفاده قرار دادند مبتنی بر روش علامت دهی بود به این ترتیب که با در نظر گرفتن ترجیحات نسبی سیاستگذاران راجع به علامتهای نادرست و بحرانهای از دست رفته، از یک تابع زبان برای رتبه بندی شاخص ها

1 Neukirchen & Lang

2 Agnello and Schuknecht

3 Alessi and Detken

استفاده کردند. آنها به این نتیجه رسیدند که حجم نقدینگی بهترین عملکرد را در پیش بینی زودهنگام بحران در بازار داراییها داشته است. این متغیر اطلاعات مفیدی را در دسترس سیاستگذاران قرار میدهد تا به موقع به عدم تعادل‌های مالی واکنش نشان دهند. الجیری^۱ (۲۰۱۳) به بررسی عوامل کلیدی و مؤثر در قیمت‌های حقیقی مسکن در پنج کشور ناحیه ناحیه یورو (آلمان، فرانسه ایتالیا، اسپانیا و هلند انگلستان و ایالات متحده) در دوره زمانی ۱۹۷۰ تا ۲۰۱۰ پرداخت وی در این مطالعه از یک الگوی عامل غیر قابل مشاهده چند متغیره برای مدل سازی نوسانات قیمت مسکن استفاده کرد. این روش این امکان را فراهم میکند که بتوان آن بخش از تغییرات قیمت مسکن که به طور کامل توسط متغیرهای بنیادین اقتصاد توضیح داده نمیشود را استخراج کرد. نتایج این مطالعه نشان میدهد که علاوه بر تغییرات در درآمد حقیقی، نرخ بهره بلندمدت، قیمت سهام و تورم یک عامل پنهان وجود دارد که نقش معناداری در توضیح نوسانات قیمت‌های حقیقی مسکن ایفا می کند این عامل پنهان منعکس کننده عواملی مانند تغییرات ساختاری در بازارها و تغییر ترجیحات است که قابل مشاهده مستقیم نیستند.

نجی و همکاران^۲ (۲۰۱۳) با استفاده از الگوی مارکوف سوئیچینگ سه رژیم به بررسی اثر متغیرهای کلان اقتصادی بر پویایی بازار مسکن در ایالات متحده و در دوره ۱۹۶۰ تا ۲۰۱۱ پرداختند. این الگو این مزیت را دارد که میتواند درک شفاف تری از عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در سه رژیم «رونق»، «وضعیت یکنواخت و رکود» بدست آورد. نتایج این مطالعه نشان می دهد که حساسیت بازار مسکن به تغییر در متغیرهای اقتصادی وابسته به وضعیت اقتصاد یا همان رژیم است. براساس یافته های این مطالعه کاهش در حاشیه نرخ سود میتواند عامل مؤثری در تغییر وضعیت بازار از رژیم رکود به رژیمهای دیگر باشد.

1Algieri

2 Nneji et al

ریشه های اساسی رونق و رکود مسکن

سال ۲۰۰۸ یک سال برجسته در تاریخ مالی بود. دو موسسه مالی بزرگ - واشنگتن موچال و لیمن برادرز - شکست خوردند. سایر مؤسسات مهم مانند بیمه گر AIG و مؤسسات وام مسکن فدرال انجمن وام مسکن ملی (فانی) و شرکت فدرال وام مسکن وام مسکن (فردی) تنها به دلیل دخالت دولت زنده ماندند. تا پاییز، بازارهای وام بین بانکی و اوراق تجاری نمی توانستند به طور عادی کار کنند، زیرا تصور می شد برخی از شرکت کنندگان با خطرات شکست مواجه هستند. عملکرد نادرست این بازارها، احتمال شکست های کوتاه مدت را بیشتر می کند، که احتمالاً سوء عملکرد را تشدید می کند.

به دلایل خوبی، این نگرانی وجود دارد که این رویدادهای مالی به کل اقتصاد آسیب برساند. پیش بینی میزان خسارت گسترده تر مستلزم درک علل نابسامانی مالی است.

همه فرضیه ها دارای یک زنجیره منطق مشترک هستند: چیزی باعث رونق عظیم مسکن بین سال های ۲۰۰۰-۲۰۰۶ شد. رونق مسکن پایان یافت و نیاز به تعدیل لرزه ای توسط مؤسسات مالی، سرمایه گذاران، مالکان و صنعت مسکن داشت. در برخی موارد، آن «چیزی» سلیقه و فناوری است، به این معنی که سیاست عمومی نباید و نمی تواند از این رویدادها جلوگیری کند، اما حداکثر می تواند بر بروز آن ها تأثیر بگذارد و تا حدی بزرگی آن ها را تغییر دهد. در موارد دیگر، وقایع ناشی از ضعف های ذاتی بازار بوده یا تشدید شده اند، که این احتمال را می دهد که سیاست عمومی ممکن است باعث بهبود اوضاع شود.

تئوری های چرخه مسکن از چند جهت متفاوت است. برخی از آنها بر تغییر سلیقه ها، فناوری ها و سیاست های عمومی در طول سال های رونق تمرکز می کنند. برخی دیگر بر انتظارات فعالان بازار در آن سالها در مورد رویدادهایی که در آینده رخ می دهد تمرکز می کنند. این رویدادها ممکن است به سلیقه یا فناوری مربوط باشد. در میان نظریه های انتظار، برخی از آنها «عقلانی» هستند و برخی دیگر دارای حباب یا «شور و نشاط غیرمنطقی» هستند. من توضیح می دهم که چگونه انتظارات در مورد سلیقه ها با انتظارات در مورد فناوری ها از نظر اینکه چگونه رکود مسکن ممکن است بر اقتصاد آینده تأثیر بگذارد متفاوت است.

انواع معیارها نشان می دهد که قیمت واقعی مسکن در اوج خود در سال ۲۰۰۶ بسیار بالاتر از سال ۲۰۰۰ یا در بیشتر دهه ۱۹۹۰ بود. شاخص OFHEO نشان می دهد که قیمت ها در سال های ۲۰۰۰-۲۰۰۶ ۳۰ درصد بیشتر از PPI برای ساخت و ساز مسکن رشد کرده است. شاخص کیس-شیلر رشد ۹۰ درصدی قیمت مسکن را نسبت به PPI در آن دوره نشان می دهد. علاوه بر این، قیمت های واقعی سال ۲۰۰۰ تا حدودی بیشتر از قیمت های دهه ۱۹۹۰ بود. فعالیت ساخت و ساز مسکن از یک الگوی زمانی مانند آن برای قیمت ها پیروی کرد: افزایش تا سال ۲۰۰۶ و سپس کاهش شدید پس از آن چرا قیمت مسکن تا این حد افزایش یافت؟ چرا اینقدر سریع افتادند؟

ساختار فیزیکی مسکن ارزش دارد زیرا به مردم کمک می کند تا جریان های سرپناه، حریم خصوصی و راحتی داشته باشند. با این حال، مالکان و صاحبان خانه می دانند که جریان خدمات مسکن تنها با سازه ها تولید نمی شود: همچنین ورودی های واسطه ای خدمات کارگزاری، مدیریتی و بانکی مهم هستند که می توانند ساختارهای فیزیکی را با خانواده های ساکن در آن ها و سرمایه گذاری که آن ها را می سازند مطابقت داده و حفظ کنند. همانطور که در حساب های ملی نشان داده شده است، بانک ها، کارگزاری های املاک و سایر شرکت های خارج از صنعت ساختمان، سالانه صدها میلیارد دلار از نهادهای واسطه ای را به صنعت مسکن عرضه می کنند.

ساکنان مسکن برای دسترسی به خدمات مسکن، اجاره بها پرداخت می کنند. در مورد رابطه مستاجر و موجر، معامله اجاره صریح است: مستأجر یک چک ماهانه به صاحبخانه می نویسد. در مورد مسکن تحت تصرف مالک، معامله اجاره به طور ضمنی اما از نظر اقتصادی به همان اندازه واقعی است. نکته مهم در اینجا این است که کل اجاره بها پرداخت شده توسط ساکنان به سرمایه گذار در سازه نمی رسد - بیشتر آن به تامین کنندگان ورودی های میانی می رسد. قیمت خرید یک خانه (یعنی خود سازه) ارزش فعلی مورد انتظار تنها بخشی از اجاره است که پس از ورودی های میانی باقی می ماند. تقاضا برای سازه های مسکونی یک تقاضای مشتق شده است. نه تنها به تقاضای خدمات مسکن، بلکه به هزینه های نهادهای میانی نیز بستگی دارد. هزینه اجاره خدمات مسکن از اجاره بهای سرمایه ای

که توسط مالک یک سازه مسکونی دریافت می شود به میزان مخارج ورودی میانی بیشتر است.

به راحتی می توان نشان داد که رونق مسکن تنها به دلیل پیش بینی شده امکان پذیر است تغییرات در تقاضای خدمات مسکن یا در هزینه های نهاده های میانی مسکن. به طور خاص، CPI برای اجاره مسکن در طی سال های ۲۰۰۲-۲۰۰۶، در مقایسه با ارزش آن در سال ۲۰۰۰، تنها حدود چهار درصد بیشتر از CPI کلی بود. انتظار می رفت اجاره مسکن واقعی برای آینده نامعلوم چهار درصد بالاتر بماند، حداکثر این امر تنها چهار درصد قیمت های بالاتر را برای سازه ها منطقی خواهد کرد. CPI برای اجاره مسکن ممکن است ناقص باشد، اما به نظر واضح است که رونق مسکن با افزایش چشمگیر قیمت مسکن نسبت به اجاره مسکن همراه بود.

علاوه بر این، ورودی های میانی جبران شده توسط اجاره مسکن در این سال ها تقریباً ثابت بودند. بنابراین، خریداران خانه در طول سال های رونق و/یا وام دهندگان آنها باید داشته باشند پیش بینی کرد که (الف) اجاره بهای مسکن روزی افزایش خواهد یافت (یا مجموعه ای از خریداران جدید روزی ظهور خواهند کرد که انتظار دارند اجاره بهای مسکن افزایش یابد) یا (ب) بخش فزاینده ای از اجاره بهای مسکن به جای تامین کنندگان مسکن به صاحبان سازه های مسکونی تعلق خواهد گرفت.

برخی خوش بینی ها در مورد هزینه های نهاده های میانی موجه بود زیرا فناوری اطلاعات کاربردی به سرعت در طول دهه ۲۰۰۰ پیشرفت می کرد. بسیاری از ارزش افزوده بانکی و املاک و مستغلات به اطلاعات مربوط می شود. بانکداران وام گیرندگان را بررسی می کنند و وثیقه ناهمگن را ارزش گذاری می کنند. دلالتان املاک و مستغلات خانواده های ناهمگن را با املاک ناهمگن مطابقت می دهند.

سال های اخیر شاهد پیشرفت های زیادی در داده ها بوده ایم، به ویژه معرفی امتیازهای اعتباری، که به وام دهندگان قدرت جدیدی برای پیش بینی نکول وام های مسکن و تعدیل

نرخ‌های بهره ارائه شده به وام‌گیرندگان احتمالی داد. در سال ۱۹۹۰، امتیازات اعتباری نادر بود. تا سال ۱۹۹۶، آنها استاندارد بودند.

شاید وام‌دهندگان نیز انتظار داشتند که از فناوری اطلاعات برای نظارت و جمع‌آوری بهتر وام‌ها استفاده کنند و در نتیجه برنامه‌های وام‌دهی پایین را اجرا کنند. دلان املاک نیز ممکن است انتظار داشته باشند که از پیشرفت فنی سود ببرند: وب‌سایت‌های دفتر مجازی و نوادگان فناوری آنها ممکن است به طور قابل توجهی منابع دلالی مورد نیاز برای تطبیق خانه‌ها با افرادی را که برای آنها ارزش بیشتری دارند کاهش دهند.

شاید فعالان بازار امیدوار بودند که پیشرفت فناوری اطلاعات در نهایت کسری از اجاره مسکن را که به بانک‌ها و کارگزاران می‌رسد کاهش دهد (کسری که به صاحبان سازه‌های مسکونی می‌رسد را افزایش دهد) و در نتیجه از نسبت تعادلی بیشتر قیمت سازه‌ها به اجاره مسکن حمایت کند. در این دیدگاه، این پیشرفت‌های تکنولوژیکی مورد انتظار (۱) تعادل سهام بلندمدت مسکن مورد انتظار را افزایش داد، (۲) افزایش قیمت مسکن و ساخت و ساز مسکن در کوتاه‌مدت، (۳) افزایش مخارج کوتاه‌مدت برای نهاده‌های میانی و (۴) کاهش تعادل اجاره خدمات بلند مدت مسکن مورد انتظار.

روش‌شناسی اقتصاد دستور العمل روشنی را برای مقصد دانستن بحران مالی امروز مشخص می‌کند. ابتدا فرضیه‌های جایگزین بیان می‌شوند. دوم، جایگزین‌ها بر اساس پیش‌بینی‌های تجربی مقایسه می‌شوند. سوم، آزمون‌های تجربی برای سنجش اهمیت نسبی فرضیه‌های جایگزین انجام می‌شود. متأسفانه، اکتبر و نوامبر ۲۰۰۸ شاهد اظهارنظرهای مطمئن در مورد علل بحران، بدون کاربرد آشکار و عمومی روش‌شناسی اقتصادی بود.

ریشه‌های اساسی شکوفایی و رکود مسکن

رونق و رکود مسکن پشت‌آشفته‌گی مالی سال ۲۰۰۸ قرار دارد. بنابراین، در سومین تحلیل ما از بحران مالی، کیسی بی. مولیگان، اقتصاددان دانشگاه شیکاگو، فرضیه‌های مختلفی را در مورد علل اصلی آن بررسی می‌کند. آیا این تغییرات در سلیقه و تکنولوژی بود؟ سیاست عمومی؟ "شور و نشاط" سرمایه‌گذار؟ مولیگان برخی از آزمون‌های تجربی را که برای حل

این سؤال مورد نیاز است، توصیف می‌کند و استدلال می‌کند که حداقل بخشی از پاسخ از قبل روشن است. مولیگان دریافت که بیشتر رونق مسکن بر اساس انتظارات در مورد آینده بود، نه بر اساس تقاضا، عرضه یا یارانه‌ها در طول دوره رونق. مولیگان می‌گوید که آزمایش‌های تجربی اضافی - به‌ویژه در مورد اثرات کل ثروت ناشی از رونق و رکود - به ما کمک می‌کند تا حدس تحصیل‌کرده‌تری در مورد اینکه آیا انتظارات رونق بیشتر بر اساس تغییرات سلیقه‌ها است یا خیر، شکل دهیم. تغییرات در تکنولوژی، یا شور و نشاط. اما این آزمایش‌ها انجام نشده‌اند، و بنابراین، مولیگان به این نتیجه می‌رسد که ما هنوز نمی‌توانیم آسیب‌های اقتصادی آتی ناشی از رونق و رکود مسکن را پیش‌بینی کنیم یا مقررات سودمند صنعت مالی را تدوین کنیم.

رکود و رونق مسکن چیست (و چگونه بر توسعه املاک تأثیر می‌گذارد)؟

کشورهای سراسر جهان، از جمله استرالیا، تمرکز و انرژی زیادی روی بازار مسکن گذاشته‌اند و این دلیل خوبی دارد. بسیاری از سرمایه‌گذاران دارایی از افزایش قیمت مسکن درآمد‌های هنگفتی به دست می‌آورند. در واقع، آنها اغلب به همان اندازه که از مشاغل معمولی خود سود می‌برند، از آن سود می‌برند.

اما چیزی که در بازار مسکن وجود دارد این است که قیمت‌ها همیشه بالا نمی‌روند. آنها گهگاهی تمایل به زمین خوردن دارند که برای بسیاری از افراد پیامدهای جدی ایجاد می‌کند. به گفته وی، نرخ بهره عامل مهمی است که بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارد. هر چه هزینه‌های وام‌گیری بیشتر شود، افراد بیشتری نیاز به فروش املاک خود دارند که منجر به سقوط بازار می‌شود. ناگفته نماند که فراز و نشیب‌های بازار مسکن تأثیرات طولانی مدتی بر این صنعت دارد.

نحوه عملکرد چرخه‌های رونق و رکود

روند متناوب رشد و کاهش اقتصادی را می‌توان از طریق چرخه‌های رکود و رونق توضیح داد. این یک روند اجتناب‌ناپذیر در هر رشد اقتصادی است. و به همین دلیل، درک چگونگی عملکرد این دو چرخه و عوامل ایجاد آنها ضروری است.

چرخه اقتصادی

چرخه اقتصادی در دهه ۱۹۷۰ آغاز شد و هنوز در بریتانیا و بسیاری از کشورهای دیگر ادامه دارد. زمانی که مارگارت تاچر در سال ۱۹۷۹ نخست وزیر بریتانیا شد، نرخ تورم به ۲۵ درصد رسید. فقط برای مقایسه، در ژانویه ۲۰۲۰، نرخ تورم بریتانیا ۰.۱٪ بود.

در آن زمان تاچر به دنبال کاهش تورم با افزایش سرسام آور نرخ بهره به ۱۷ درصد بود (۱۷۰ برابر بیشتر از نرخ در مارس ۲۰۲۰). در نتیجه تورم کاهش یافت، اما قیمت بازار مسکن از رکود متضرر شد.

نرخ‌های بهره بالا نشان می‌دهد که بازپرداخت وام‌های مسکن به شدت افزایش می‌یابد. بسیاری از مردم نتوانستند از این مدل پیروی کنند، و در نتیجه بازپس‌گیری، فروش اجباری، و املاکی که قیمت آنها مجبور به کاهش شد، شد. اما چند سال بعد، در سال ۱۹۸۲، قیمت‌ها دوباره شروع به افزایش کردند.

اکنون دلایل کاهش تورم قابل بحث است. در حالی که برخی از اقتصاددانان آن را به سیاست نخست‌وزیری مرتبط می‌کنند، برخی دیگر می‌گویند این نتیجه یک روند اقتصادی جهانی است. صرف نظر از علت، بازار مسکن پیامدهای مهمی را متحمل شده است.

بحران مالی جهانی

بحران مالی جهانی زمانی آغاز شد که بازار وام مسکن در ایالات متحده در سال ۲۰۰۷ منفجر شد. حتی اگر صنعت مسکن استرالیا مانند آنچه در ایالات متحده یا بریتانیا فروپاشیده نشد، برخی عواقب هنوز احساس می‌شود. کاهش ناگهانی عرضه مسکن وجود داشت که منجر به شکست بیشتر مشاغل در سراسر صنعت مسکن استرالیا شد.

برای مثال، در بریتانیا، بحران کل بازار را تحت تأثیر قرار داد. معیارهای سخت‌گیرانه‌تری برای وام دادن وجود داشت، بنابراین تعداد کمی از مردم می‌توانستند وام مسکن را برای خرید خانه تضمین کنند. این منجر به کاهش تقاضا برای مسکن جدید شد که بر بسیاری از توسعه‌دهندگان تأثیر گذاشت و یافتن اعتبار برای تأمین مالی پروژه را چالش‌برانگیزتر کرد.

رکود و رونق بازار مسکن

رکود و رونق بازار مسکن اتفاق جدیدی نیست. کاملاً برعکس - آنها چرخه های اساسی هر رشد اقتصادی هستند. آنها تا حدی به یکدیگر وابسته هستند که رونق بدون رکودهای گاه و بیگاه امکان پذیر نخواهد بود.

دانستن مراحل هر چرخه و نحوه ترجمه آن به بازار مسکن جهانی می تواند به شما در تصمیم گیری بهتر به عنوان توسعه دهنده یا سرمایه گذار کمک کند.

اقتصاد مسکن در رکود تورمی

بازار مسکن همانند هر بازار دیگری دوره های مختلفی را با ویژگی های خاص هر دوره پشت سر می گذارد. رکود تورمی بازار مسکن یکی از این دوره ها است که معمولاً هر چند سال یکبار اتفاق می افتد. بررسی این دوره از بازار مسکن از آن جهت اهمیت دارد که شناخت آن می تواند در تصمیم سازی برای مصرف کنندگان و سرمایه گذاران بازار املاک حیاتی باشد.

از آن جایی که رکود تورمی هم بر اقتصاد به صورت کلان، هم بر موضوع سرمایه گذاری و هم بر مصرف کننده حقیقی مسکن اثرگذار است، در این مقاله به دلایل ایجاد آن، زمان و چگونگی پایان آن می پردازیم.

اینکه رکود تورمی مسکن تا چه زمانی ادامه دارد؛ به فاکتورهای متعددی بستگی دارد. اما در هر صورت این دوران می تواند برای هر کدام از بازیگران این بازار سیگنال های متفاوتی داشته باشد.

مصرف کنندگان شخصی مسکن، سازندگان، سرمایه گذاران و مشاوران املاک از جمله بازیگرانی هستند که باید با پیامدها و تبعات رکود تورمی مسکن آشنا باشند. پس اگر شما هم جزء یکی از این بازیگران هستید یا به هر نحوی سروکار شما با بازار ملک و املاک است، پیشنهاد می کنیم تا انتهای این مقاله با ما همراه باشید.

رکود تورمی مسکن چیست؟

همانطور که از اسم این واژه پیداست، رکود تورمی تکریب دو شرایط است. یکی شرایط رکودی و دیگری شرایط تورمی. بنابراین ابتدا به شکل جداگانه رکود و تورم را تعریف می‌کنیم.

رکود در بازار مسکن به معنای کم شدن تعداد معاملات مسکن است؛ درست برخلاف تصور برخی از افراد که به اشتباه آن را کاهش قیمت تفسیر می‌کنند! در ادامه توضیح می‌دهیم که چرا شرایط رکودی در ایران باعث کاهش قیمت مسکن نمی‌شود.

تورم نیز به معنای افزایش میانگین قیمت‌ها است. تورم در بازار مسکن دلایل مختلفی دارد. از جمله این دلایل می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

افزایش تقاضا

افزایش قیمت مصالح

کاهش ارزش پول ملی

افزایش نرخ ارز

بدیهی است که افزایش تقاضا در دوران رونق بازار مسکن، موجب افزایش قیمت یا به عبارتی افزایش تورم می‌شود. به همین ترتیب مثلاً افزایش نرخ دلار نیز (بدون اینکه شاهد افزایش تقاضا در بازار باشیم)، باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود.

با این اوصاف؛ رکود تورمی شرایطی است که در آن از یک طرف تعداد معاملات در بازار مسکن کاهش یافته و همزمان قیمت‌ها به دلایل مختلف در حال افزایش است. یعنی علیرغم رکود در بازار مسکن، تورمی که در جامعه وجود دارد، به این بازار نیز منتقل شده است.

مفهوم رکود تورمی^۱

رکود تورمی یا ایستایی تورمی به وجود هم‌زمان تورم و رکود اقتصادی گفته می‌شود. رکود در تعریف اقتصادی به دو دوره سه ماهه پیاپی رشد منفی در اقتصاد یک کشور اطلاق می‌شود.

«دوره‌ای که کاهش معنی دار در چهار عامل تولید، درآمد، اشتغال و تجارت ایجاد شود.» این دوره معمولاً حداقل بین ۶ ماه تا یکسال است. به این ترتیب می‌توان رکود بر این اساس به معنای کاهش یافته بودن رشد تولید ناخالص داخلی واقعی است.

تورم^۲ از نظر علم اقتصاد اشاره به افزایش پیوسته سطح عمومی تولید پول، درآمدهای پولی یا قیمت است. تورم عموماً به معنی افزایش غیرمتناسب سطح عمومی قیمت در نظر گرفته می‌شود. تورم، روند مستمر فزاینده و نامنظم افزایش قیمت‌ها در اقتصاد است.

رکود و تورم وقتی به هم می‌رسند شرایط ویژه‌ای را در اقتصاد رقم می‌زنند. شرایطی که در آن نه رکود به تنهایی حکم‌فرمایی می‌کند و نه تورم؛ فقط بر اقتصاد مستولی می‌شود. بلکه در این شرایط، رکود و تورم با یکدیگر عجین می‌شوند و «رکود تورمی» را دامن می‌زنند. این دو در کنار هم زمینه‌ای پدید می‌آورند که در آن، از رکود، بیکاری زاده می‌شود و از تورم نیز بالطبع افزایش قیمت دسته‌جمعی کالاها به وجود می‌آید؛ یعنی در این شرایط اقتصاد باید با دو معضل هم‌زمان دست‌وپنجه نرم کند، که برآمدن هماهنگ از پس آن دو امری به شدت دشوار به نظر می‌آید؛ زیرا سلاخی که برای کاهش تورم به کار می‌رود (کاهش نقدینگی) از آن طرف بر رکود دامن می‌زند، و شکست رکود نیز از طریق تزریق منابع مالی و نقدینگی به تورم می‌انجامد و این چرخه اگر پیش رود «رکود تورمی» بزرگ و بزرگ‌تر می‌شود.

عوامل ظهور رکود تورمی

بسیاری از کارشناسان عوامل اقتصادی را تنها دلیل بروز رکود تورمی می‌دانند. ریشه‌های رکود تورمی در ویژگی‌های ساختاری هر اقتصاد، میزان کارایی سیاست‌های پولی و سیاست‌های مالی، ساختار بودجه‌ای دولت، میزان کشش‌پذیری سرمایه‌گذاری نسبت به نرخ

1 stagflation

2 Inflation

بهره، چگونگی جانمایی جبری، الگوهای مصرف، پس‌انداز و سرمایه‌گذاری و میزان نقش دولت در اقتصاد نهفته است. عواملی که در تشدید یا بروز این پدیده در برخی کشورها دخیل بوده‌اند همان عوامل به نوبه خود باعث مقابله و خروج از این وضعیت در کشورهای دیگر شده‌اند.

اما کارشناسانی هم هستند که عوامل سیاسی-اجتماعی را دامن‌زننده بحث رکود تورمی می‌دانند. کارشناسان معتقدند که دلایل رکود توأم با تورم هم اقتصادی است و هم سیاسی-اجتماعی. به اعتقاد آن‌ها یکی از اصلی‌ترین دلایل بروز رکود تورمی افزایش هزینه تولید است. افزایش هزینه تولید جدا از اینکه دلایل اقتصادی دارد دلایل سیاسی هم دارد. تغییرات مکرر مدیران و مسئولان و از سوی دیگر تصمیماتی که به صورت دقیق گرفته نمی‌شود یکی از اصلی‌ترین دلایل افزایش هزینه تولید است. همچنین این امر موجب اسراف سرمایه‌ها و سردرگمی سرمایه‌گذاران می‌شود و همین موضوع به روشنی افزایش هزینه تولید را دامن می‌زند. ساختار مکرر قوانین و ناکارآمدی ساختار اقتصادی و از سوی دیگر بی‌ثباتی در ابلاغیه‌ها و دستورنامه‌ها از دیگر عواملی است که هزینه تولید را افزایش می‌دهد و به بروز رکود تورمی می‌انجامد. طولانی شدن پروژه‌های دولتی هم یکی از عواملی است که به شدت در بروز رکود تورمی دامن می‌زند.

راه‌های درمان

اقتصاددانان برای رکود و تورم به‌طور جداگانه، درمان‌های کم و بیش ساده‌ای داشتند که عمدتاً بر اساس نظریه کینز، اقتصاددان انگلیسی، مبتنی بود. رکود و کساد، ناشی از کمبود تقاضای مؤثر دانسته می‌شد و درمان آن هم نیازمند سیاست‌های پولی و مالی انبساطی بود. دولت هزینه‌های عمرانی را افزایش می‌داد، از مالیات‌ها می‌کاست و با خرج کردن بیش از درآمدهایش (سیاست کسر بودجه آگاهانه) تقاضای مؤثر را افزایش می‌داد (مجموعه این اقدامات که از طریق بودجه دولت‌ها انجام می‌گیرد، سیاست‌های مالی نامیده می‌شود). در همین حال، بانک مرکزی نیز با افزایش حجم پول و نقدینگی در گردش و کاهش نرخ بهره، سیاست انبساطی پولی را به اجرا می‌گذاشت که با افزایش سرمایه‌گذاری و مصرف، تقاضای کل را بالا می‌برد و رکود و کساد را تخفیف می‌داد.

تورم، گرچه ممکن بود دلایل پیدایش آن متفاوت باشد و در نتیجه اقدامات تکمیلی دیگری را نیز ضروری سازد، اما درمان آن در هر حال نیازمند سیاست‌های پولی و مالی انقباضی بود. کنترل حجم نقدینگی، افزایش نرخ بهره، افزایش مالیات‌ها، کنترل هزینه‌های دولت و بودجه بدون کسری (یا حتی دارای مازاد) از جمله این تدابیر به‌شمار می‌رفتند که با کاستن از تقاضای کل، تورم را کاهش می‌دادند. به این ترتیب تدابیر موردنیاز برای مبارزه با تورم دقیقاً برعکس تدابیری هستند که برای مبارزه با رکود اقتصادی باید به کار گرفته شوند. اصلاح ساختار اقتصادی، شایسته سالاری، افزایش بهره‌وری تولید و صنعت از راه‌حل‌های جلوگیری از عمق گرفتن رکود تورمی است. البته این راه‌حل‌ها همگی طولانی مدت هستند و باید دانست که مقاومت در مقابل معضلات و عدم تغییر سیاست‌ها شرط تأثیرگذاری این عوامل هستند.

رکود تورمی در ایران

شرایط اقتصادی ایران به‌طور بالقوه آمادگی پذیرش پدیده رکود تورمی را دارد. با توجه به ویژگی‌های ساختاری اقتصاد ایران، کسری بودجه‌های مداوم و شوک‌های ارزی حاصل از درآمد نفت و بی‌انضباطی مالی دولت و سیاست انبساطی پولی از مهم‌ترین عوامل بروز این پدیده در کشور هستند.

مهم‌ترین راه‌حل‌های مقابله با رکود تورمی در ایران می‌تواند انضباط مالی دولت از طریق تنظیم صحیح بودجه و اجتناب از تداوم بیشتر کسری بودجه، کنترل و کاهش هزینه‌های جاری دستگاه‌ها، نحوه استفاده از دلارهای نفتی به گونه‌ای که موجب افزایش پایه پولی و بالتبع آن افزایش نقدینگی نشود. اصلاح ساختار مالیاتی، اصلاح بازارهای مالی و پولی (پرهیز از سیاست‌های انبساطی پولی) و افزایش سرمایه‌گذاری به نحوی که به افزایش تولید منجر شده، پرهیز از سیاست‌هایی که عواقبی چون فعالیت‌های رانت‌جویانه و دلالی دارد (مانند بازار مسکن) و افزایش تولید و بهره‌وری کل عوامل تولید باشد.

مرکز پژوهش‌های مجلس، راهکارهایی را برای مبارزه با رکود تورمی پیشنهاد کرده که اهم آن‌ها به شرح زیر است:

الف- «از انبساطی بستن بودجه خودداری شود.» درآمدهای پیش‌بینی شده در بودجه غیرواقعی و اغراق‌آمیز نباشد و مخارج، به ویژه هزینه‌های جاری، کاهش یابند و کسری بودجه برطرف شود. «با توجه به ساختار اقتصاد ایران، یکی از دلایل عمده تورم مزمن در کشور، تداوم کسری بودجه دولت است؛ لذا دولت می‌تواند با هماهنگی کامل با سیاست‌های مالی و پولی از افزایش بی‌رویه در هزینه‌های جاری خودداری کند و هزینه‌ها را متناسب با منابع داخلی درآمدی (مالیاتی، صادرات غیرنفتی و...) در بودجه سالانه لحاظ کند و علاوه بر آن خود را پایبند به بودجه مصوب شده کرده و خارج از چارچوب آن هزینه نکند. در واقع انضباط مالی دولت از عوامل مهم جلوگیری از بروز پدیده رکود تورمی در ایران است.»

ب- ساختار مالیاتی کشور اصلاح شود. در حال حاضر «از نقل و انتقالات، مالیات مناسبی گرفته نمی‌شود که این مسئله خود باعث افزایش انگیزه دلالی و تقاضای سفته‌بازی کالا (مخصوصاً در بازار مسکن) می‌شود.» از آنجا که نظام مالیاتی کنونی «سرمایه‌ها را به سمت دلالی در بخش مسکن سوق می‌دهد، از سرمایه‌گذاری در بخش‌های تولیدی جلوگیری می‌شود و زمینه را برای رکود آماده می‌سازد.» «اصلاح ساختار مالیاتی باید به گونه‌ای باشد که نه تنها انگیزه بخش تولیدی را کاهش ندهد، بلکه سرمایه‌های بخش دلالی و غیر تولید را به سمت فعالیت‌های تولیدی بکشاند.» «بستن مالیات بر فعالیت‌های سفته‌بازی کالا و دلالی که سود زیادی نصیب دلالان آن می‌کند، می‌تواند تأثیر مهمی بر سرازیر شدن سرمایه‌ها به جای بخش دلالی، به ویژه مسکن، که در ایران سرمایه‌ها را به خود جذب کرده... به بخش‌های تولیدی شود و به جای آن با معافیت مالیاتی برای بخش‌های تولیدی، سرمایه‌دارها را تشویق کرده و به سمت تولید سوق داد.»

ج- تسهیل شرایط برای فعالیت بخش خصوصی. «مهیا کردن شرایطی برای فعالیت بخش خصوصی، جدای از منابع درآمدی که برای دولت ایجاد می‌کند، باعث افزایش تولید و رونق اقتصادی می‌شود.» در واقع، یکی از بهترین راه‌ها برای مبارزه با رکود تورمی این است که سرمایه‌گذاری در کشور افزایش یابد که در پی آن افزایش تولید و اشتغال و درآمدزایی و کاهش کسری بودجه به وجود می‌آید و در چرخه علت و معلولی، به کاهش تورم و افزایش تولید منجر خواهد شد.

تورم بزرگ

واژه ی رکود تورمی، نخستین بار در طول یک دوره ی تورم و بیکاری در بریتانیا مطرح شده است. بریتانیا شاهد گسترش تورم در بین دهه ی ۷۰ و ۸۰ بوده است. در ۱۷ نوامبر سال ۱۹۶۵، ایان مکلود، سخنگوی مسائل اقتصادی حزب محافظه کار انگلستان، درباره ی دشواری وضع اقتصاد بریتانیا در مجمع عمومی هشدار داد:

در حال حاضر ما از دو لحاظ در بدترین وضعیت هستیم، نه تنها تورم از یک طرف یا رکود از طرف دیگر، بلکه وجود هم‌زمان این دو. در واقع ما در نوعی وضعیت رکود تورمی به سر می‌بریم؛ و تاریخ در شرایط امروز، در واقع ساخته شده است.

ایان مکلود، واژه ی رکود تورمی را باز هم در ۷ ژوئیه سال ۱۹۷۰ مطرح کرده و رسانه‌ها شروع به استفاده از آن کردند. به عنوان نمونه، مجله ی اکونومیست در ۱۵ اوت ۱۹۷۰ و روزنامه‌ی نیویورک در ۱۹ مارس ۱۹۷۳ از واژه رکود تورمی در نوشته‌های خود بهره گرفته‌اند.

در مجموعه مقالات عملی انگلستان، نویسندگانی به نام ادوارد نلسون و کالین نیکولوف (۲۰۰۲) به بررسی دلایل و اشتباهات سیاسی مرتبط با تورم بزرگ در بریتانیا در سال ۱۹۷۰ پرداخته‌اند. بر طبق اظهارات این دو، با ظهور تورم در سال‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰، سیاست‌گذاران قادر به تشخیص نقش اصلی سیاست مالی در کنترل تورم نبوده‌اند. در عوض، آن‌ها تلاش کردند تا از تدابیر و سیاست‌های غیر پولی برای پاسخ‌دهی و واکنش نسبت به بحران‌های اقتصادی استفاده کنند. سیاست‌گذاران همچنین تخمین‌های نادرستی از درجه ی تقاضای بیش از حد در اقتصاد را بدست آوردند که همین امر، سهم بسزایی در گسترش تورم بریتانیا در سال‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ داشته است.

به هر حال، رکود تورمی تنها محدود به بریتانیا نبوده است. اقتصاددان‌ها نشان داده‌اند که رکورد تورمی، امری شایع در بین هفت اقتصاد عمده در سال‌های ۱۹۷۳ تا ۱۹۸۲ بوده است. پس از آغاز کاهش نرخ تورم در سال ۱۹۸۲، تمرکز اقتصاددان‌ها از سمت دلایل رکود تورمی به سمت عوامل تعیین‌کننده ی رشد بهره‌وری و تأثیر دستمزدهای واقعی در تقاضا برای کار، معطوف شد.

دیدگاه‌های پول‌گرایی و کینزی‌گرایی پس از جنگ

کینزی‌گرایی و پول‌گرایی اولیه

تا دهه ی ۶۰، بسیاری از اقتصاددان‌های مکتب کینزی، امکان رکورد تورمی را انکار می‌کردند، چون تجارب گذشته نشان می‌دادند که نرخ بیکاری بالا، معمولاً به تورم پایین مربوط می‌شود و بالعکس (به این رابطه، منحنی فیلیپس گفته می‌شود). ایده ی اصلی این بوده است که تقاضای زیاد برای اقلام و کالاها، موجب افزایش قیمت شده و همین‌طور شرکت‌ها را تشویق می‌کند تا افراد بیشتری را جهت کار استخدام کنند؛ و به همین ترتیب، اشتغال بالا موجب افزایش تقاضا می‌شود. با این حال، در سال‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ پس از وقوع رکود تورمی، مشخص شده که رابطه ی بین تورم و سطوح اشتغال، لزوماً پایدار نیست: یعنی، منحنی فیلیپس می‌تواند تغییر پیدا کند. خبرگان اقتصاد کلان، تردید بیشتری نسبت به تئوری‌های کینزی پیدا کرده و خود کینزی‌گرایان هم درباره ی ایده‌های خود نسبت به یافتن توضیحی برای رکود تورمی، تجدید نظر کردند.

توضیح برای تغییر مکان منحنی فیلیپس، نخستین بار توسط یکی از اقتصاددان‌های پولگرا، به نام میلتون فریدمن و همچنین توسط ادموند فلیز، مطرح شده‌است. بر طبق اظهارات این دو اقتصاد دان، زمانی که کارکنان و شرکت‌ها منتظر تورم بیشتری باشند، منحنی فیلیپس به سمت بالا منتقل می‌شود (یعنی تورم بیشتری در هر سطح از بیکاری به وجود می‌آید). به‌طور خاص، اگر تورم برای چندین سال باقی بماند، کارکنان و شرکت‌ها این تورم را در طول مذاکرات برای دستمزد مد نظر قرار داده و در نتیجه، هزینه‌های شرکت و حقوق کارکنان به سرعت افزایش پیدا می‌کنند، بنابراین تورم نیز بیشتر می‌شود. با اینکه این ایده، یک نقد شدید از تئوری کینزی اولیه بوده است، اما به تدریج توسط طرفداران مکتب کینزی مورد پذیرش قرار گرفته و در مدل‌های اقتصاد کینزی جدید نیز از آن استفاده شده‌است.

نئو-کینزی گرایی

تئوری نئوکینزی، دو نوع تورم را از هم جدا می‌کند: تورم ناشی از فشار تقاضا (به سبب تغییر مکان منحنی تقاضای کلی) و تورم ناشی از فشار هزینه (به سبب تغییر مکان منحنی عرضه ی کلی). رکود تورمی در این دیدگاه، به سبب تورم ناشی از فشار هزینه به وجود می‌آید. تورم ناشی از فشار هزینه زمانی رخ می‌دهد که نیرو یا شرایطی موجب افزایش هزینه‌های تولید شود. این شرایط ممکن است به سبب سیاست‌های دولت (مانند مالیات‌ها) یا به سبب فاکتورهای صرفاً خارجی نظیر کمبود منابع طبیعی یا وقوع جنگ به وجود بیایند. تحلیل‌های کینزی معاصر نشان می‌دهند که با تمایز قائل شدن بین فاکتورهای تأثیرگذار به روی تقاضای کلی و فاکتورهای تأثیرگذار به روی عرضه ی کلی، به راحتی می‌توان رکود تورمی را درک کرد. با اینکه از سیاست پولی و مالی می‌توان برای ایجاد اقتصاد در مواجهه با نوسانات تقاضای کلی استفاده کرد، اما چنین سیاست‌هایی در مقابله با نوسانات عرضه ی کلی، با شکست رو به رو می‌شوند. به‌طور جزئی تر، یک شوک ناگوار به عرضه ی کلی، نظیر افزایش قیمت نفت، می‌تواند موجب رکود تورمی شود.

تئوری عرضه

تئوری‌های عرضه مبتنی بر مدل تورم ناشی از فشار هزینه (در تئوری نئوکینزی) هستند. در تئوری‌های عرضه، رکود تورمی زمانی اتفاق می‌افتد که جانب عرضه در تساوی بازاری عرضه - تقاضا، با اختلال چشمگیری مواجه شود، مانند زمانی که یک کمبود ناگهانی واقعی یا نسبی از کالاهای اصلی، منابع طبیعی یا سرمایه‌های طبیعی لازم برای تولید کالاها و خدمات، به وجود می‌آید. البته فاکتورهای دیگری نیز ممکن است موجب مسائل عرضه شوند، مثلاً شرایط اجتماعی و سیاسی نظیر تغییر در سیاست، وقوع جنگ، کنترل شدیداً محدود کننده ی تولید توسط دولت و غیره. در این دیدگاه، رکود تورمی زمانی اتفاق می‌افتد که یک شوک عرضه ی ناگوار (مانند افزایش ناگهانی قیمت نفت یا مالیات جدید) به وجود آید که موجب جهش متعاقب در هزینه ی کالاها و سرویس‌ها (غالباً در سطح عمده فروشی) شود. از لحاظ فنی، این امر موجب انقباض یا تغییر مکان منفی در منحنی عرضه ی کلی اقتصاد می‌شود.

در سناریوی کمبود منبع، رکود تورمی زمانی اتفاق می‌افتد که رشد اقتصادی بوسیله ی یک منبع محدود از مواد خام، متوقف می‌شود. یعنی زمانی که منبع واقعی یا نسبی از مواد اصلی (مثل سوخت‌های فسیلی (انرژی)، مواد معدنی، زمین‌های کشاورزی و غیره) کاهش پیدا کرده یا به سرعت کافی در جهت پاسخ به تقاضاهای مداوم و جدید، افزایش پیدا نکند. کمبود منبع می‌تواند یک کمبود فیزیکی واقعی یا یک کمبود نسبی ناشی از فاکتورهایی نظیر مالیات یا سیاست پولی نادرست باشد، که در نهایت به روی هزینه یا دسترس پذیری به مواد خام، تأثیر می‌گذارد. این امر، سازگار با فاکتورهای تورم ناشی از فشار هزینه در تئوری نئوکینزی است. بدین ترتیب که پس از وقوع شک عرضه، اقتصاد ابتدا تلاش می‌کند تا مومنتوم را حفظ کند، یعنی مصرف‌کننده‌ها و تجارت‌های مختلف، هزینه‌های بیشتری را در جهت حفظ سطح تقاضای خود پرداخت می‌کنند. از طرف دیگر بانک مرکزی نیز ممکن است با افزایش عرضه ی پول به منظور مقابله با رکود اقتصادی، این موضوع را تشدید کند. عرضه ی پولی افزایش یافته، موجب بیشتر شدن تقاضا برای کالاها و خدمات مختلف می‌شود، هر چند که تقاضا در طول رکود اقتصادی معمولاً کاهش پیدا می‌کند.

در مدل کینزی، هزینه‌های بالا منجر به افزایش در عرضه ی کالاها و خدمات می‌شود. با این حال، در طول یک شوک عرضه (مثل کمبود، تنگنا در منابع و غیره)، منابع به‌طور معمول به این فشارهای ناشی از هزینه پاسخ نمی‌کنند؛ بنابراین، تورم بیشتر شده، بازده کاهش پیدا کرده و در نتیجه، رکود تورمی به وجود می‌آید.

توضیح رکود تورمی دهه ی ۷۰

پس از تحمیل کنترل دستمزد و هزینه توسط ریچارد نیکسون در ۱۵ آگوست سال ۱۹۷۱، موج اولیه‌ای از شوک‌های هزینه‌ای در کالاها به وجود آمد که دلیل آنها، به وجود آمدن هزینه‌های ماریپیچی عنوان شد. دومین شوک بزرگ، بحران نفت در سال ۱۹۷۳ بوده است، درست زمانی که سازمان OPEC عرضه ی سراسری نفت را محدود کرد. این دو رویداد در ترکیب با کمبود انرژی کلی در دهه ی ۷۰، موجب کمبود واقعی یا نسبی مواد خام شد. کنترل هزینه منجر به کمبودهایی در نقطه ی خرید شده و در نهایت، به عنوان مثال باعث

به وجود آمدن صف‌های متعدد از مصرف‌کننده‌ها در ایستگاه‌های سوخت‌رسانی و افزایش هزینه‌های تولید در صنایع می‌شود.

دیدگاه‌های اخیر

تا اواسط دهه ی ۷۰، هیچ یک از مدل‌های اقتصاد کلان (کینزی، کلاسیک جدید و پولگرایی) نمی‌توانستند رکود تورمی را توضیح دهند. بعدها، توضیحی بر اساس تأثیرات شوک‌های عرضه ی ناگوار به روی تورم و بازده ارائه شده‌است. بر طبق گفته‌های بلنشارد (۲۰۰۹)، این رویدادهای ناگوار، یکی از دو مؤلفه ی رکود تورمی به حساب می‌آیند. مؤلفه ی دوم در واقع ایده‌هایی هستند که رابرت لوکاس (مبتکر منحنی عرضه ی لوکاس)، توماس سارجنت و رابرت بارو، به عنوان پیش‌بینی‌های «شدیداً نادرست» و «اساساً ناقص» (از اقتصاد کینزی) بیان کرده‌اند، که بر همین اساس، توضیح رکود تورمی بر عهده ی «دانشجویان هم عصر چرخه ی تجاری» گذاشته می‌شود. در این بحث، بلنشارد فرضیه‌ای را مطرح کرده‌است، مبنی بر اینکه افزایش اخیر قیمت نفت، می‌تواند دوره ی دیگری از رکود تورمی را رقم بزند، هر چند که این امر هنوز اتفاق نیفتاده است.

دیدگاه‌های نئوکلاسیک

دیدگاه نئوکلاسیک محض اقتصاد کلان، ایده ی مبنی بر اینکه «سیاست پولی می‌تواند دارای تأثیرات واقعی باشد»، را رد می‌کند. بر طبق اظهارات خبرگان اقتصاد کلان نئوکلاسیک، کمیت‌های اقتصادی واقعی نظیر بازده ی واقعی، اشتغال و بیکاری، تنها بوسیله ی فاکتورهای واقعی مشخص می‌شوند. فاکتورهای اسمی نظیر تغییر در عرضه ی پولی، تنها به روی متغیرهای اسمی نظیر تورم تأثیر می‌گذارند. ایده ی نئوکلاسیک مبنی بر اینکه فاکتورهای اسمی نمی‌توانند دارای تأثیرات واقعی باشند، را اغلب «بی‌طرفی پولی» یا «دوگانگی کلاسیک» می‌گویند.

از آنجا که در دیدگاه نئوکلاسیک، پدیده‌های واقعی نظیر بیکاری، در اصل غیر مرتبط با پدیده‌های اسمی نظیر تورم هستند، یک اقتصاد دان نئوکلاسیک می‌تواند دو توضیح جداگانه برای رکود و تورم را ارائه دهد. توضیحات نئوکلاسیک از رکود (رشد آهسته و بیکاری بالا) شامل مقررات دولتی یا مزایای بالایی برای بیکاری می‌باشند که افراد جامعه را به بیکار بودن ترغیب می‌کند. یکی دیگر از توضیحات نئوکلاسیک برای رکود، مبتنی بر تئوری چرخه‌ی تجارت واقعی است که در آن، هر گونه کاهش در بهره‌وری کاری، باعث کاهش اجرای کار می‌شود. توضیح عمده‌ی نئوکلاسیک از رکود، یک توضیح بسیار ساده است: رکود زمانی اتفاق می‌افتد که مراجع پولی، عرضه‌ی پولی را به شدت افزایش دهند.

در دیدگاه نئوکلاسیک، فاکتورهای واقعی تعیین‌کننده‌ی بازده و بیکاری، تنها به روی منحنی عرضه‌ی کلی تأثیر می‌گذارند. فاکتورهای اسمی تعیین‌کننده‌ی تورم نیز تنها به روی منحنی تقاضای کلی تأثیر می‌گذارند. زمانی که تغییرات ناگوار در فاکتورهای واقعی موجب تغییر مکان منحنی عرضه‌ی کلی به سمت چپ شده و در عین حال، سیاست‌های پولی غیر هوشمندانه موجب تغییر مکان منحنی تقاضا به سمت راست می‌شوند، آنگاه رکود به وجود می‌آید.

بنابراین توضیح اصلی برای رکود تورمی تحت دیدگاه کلاسیک اقتصادی، تنها خطاهای سیاسی است که هم به روی تورم و هم به روی بازار کاری تأثیر می‌گذارند. یک استدلال بسیار واضح به نفع توضیح نئوکلاسیک از رکود تورمی، توسط خود کینز مطرح شده‌است. در سال ۱۹۱۹، جان مینارد کینز در کتاب خود به عنوان «پیامدهای اقتصادی صلح»، به توصیف تورم و رکود اقتصادی در اروپا پرداخته‌است. کینز^۱ نوشته‌است:

گفته شده که بر طبق سخنرانی‌های لنین، بهترین روش برای تخریب سیستم سرمایه‌داری، به فساد کشیدن ارز است. در طول یک پروسه‌ی تورم مداوم، دولت می‌تواند به طرز مخفیانه و غیرقابل شناسایی، بخش مهمی از ثروت شهروندان خود را غصب کرده و مصادره کند. با این روش، دولت نه تنها ثروت شهروندان خود را غصب کرده‌است، بلکه این کار را از روی عمد و خودسرانه انجام داده و در حین اینکه پروسه موجب فقیر شدن شهروندان می‌شود، اما در واقع تعداد افراد (خاصی) به ثروت می‌رسند.

1 Keynes

قطعاً حق با لنین بوده است. هیچ وسیله‌ای بهتر و مطمئن تر از «فساد ارزی» وجود ندارد که بتواند مبنای فعلی جامعه را واژگون کند. این پروسه، تمام نیروهای غیبی قانون اقتصاد را به نفع تخریب بکار می‌گیرد، به نحوی که حتی یک نفر از بین میلیون‌ها نفر قادر به تشخیص آن نیست.

کینز به‌طور صریح، به رابطه‌ی بین دول چاپ‌کننده‌ی پول و تورم اشاره کرده‌است.

تورم‌گرایی سیستم‌های ارزی اروپا، به‌طور فوق‌العاده‌ای ادامه پیدا کرده‌است. دولت‌های متخاصم مختلفی که قادر نیستند یا خیلی ترسو یا کوتاه نظر هستند تا در برابر وام‌ها و مالیات‌های وضع شده برای منابع مورد نیاز خود در امان بمانند، پول‌ها را به جهت برقراری تعادل چاپ می‌کنند.

کینز همچنین بیان کرده‌است که چگونه کنترل قیمت توسط دولت موجب عدم ترغیب و توقف تولید می‌شود.

پیش فرض ارزش جعلی برای ارز، که توسط نیروی قانون در مقررات و تنظیم قیمت‌ها بیان شده، خود شامل بذره‌های فساد اقتصادی نهایی بوده و به زودی، منابع عرضه‌ی نهایی را از بین می‌برد. اگر فردی مجبور باشد تا ثمره‌ی زحمات خود را با «چیزی» مبادله کند و سپس نتواند از فروش آن «چیز» برای خرید مایحتاج خود استفاده کند، آنگاه بر اساس تجربه‌ای که بدست آورده است، دیگر به مبادله‌ی تولیدات خود نمی‌پردازد و آن‌ها را نزد خود نگه می‌دارد، یا به عنوان لطف، محصولات خود را در اختیار دوستان و همسایگان خویش قرار می‌دهد، یا دیگر برای تولید محصولات به خود زحمت نمی‌دهد. یک سیستم اجباری برای تبادل کالاها در ازای چیزهایی که ارزش نسبی واقعی ندارند، نه تنها موجب کاهش تولید می‌شود، بلکه در نهایت موجب اتلاف و غیر کارآمدی معاملات می‌گردد.

کینز به توضیح مفصل رابطه‌ی بین تورم و کسری دولت آلمان پرداخته است.

در آلمان، هزینه‌ی کل امپراتوری، ایالات فدرالی و بخش‌ها در سال‌های ۱۹۱۹ تا ۱۹۲۰، برابر با ۲۵ میلیارد مارک تخمین زده شده‌است که حدود ۱۰ میلیارد از آن، توسط

مالیات‌های قبلی موجود، تحت پوشش قرار نگرفته است. این میزان بدون در نظر گرفتن پرداخت خسارات و غرامات، تقریب زده شده است. در روسیه، مجارستان، لهستان یا اتریش، چنین چیزی به عنوان بودجه اصلاً نمی‌تواند وجود داشته باشد.

بنابراین تهدید تورم گرایی توصیف شده در بالا، صرفاً نتیجه‌ی وقوع جنگ نیست که بخواهد پس از ایجاد صلح، رفع شود، بلکه یک پدیده‌ی مداوم است که انتهای آن را نمی‌توان مشاهده کرد.

کینزی در کوتاه مدت، کلاسیک در بلند مدت

با اینکه اکثر اقتصاددان‌ها بر این باور هستند که تغییر در عرضه‌ی پولی می‌تواند تأثیرات واقعی در کوتاه مدت داشته باشند، اما اقتصاددان‌های نئوکلاسیک و نئوکینزی، اتفاق نظر دارند که تغییر در عرضه‌ی پولی، هیچ تأثیر بلند مدتی بر جای نمی‌گذارد. از این رو، حتی اقتصاددان‌هایی که خود را متعلق به مکتب نئوکینزی می‌دانند، معمولاً بر این باور هستند که در طولانی مدت، پول خنثی است. به بیان دیگر، با اینکه مدل‌های نئوکلاسیک و نئوکینزی اغلب به عنوان دیدگاه‌های متقابل و رقیب در نظر گرفته می‌شوند، اما این دو دیدگاه به عنوان دو توصیف مناسب برای افق‌های زمانی متفاوت نیز لحاظ می‌شوند. در بسیاری از کتاب‌های درسی امروزی، اگر قیمت‌ها چسبنده باشند، آنگاه مدل نئوکینزی به عنوان توصیف مناسب برای اقتصاد در کوتاه مدت در نظر گرفته می‌شود. در عوض اگر قیمت‌ها دارای زمان کافی برای تنظیم کامل باشند، آنگاه مدل نئوکلاسیک به عنوان توصیف مناسب اقتصاد در بلند مدت در نظر گرفته می‌شود.

از این رو، اگر چه اقتصاددان‌های امروزی غالباً دوره‌های کوتاه مدت رکود تورمی (تنها چند سال) را ناشی از تغییر در عرضه می‌دانند، اما چنین موضوعی را به عنوان توصیفی از رکود تورمی بسیار طولانی رد می‌کنند. در واقع رکود تورمی طولانی‌تر، به عنوان اثری از سیاست‌های نادرست دولت توصیف می‌شود: مقررات و تنظیم افراطی بازار تولید و بازار کار منجر به رکود تورمی بلند مدت شده و از طرف دیگر، رشد بیش از حد عرضه‌ی پولی نیز موجب تورم بلند مدت می‌شود.

دیدگاه‌های دیگر

انباشت تفاضلی

اقتصاددان‌های سیاسی نظیر جان‌اتان نیتزان و شیمشان بیچلر، توصیف رکود تورمی را به عنوان بخشی از یک تئوری، به نام انباشت تفاضلی مطرح کرده‌اند. در تئوری انباشت تفاضلی، شرکت‌ها به جای اینکه به دنبال افزایش حداکثر سودمندی و سرمایه‌گذاری باشند، بیشتر در پی بالا بردن این دو مقوله (سودمندی و سرمایه‌گذاری) نسبت به حد متوسط هستند. بر طبق این تئوری، دوره‌های ادغام و تملک با دوره‌های رکود تورمی نوسان پیدا می‌کنند. زمانی که ادغام و تملک از لحاظ سیاسی دیگر امکان‌پذیر و عملی نباشند (دولت‌ها بوسیله ی قوانین ضد انحصاری محدود می‌شوند)، به جای رقابت از رکود تورمی به عنوان یک راه حل جایگزین برای رسیدن به سودمندی نسبی بیشتر استفاده می‌شود. با افزایش ادغام و تملک، توان و قدرت برای اجرای رکود تورمی نیز افزایش پیدا می‌کند.

رکود تورمی به عنوان یک بحران اجتماعی، نظیر دوره ی بحران نفت در دهه ی ۷۰ و سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۱۰، ظاهر می‌شود. با این حال تورم در رکود تورمی، تأثیر یکسانی به روی همه ی شرکت‌ها ندارد. شرکت‌های غالب می‌توانند قیمت‌های خود را با سرعت بیشتری نسبت به شرکت‌های رقیب، افزایش دهند. با اینکه در ظاهر هیچ شرکتی از رکود تورمی منفعت نمی‌گیرد، اما شرکت‌های برجسته ی غالب، موقعیت خود را به همراه سودمندی و سرمایه‌گذاری نسبی بیشتر، بهبود بخشیده و ارتقاء می‌دهند. رکود تورمی هیچ ربطی به شوک عرضه ی واقعی ندارد، بلکه به سبب بحران‌های اجتماعی به وجود می‌آید که به بحران عرضه اشاره می‌کنند. رکود تورمی تقریباً یک پدیده ی متعلق به قرن بیستم و بیست و یکم است که عمدتاً توسط ائتلاف سلاح دلار - نفت دلار مورد استفاده قرار می‌گیرد که با ایجاد یا سوء استفاده از بحران‌های خاورمیانه، به منافع پولی دست پیدا می‌کند.

تئوری رکود تورمی ناشی از فشار تقاضا

در تئوری رکود تورمی ناشی از فشار تقاضا، این ایده مطرح است که تورمی می‌تواند به‌طور صریح، نتیجه‌ی شوک‌های پولی باشد، بدون اینکه شوک‌های عرضه‌ی هم‌زمان یا تغییرات منفی در پتانسیل بازده‌ی اقتصادی در نظر گرفته شوند. تئوری ناشی از فشار تقاضا سناریویی را توصیف می‌کند که در آن، رکود تورمی می‌تواند به دنبال دوره‌ای از اجرای سیاست پولی (که موجب تورم می‌شود) اتفاق بیفتد. این تئوری نخستین بار در سال ۱۹۹۹ توسط ادواردو لویو در مدرسه‌ی دولتی جان اف کندی متعلق به دانشگاه هاروارد مطرح شده‌است.

تئوری جانب عرضه

اقتصاد جانب عرضه یا طرفدار عرضه، به عنوان پاسخی در برابر رکود تورمی ایالات متحده در دهه‌ی ۷۰ مطرح شده‌است. این تئوری تا حد زیادی تورم را به توقف سیستم بریتون وودز در سال ۱۹۷۱ و عدم وجود یک مرجع قیمت گذاری خاص در سیاست‌های پولی بعدی، مرتبط می‌داند (کینزی و پولگرایی). اقتصاددان‌های جانب عرضه مدعی هستند که رکود تورمی، نتیجه‌ی تورم ناشی از افزایش نرخ مالیات‌های واقعی است.

دانشکده‌ی اقتصاد اتریش

طرفداران دانشکده‌ی اتریش بر این باور هستند که با ایجاد پول جدید، سازندگان و گیرندگان قدیمی می‌توانند سود و منفعت بیشتری نسبت به گیرندگان جدید دریافت کنند. ایجاد پول، به معنی ایجاد ثروت نیست، بلکه صرفاً به گیرندگان پول قدیمی اجازه می‌دهد تا منابع، کالاها و سرویس‌ها را در ازای قیمت و بهای بیشتری در اختیار گیرندگان جدید قرار دهند. از آنجا که تولیدکننده‌های واقعی ثروت معمولاً گیرندگان جدید هستند، افزایش عرضه‌ی پولی موجب تضعیف ایجاد ثروت شده و نرخ رشد اقتصادی را کاهش می‌دهد. اقتصاد دان اتریشی به نام فرانک شوستاک در این باره گفته‌است:

افزایش نرخ رشد عرضه ی پولی به همراه گند شدن نرخ رشد کالاهای تولید شده، به معنی افزایش نرخ تورم قیمت است. (به خاطر داشته باشید که قیمت، همان پولی است که برای یک واحد کالا پرداخت می‌شود). با این حال موضوع مطرح در اینجا، افزایش بسیار سریع تورم قیمت و کاهش نرخ رشد در تولید است. این امر در واقع به معنی رکود تورمی است، یعنی افزایش در تورم قیمت و کاهش در رشد اقتصادی واقعی. در باور عمومی، رکود تورمی کاملاً ساختگی است؛ بنابراین به نظر می‌رسد که پدیده ی رکود تورمی، یک نتیجه ی عادی از سیاست پولی ضعیف و نادرست است. این موضوع، سازگار با نظریه ی فلپس و فریدمن (PF) است. با این حال بر خلاف نظریه ی PF، ما بر این باور هستیم که رکود تورمی نمی‌تواند ناشی از این واقعیت باشد که در کوتاه مدت، مردم فریب بانک مرکزی را خورده‌اند. رکود تورمی یک نتیجه ی طبیعی از پمپاژ پولی (استخراج بی رویه ی پول) است که موجب کاهش رشد اقتصادی شده و در عین حال، نرخ افزایش قیمت کالاها و خدمات را بیشتر کرده‌است.

جین جیکوبز و تأثیر شهرها به روی رکود تورمی

در سال ۱۹۸۴، فعال و روزنامه‌نگاری به نام جین جیکوبز، مطرح کرده‌است که دلیل شکست عمده ی تئوری‌های اقتصاد کلان در توصیف رکود تورمی، تمرکز آن‌ها به روی کشور به جای شهرها، به عنوان یک واحد برجسته برای تحلیل اقتصادی بوده است. وی اظهار داشته‌است که کلید اجتناب از رکود تورمی برای یک کشور، تمرکز به روی توسعه ی شهرهایی است که می‌توانند محصولات جایگزین برای واردات را تولید کنند (شهرهای جایگزین واردات)، چرا که این شهرها باعث می‌شوند تا اقتصاد در زمان‌های مختلف موجب تقویت و تضعیف شده و به‌طور کلی، پایداری و ثبات کشور را فراهم می‌آورند و از رکود تورمی سراسری جلوگیری می‌کنند. بر طبق اظهارات جیکوبز، شهرهای جایگزین واردات در واقع شهرهایی هستند که با به وجود آوردن توازن بین تولید محصولات خود و واردات عظیم، موجب توسعه ی اقتصاد شوند، یعنی این شهرها می‌توانند با انعطاف‌پذیری زیادی، پاسخگوی تغییر در چرخه‌های اقتصادی عرضه و تقاضا در طول زمان باشند. با اینکه اظهارات جیکوبز مورد تعریف و تمجید قرار گرفت، اما دانشمندان و محققان برنامه‌ریزی

شهری به انتقاد از جیکوبز پرداخته و وی را سرزنش کرده‌اند که نباید ایده‌های خود را با ایده‌های نظریه پردازان بزرگ (نظیر آدام اسمیت و کارل مارکس) مقایسه کند، مخصوصاً زمانی که اسناد تحقیقی و پژوهشی مناسبی را در اختیار ندارد. علی‌رغم این اشکالات و مسائل، باز هم پژوهش جیکوبز در سطح وسیعی توسط عموم خواننده شده و به روی تصمیم گیرنده‌های بسیاری تأثیر گذاشته است.

واکنش‌ها

رکود تورمی، حمایت و پشتیبانی از توافق کینزی را تضعیف می‌کند.

رئیس فدرال رزرو، پاول ولکر از سال‌های ۱۹۷۹ تا ۱۹۸۳، به‌طور هوشمندانه‌ای نرخ‌های بهره را در سناریویی به نام سناریوی غیر تورمی افزایش داد. پس از اینکه نرخ‌های بهره ی اولیه ی ایالات متحده به یک عدد دو رقمی افزایش پیدا کرد، تورم نیز کمتر شد. این نرخ‌های بهره، بالاترین نرخ‌های بهره ی اولیه در طولانی مدت بوده‌اند که تاکنون در بازارهای سرمایه ی مدرن وجود داشته‌است. ولکر اغلب به عنوان شخصیتی یاد می‌شود که حداقل باعث توقف تورم در رکود تورمی شده‌است، هر چند که اقتصاد آمریکا در رکود غوطه ور بوده است. تقریباً از سال ۱۹۸۳، رشد (اقتصاد) شروع به بهبود و بازیابی کرد. هم محرک مالی و هم رشد عرضه ی پولی در این زمان، به عنوان خط مشی عمل کرده‌اند. وجود جهش پنج - شش ساله در بیکاری در طول سناریوی غیر تورمی ولکر نشان می‌دهد که ولکر، از قابلیت خود اصلاحی بیکاری اطمینان داشته و بر این باور بوده است که بیکاری در یک دوره ی معقولانه، به نرخ عادی خود بازمی‌گردد.

بازار مسکن چه زمانی دچار رکود تورمی می‌شود؟

رکود تورمی در دو حالت اتفاق می‌افتد. قبل از آنکه به این دو حالت بپردازیم، به دوره‌های مختلف بازار مسکن اشاره می‌کنیم. دوره‌های بازار مسکن عبارتند از:

دوره رکود

دوره گذار از رکود به رونق

دوره رونق

دوره گذار از رونق به رکود

هر کدام از این دوره‌ها ویژگی‌های خاص خود را دارند. شما به عنوان بازیگر این بازار باید در هر دوره، رفتار خاصی از خود نشان دهید. در مقاله «راهنمای بهترین زمان خرید ملک» به این دوره‌ها و بهترین زمان خرید ملک براساس توجه به هر دوره، اشاره کرده‌ایم که پیشنهاد می‌کنیم حتما آن را مطالعه کنید. چرا که به فهم شما از رکود تورمی مسکن نیز کمک می‌کند.

به طور کلی در دو حالت شاهد شرایط رکود تورمی در بازار مسکن هستیم. این شرایط عبارتند از:

انتهای دوره رونق

پس از ورود به دوره رکود

حالت اول: انتهای دوره رونق

یکی از حالات رکود تورمی؛ انتهای دوره رونق بازار مسکن است. در این زمان جهش قیمت‌ها به گونه‌ای است که بازار دیگر کشش افزایش قیمت را ندارد. در این شرایط مردم دیگر قدرت خرید مسکن را ندارند، اما فروشندگانش متوجه این قضیه نیستند.

فروشنده به دلیل اینکه در هفته‌ها و ماه‌های قبل شاهد رشد قیمت بوده است، همچنان انتظار این رشد را دارد. بنابراین علیرغم اینکه خریدار دیگر قدرت خرید ندارد، همچنان

شاهد رشد قیمت‌ها هستیم. همین وضعیت است که باعث ایجاد شرایط رکود تورمی می‌شود.

حالت دوم؛ پس از ورود به دوره رکود

اما حالت دیگر رکود تورمی زمانی است که بازار وارد دوره رکود می‌شود. بنابراین تعداد معاملات کاهش محسوسی را تجربه می‌کند. در این شرایط فروشندگانه تمایلی برای پایین آوردن قیمت ملک خود ندارد. این موضوع دلایل زیادی دارد. یکی از مهم‌ترین دلایل آن به بحث چسبندگی قیمت‌ها و ارزش بالای مسکن در سبد هزینه خانوار ایرانی برمی‌گردد.

مسکن در ایران نوعی اصلی‌ترین سرمایه‌ی اکثر خانواده‌ها به حساب می‌آید. وقتی فروشندگانه می‌بیند مشتری نمی‌تواند با این قیمت ملک او را خریداری کند، به جای کاهش قیمت، از فروش ملک منصرف شده و تا افزایش توان خریدار صبر می‌کند.

همین امر باعث می‌شود علی‌رغم مشاهده رکود (کاهش تعداد معاملات) در بازار، شاهد کاهش قیمت نباشیم. به این پدیده اصطلاحاً چسبندگی قیمت مسکن می‌گویند.

پس تا اینجا متوجه شدیم به دلایلی از جمله چسبندگی قیمت، فروشندگانه علی‌رغم وجود رکود، حاضر به کاهش قیمت ملک خود نیست. در این شرایط به مرور تورمی که به دلایل مختلف در جامعه وجود دارد، روی بازار مسکن نیز اثر می‌گذارد.

در این وضعیت هم شاهد رکود هستیم و هم شاهد منتقل شدن تورم کلی جامعه به بازار مسکن. به این ترتیب در دوران رکود نیز می‌توانیم شاهد شرایط رکود تورمی در بازار مسکن باشیم.

رکود تورمی مسکن تا چه زمانی ادامه دارد؟

همانطور که اشاره کردیم، شرایط رکود تورمی تحت تاثیر دو عامل رکود و تورم ایجاد می‌شود. با توجه به شرایط اقتصادی ایران، نمی‌توان توقع حذف تورم را داشت. بنابراین رکود تا زمانی ادامه دارد که توان عموم مردم برای خرید مسکن افزایش یابد.

حال سوال این است که تحت چه شرایطی این اتفاق می‌افتد؟ تجربه چندین ساله و بررسی اقتصاد ایران و بازار مسکن در دهه‌های اخیر توسط گروه سرمایه‌گذاری مسکن مهندسی علیرضا عمویی نشان داده است که این اتفاق معمولاً به دلیل افزایش سقف تسهیلات مسکن رخ می‌دهد.

زمانی که سقف وام‌های مسکن افزایش می‌یابد، تقاضا برای املاک با مترافز پایین‌تر که ارزان‌تر هستند بالا می‌رود. معمولاً افرادی سمت اینگونه واحدها می‌روند که یا مستاجر هستند یا در ابتدای تشکیل زندگی قرار دارند و صرفاً به دنبال خرید یک ملک مسکونی هر چند با مترافز پایین هستند.

در مقابل مالکان واحدهای با مترافز پایین زمانی که ملک خود را به فروش می‌رسانند، به دنبال واحدهایی با مترافز بالاتر هستند. این موج به همین شکل ادامه پیدا می‌کند تا زمانی که منجر به شکل‌گیری یک دوره رونق جدید شود.

البته ممکن است دلایل دیگری نیز برای ورود به دوره رونق وجود داشته باشد، اما معمولاً بحث افزایش سقف تسهیلات بانکی مهم‌ترین دلیل آن در دهه‌های پیش بوده است.

تأثیر رکود تورمی مسکن بر مصرف‌کننده واقعی چیست؟

ابتدا باید بر این نکته تأکید کنیم که دوران رکود بازار مسکن از برخی جهات به نفع اقتصاد کشور نیست. چرا که بازار مسکن یک بازار به اصطلاح پیش‌ران است. یعنی بسیاری از کسب‌وکارها به آن وابسته هستند. بنابراین ورود آن به رکود مساوی کم‌رونق شدن بسیار از کسب‌وکارها است.

اما دوران رکود (که معمولاً چندین سال ادامه دارد) برای افرادی که به دنبال استفاده شخصی از مسکن هستند (یعنی قصد سرمایه‌گذاری ندارند) یک فرصت مناسب به حساب می‌آید. اما این فرصت خرید چگونه ایجاد می‌شود؟

برای پاسخ به این سوال ابتدا باید به دو مفهوم قیمت واقعی و قیمت اسمی مسکن اشاره کنیم.

قیمت اسمی مسکن: میزان تغییر قیمت مسکن در یک بازه زمانی مشخص

قیمت واقعی مسکن: میزان تغییر قیمت مسکن به نسبت نرخ تورم در یک بازه زمانی مشخص

این دو مفهوم را در ادامه با یک مثال توضیح می‌دهیم.

قیمت اسمی و قیمت واقعی مسکن یعنی چه؟

فرض کنید قیمت متوسط هر مترمربع مسکن در ابتدای سال ۳۰ میلیون تومان است. در انتهای سال این قیمت به ۳۳ میلیون تومان می‌رسد. این قیمت اسمی مسکن است. یعنی قیمت اسمی مسکن رشد ۱۰ درصدی را تجربه کرده است.

حالا فرض کنید در همین بازه زمانی، تورم متوسط جامعه ۳۰ درصد بوده است. در این حالت قیمت واقعی مسکن به نسبت تورم کل جامعه و افزایش دستمزدها (که متناسب با نرخ تورم است) محاسبه می‌شود. بنابراین می‌بینید که قیمت واقعی مسکن، ۲۰ درصد کمتر از تورم کلی جامعه رشد کرده است. پس در عمل هر چند قیمت اسمی مسکن افزایش یافته، اما قیمت واقعی آن کاهش یافته است.

بنابراین بخشی از مردم می‌توانند از این فرصت برای خرید ملک استفاده کنند. چرا که افزایش دستمزدی بالاتر از رشد قیمت مسکن را تجربه می‌کنند. پس می‌توانند با پس‌انداز و سرمایه‌گذاری اصطلاحاً به قیمت مسکن رسیده و به فکر خرید مسکن باشند. در غیر این صورت دوباره با فرا رسیدن دوران رونق، شاهد رشد سرسام‌آور قیمت‌ها خواهیم بود.

بنابراین اگر مصرف‌کننده شخصی هستید، رکود تورمی در بازار مسکن را به چشم یک فرصت مناسب ببینید. در این دوره تمام توان خود را برای پس‌انداز و سرمایه‌گذاری جمع کنید تا بتوانید پیش از فرارسیدن دوران رونق، صاحب‌خانه شوید.

تأثیر رکود تورمی مسکن بر سرمایه‌گذاری در این بازار چیست؟

اگر ریزه‌کاری‌های بازار مسکن را بدانید، حتی در بدترین شرایط می‌توانید سود کنید. اگر قسمت‌های قبلی این مطلب را به خوبی مطالعه کرده باشید، حتما متوجه شده‌اید که در دوره رکود تورمی، مشتری در بازار کم است اما قیمت‌ها در حال افزایش است. بدیهی است که این شرایط چندان برای سرمایه‌گذاری مناسب نیست.

چرا که وقتی تقاضا در بازار پایین باشد، شما در فروش ملکی که روی آن سرمایه‌گذاری کرده‌اید، با مشکل روبرو می‌شوید. در عمل فرقی نمی‌کند با خرید و فروش ملک قصد سرمایه‌گذاری دارید یا با ساخت‌وساز؛ به هر حال نبود مشتری در بازار جذابیت سرمایه‌گذاری را برای شما کاهش می‌دهد.

چرا که در این مواقع اصطلاحاً خواب سرمایه بالا می‌رود. در دوران رکود تورمی این موضوع بسیار به سرمایه‌گذاری لطمه می‌زند. از طرفی در این زمان به اندازه دوران رونق شاهد رشد قیمت نیستیم. با این حال، در این دوران همچنان ۳ راه وجود دارد که می‌توانید از طریق آنها کسب سود کنید.

ساخت‌وساز واحدهایی با تقاضای بالا

یافتن موارد اصطلاحاً اوکازيون

مشارکت در ساخت

در ادامه هر یک از این حالات را به طور مختصر توضیح می‌دهیم.

ساخت و ساز واحدهایی با تقاضای بالا

یک راه این است که اگر به عنوان سازنده فعالیت دارید، به سمت ساخت واحدهایی بروید که برای آن همچنان تقاضا در بازار وجود دارد. برای نمونه بررسی‌ها نشان می‌دهد که واحدهایی با مترژ پایین در تهران در زمان رکود نیز همچنان تقاضا دارند. بنابراین ساخت‌وساز در مناطقی که تقاضا برای این واحدها در آن وجود دارند، می‌تواند به صرفه باشد.

توجه داشته باشید که واحدهای پرمقتضای در تمام نقاط ایران یکسان نیستند. مثلا بررسی‌ها نشان می‌دهد که در شهری مثل یزد، به طور کلی تقاضا برای مترهاژهای زیر ۱۰۰ مترمربع کم است. بنابراین اگر قصد ساخت‌وساز دارید، پیش از ورود به بازار حتما بررسی‌های لازم را انجام دهید.

سرمایه‌گذاری روی واحدهای اوکازیون

حالت بعدی خرید واحدهای اوکازیون است. در این دوران ممکن است که افرادی باشند که به علت نیاز فوری به پول، واحدهای خود را با قیمت پایین‌تر نسبت به بازار به فروش برسانند. پیدا کردن چنین املاکی می‌تواند سود خوبی عاید شما کند.

دقت داشته باشید هر ملکی که زیر قیمت باشد لزوماً اوکازیون نیست. بلکه شرایط کلی ملک باید به گونه‌ای باشد که برای مشتریان اندکی که در دوره رکود تورمی در بازار وجود دارند جذاب باشد.

مشارکت در ساخت

راه دیگر کسب سود در دوره رکود تورمی، مشارکت در ساخت است. توجه کنید که بخش قابل‌توجهی از هزینه سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز مربوط به زمین است. هنگامی که شما مشارکت در ساخت انجام دهید، مبلغی بابت زمین پرداخت نمی‌کنید. چرا که زمین از جانب فرد دیگری است.

بنابراین بخشی از پول شما که بدون مشارکت باید برای خرید زمین پرداخت می‌شد، با مشارکت در ساخت وارد خواب سرمایه نمی‌شود. شما می‌سازید و در نهایت سود خود را به دست می‌آورید.

برای حرفه‌ای شدن در کلیه‌ی مباحث در ساخت می‌توانید از محصول «آموزش مشارکت در ساخت» استفاده کنید.

رکود تورمی مسکن در اروپا

بازار املاک و مستغلات اروپا چندین سال رشد قوی داشته است. در واقع، از اوایل سال ۲۰۱۶، قیمت مسکن در اتحادیه اروپا به طور متوسط ۶.۴ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافته است که از رشد دستمزدها و تولید ناخالص داخلی بهتر است. این روند صعودی در سراسر کشورها و همچنین شهرهای بزرگ گسترده شده است. این مقاله به بررسی عوامل زیربنایی این روند و اینکه آیا خطراتی دارد یا خیر می پردازد.

قیمت مسکن در تمام کشورهای اروپایی غیر از ایتالیا به طور قابل توجهی افزایش یافته است و اکنون در بیشتر موارد از سطح قبل از بحران فراتر رفته است، در حالی که قیمت برخی کشورها بسیار بالاتر از میانگین اتحادیه اروپا رشد می کند. این مورد در مجارستان و پرتغال است، جایی که قیمت ها از سال ۲۰۱۶ به طور متوسط بیش از ۹ درصد افزایش یافته است.

چه عواملی پشت رشد همزمان قیمت مسکن نهفته است؟

تا حدی، افزایش قیمت مسکن در اروپا به دلیل بهبود اقتصادی همزمان است. بهبود اروپا در سال ۲۰۱۳ آغاز شد و به تدریج تثبیت شد، به ویژه از سال ۲۰۱۶ به بعد که رشد در اکثر کشورهای عضو افزایش یافت. این روند صعودی با افزایش قابل توجه اشتغال همراه بوده است، به طوری که میانگین نرخ بیکاری اتحادیه اروپا از ۱۱ درصد در ابتدای سال ۲۰۱۳ به ۳.۶ درصد در سه ماهه سوم ۲۰۱۹ کاهش یافته است. تحول مثبت بازار کار، همراه با چشم انداز اقتصادی مطلوب به درآمد قابل تصرف خانوار بالاتر و اعتماد مصرف کننده بیشتر. به همین ترتیب، تقویت و تجدید ساختار بخش بانکداری اروپا نیز به بهبود در دسترس بودن اعتبار کمک کرد. همه اینها باعث افزایش تقاضا برای مسکن شده است، به نوبه خود قیمت ها را در چندین بازار مسکونی اروپایی افزایش داد. از سوی دیگر، محیط شرایط مالی تطبیقی که توسط محرک های پولی بانک های مرکزی در اقتصادهای پیشرفته اصلی تسهیل می شود نیز به افزایش همزمان قیمت مسکن کمک کرده است. اول، زیرا منجر به کاهش کلی هزینه های تامین مالی به سطوح پایین تاریخی شده است². به عنوان مثال، در منطقه یورو، متوسط نرخ بهره وام های رهنی در سه ماهه سوم ۲۰۱۹ در مقایسه با ۵ درصد

در سال های قبل از بحران مالی، ۰.۲ درصد بود. ثانیاً، زیرا محیط نرخ بهره پایین بازده اوراق قرضه و بازگشت برخی از محصولات پس انداز مالی را کاهش داده و تقاضا برای ملک به عنوان یک دارایی سرمایه گذاری را تشویق کرده است. این امر با این واقعیت نشان می دهد که سرمایه گذاران بین المللی و نهادی در جستجوی سودآوری بیشتر، مشارکت خود را در برخی از بازارهای املاک (از جمله بازارهای مسکونی) در چند سال گذشته تشدید کرده اند. رشد همزمان قیمت مسکن در اتحادیه اروپا با دلایل اقتصادی و مالی، از جمله بهبود اقتصادی و شرایط مالی مناسب، افزایش تقاضا برای سرمایه گذاری مسکن و ملک توضیح داده می شود. از این نظر، یک مطالعه صندوق بین المللی پول نشان می دهد که تمایل قیمت مسکن در بازارهای مختلف به حرکت پشت سر هم و در یک جهت (به ویژه در اقتصادهای پیشرفته) به دلیل عوامل مالی (شرایط مالی مساعدتر و یکپارچگی مالی بیشتر) قوی تر می شود. به طور خاص، این عوامل در حال حاضر ۳۰ درصد از رشد قیمت مسکن را در بسیاری از اقتصادهای پیشرفته توضیح می دهند، که بسیار بالاتر از ۱۰ درصدی است که در سال ۱۹۷۱ توضیح داده شد. هم حرکت صعودی قیمت املاک و هم پدیده همگام شدن بازارهای مسکن در شهرهای اصلی اقتصادهای پیشرفته بارزتر است. در مورد اروپا، این امر به ویژه هنگام مقایسه قیمت خانه در بزرگترین شهرها با میانگین قیمت خانه در بقیه شهرهای یک کشور مشخص مشهود است. رشد بالاتر قیمت ملک در شهرهای بزرگ در مقایسه با میانگین ملی نشان دهنده یک روند تعمیم یافته به سمت شهرنشینی بیشتر است، که محرک مهمی برای تقاضا برای ملک مسکونی در شهرها است، به ویژه در مکان های پویا که استعدادهای بیشتری را جذب می کند. از سوی دیگر، این پدیده همچنین به این واقعیت پاسخ می دهد که شهرهای بزرگ به خودی خود تمایل به جذب سرمایه گذاری بیشتری دارند. به عنوان مثال، در بخش املاک و مستغلات، شهرها تمایل دارند که نقدشونده ترین بازارهای فرعی با کمترین چشم انداز نامطمئن باشند. همچنین شهرها به دلایل دیگری از جمله موقعیت عالی و یا به دلیل اینکه مقاصد گردشگری محبوبی هستند از نظر سرمایه گذار جذاب هستند. علاوه بر این، در برخی حوزه های خاص، عوامل خاص مانند نظام های حقوقی و مالیاتی می توانند نقش مهمی در جذب سرمایه گذاری خارجی داشته باشند.

این عوامل که می‌توان آن‌ها را «سنتی» نامید، اخیراً با برخی از جنبه‌هایی که قبلاً ذکر کردیم تکمیل شده‌اند. مانند شرایط مالی سازگار جهانی و تعداد بیشتری از سرمایه‌گذاران بین‌المللی. این عوامل به ویژه در شهرهای بزرگی که به دلیل ادغام آنها با بازارهای مالی جهانی و یا به دلیل جذابیت آنها برای سرمایه‌گذارانی که به دنبال سودآوری بیشتر هستند، برای جریان‌های سرمایه بین‌المللی بازتر هستند، مرتبط هستند.

آیا خطرانی وجود دارد؟

تحولات اخیر قیمت مسکن در چندین منطقه اروپایی می‌تواند دلیلی برای نگرانی باشد. برای تعیین اینکه آیا قیمت مسکن بیش از حد ارزش گذاری شده است یا خیر، می‌توان این قیمت‌ها را با سایر شاخص‌های ظرفیت خرید تقاضای داخلی مقایسه کرد. از این حیث، اولین قدم برای ارزیابی اینکه آیا قیمت مسکن بسیار بالاست و یا تنش‌ها در بازار مشخص می‌شود، قرار دادن قیمت‌ها در رابطه با سایر شاخص‌هایی است که ظرفیت خرید تقاضای داخلی را نشان می‌دهند.

مقرون به صرفه بودن مسکن

به طور کلی، شاخص‌های اصلی قیمت مسکن هیچ نشانه‌ای از تنش گسترده در بازارهای املاک اروپا را نشان نمی‌دهند، به استثنای هلند، اتریش، دانمارک و بلژیک. به طور خلاصه، اکثر کشورهای اروپایی هیچ نشانه آشکاری از ارزش بیش از حد قیمت ملک در مقایسه با تقاضای داخلی نشان نمی‌دهند. با این حال، برخی از کشورها مانند هلند، اتریش، دانمارک و بلژیک ممکن است در معرض خطر باشند اگر قیمت مسکن با همان سرعت یا حتی سریع‌تر به رشد خود ادامه دهد، زیرا قیمت‌های آنها در حال حاضر به بالاترین حد خود رسیده است. مورد سوئد و بریتانیا مستلزم توجه ویژه است زیرا پس از چندین سال رونق قیمت مسکن و برخی گرمای بیش از حد در این بخش، اکنون به دلیل عواملی مانند عدم اطمینان سیاسی، مشکلات مربوط به مقرون به صرفه بودن و معافیت‌های مالیاتی کمتر هنگام خرید خانه، رشد کاهش یافته است.

مقرون به صرفه بودن مسکن در شهرهای بزرگ اروپایی

در شهرهای بزرگ علائم واضحی از جدا شدن قیمت خانه از درآمد محلی وجود دارد و نسبت مقرون به صرفه بودن به ویژه در چندین کلانشهر اروپایی مانند لندن، پاریس، میلان و مونیخ بالا است.

در موارد دیگر، به نظر می‌رسد قیمت‌ها کمی بالاتر از قیمت‌های توجیه‌شده توسط تقاضای داخلی هستند، مانند وین، اوپورتو و بارسلونا (مقاله «شکاف گسترده‌تر بین قیمت‌های مسکن اسپانیا» در این گزارش بخش، روند قیمت مسکن و نسبت‌های مقرون‌به‌صرفه را تحلیل می‌کند. در بارسلونا و مادرید). همانطور که قبلاً اشاره کردیم، این به دلیل عوامل متعددی است، مانند تأثیر خریداران خارجی و سرمایه‌گذاران جهانی و نهادی، که عموماً ظرفیت خرید بیشتری نسبت به میانگین جمعیت محلی دارند. چنین پویایی به این معنی است که باید به روند بازار مسکن در سطح محلی (در مقایسه با سایر نقاط کشور و همچنین سایر کشورها) توجه دقیق داشت.

نسبت شهرهای بزرگ

نسبت‌های مقرون‌به‌صرفه شهرهای بزرگ در حال تنگ‌تر شدن هستند که بازتابی از جدا شدن قیمت مسکن و درآمد محلی است. این نسبت به ویژه در لندن، پاریس، میلان و مونیخ بالاست.

به طور خلاصه، به استثنای برخی موارد خاص، هیچ نشانه واضحی از ارزش‌گذاری بیش از حد در بازارهای املاک اروپا وجود ندارد. همچنین وضعیت مالی خانوارهای اروپایی نسبتاً راحت است. با این حال، در شهرهای بزرگ، تا حدودی به دلیل وزن بیشتر تقاضای خارجی، بین قیمت مسکن و درآمد مردم محلی، جدایی خاصی وجود دارد. با توجه به رکود اقتصادی کنونی در بسیاری از کشورهای اروپایی، همزمانی بیشتر قیمت مسکن در بین کشورها و شهرها باعث ایجاد تردید در مورد عواقب اصلاح نهایی قیمت‌ها می‌شود. زیرا پیوندهای نزدیک‌تر (قرار گرفتن بازارهای محلی در معرض شرایط مالی و اقتصادی جهانی) ممکن است شوک‌های مالی و اقتصاد کلان را منتقل یا تقویت کند. در این راستا، به دلیل اهمیت روزافزون تقاضای خارجی و آسیب‌پذیری بیشتر بازار مسکن در برابر چرخه‌های

مالی و اقتصادی جهان، ظرفیت مقامات محلی برای مدیریت عدم تعادل در بازار املاک (از طریق سیاست های ملی، مانند احتیاط کلان، یا به صورت محلی) اکنون می تواند محدودتر از گذشته باشد.

فصل چہارم

بازار مسکن در اقتصاد کشورهای جهان

مسکن یک بخش اساسی از اقتصاد است، اما در عین حال منشأ آسیب‌پذیری‌ها و بحران‌ها نیز بوده است. از این رو، در حالی که بهبود اخیر در بازارهای مسکن جهانی یک اتفاق خوشایند است، ما باید در برابر یک رونق ناپایدار دیگر محافظت کنیم.

تشخیص ارزش بیش از حد در بازارهای مسکن هنوز هم بیشتر یک هنر است تا یک علم. اقدامات گسترده، مانند نسبت قیمت مسکن به اجاره، اولین مجوز را فراهم می‌کند. اما تجزیه و تحلیل و قضاوت دقیق برای ایجاد تماس در مورد ارزش گذاری بیش از حد مورد نیاز است.

مجموعه ابزار سیاست برای مدیریت رونق مسکن هنوز در دست ساخت است. ابزارهای مختلفی استفاده شده است و شواهد حاکی از موفقیت کوتاه مدت است. اما تجزیه و تحلیل و به اشتراک گذاری تجربیات بیشتری در مورد اینکه چه چیزی مؤثر است و چه چیزی مفید نیست مورد نیاز است. کنفرانس هایی از این دست برای افزودن به دانش ما مفید است.

اجازه دهید در مورد این سه نکته، با نقش بخش مسکن شروع کنم. غذا، پوشاک، مسکن: اینها به طور سنتی به عنوان نیازهای اساسی بشر تلقی می‌شوند. بنابراین بخش مسکن یک نیاز ضروری را برآورده می‌کند. البته مسکن نیز جزء مهم سرمایه گذاری است. و در بسیاری از کشورها مسکن بزرگترین جزء ثروت را تشکیل می‌دهد. به عنوان مثال، در ایالات متحده، املاک و مستغلات تقریباً یک سوم از کل دارایی‌های نگهداری شده توسط بخش خصوصی غیرمالي را تشکیل می‌دهد. اکثر خانوارها تمایل دارند که ثروت را در قالب خانه‌های خود نگهداری کنند تا دارایی‌های مالی: برای مثال در فرانسه کمتر از یک چهارم خانوارها سهام دارند اما نزدیک به ۶۰ درصد آنها صاحب خانه هستند.

مسکن نیز نقش‌های کلیدی دیگری ایفا می‌کند. به عنوان مثال، بازارهای وام مسکن در انتقال سیاست پولی مهم هستند. مسکن مناسب همچنین می‌تواند تحرک نیروی کار را در یک اقتصاد تسهیل کند و به اقتصادها کمک کند تا با شوک‌های نامطلوب سازگار شوند. به

طور خلاصه، یک بخش مسکن با عملکرد خوب برای سلامت کلی اقتصاد حیاتی است. و با توسعه اقتصادها، ما انتظار تعمیق و رشد متناظر بازار مسکن را داریم.

بخش مسکن علیرغم اهمیت آن، توجه کافی را از سوی اقتصاددانان کلان دریافت نکرده است. همانطور که اد لیمر زمانی اشاره کرد، کتاب های درسی پیشرو در این زمینه اغلب هیچ اشاره ای به بخش مسکن نداشتند. البته همه چیز از زمان رکود بزرگ تغییر کرده است. ترکیدن حباب املاک و مستغلات در ایالات متحده عمیق ترین رکود جهانی از زمان رکود بزرگ را به دنبال داشت. این به مردم آسیب های جانبی را یادآوری می کند که می تواند ناشی از فروپاشی مسکن باشد.

در واقع، در طول تاریخ، رونق و رکود مسکن اغلب برای ثبات مالی و اقتصاد واقعی مضر بوده است. بسیاری از اپیزودهای عمده مشکلات بانکی با چرخه های رونق و رکود در قیمت ملک همراه بوده است. تحقیقات صندوق بین المللی پول نشان می دهد که از نزدیک به ۵۰ بحران سیستماتیک بانکی در دهه های اخیر، بیش از دو سوم با الگوهای رونق و رکود در قیمت مسکن همراه بوده اند. هزینه حل و فصل بحران مسکن می تواند بسیار بالا باشد - به عنوان مثال در مورد ایرلند، کمک های مالی دولت به بانک ها از سقوط مسکن ۴۰ درصد از تولید ناخالص داخلی کشور را افزایش داد. برخلاف چرخه های مسکن، چرخه های رونق و رکود در قیمت های سهام بسیار کمتر احتمال دارد که بحران های سیستماتیک بانکی را آغاز کند.

حتی زمانی که رکود مسکن تأثیر زیادی بر ثبات مالی نداشته باشد، می تواند بر اقتصاد واقعی تأثیر بگذارد. تحقیقات نشان می دهد که با توجه به کاهش قیمت مسکن، احتمال رکود در کشورهای OECD بیشتر است. چنین رکودهایی نیز بسیار عمیق تر از رکودهای عادی هستند و بیکاری بیشتری ایجاد می کنند. به طور خلاصه، شواهد فراوانی وجود دارد که چرخه مسکن می تواند تهدیدی برای ثبات مالی و اقتصاد کلان باشد. از این رو، توجه به تحولات فعلی بازار مسکن برای جلوگیری از گذر از چرخه رونق و رکود دیگر بسیار مهم است.

پس بازار مسکن امروز در کجا قرار دارد؟ قیمت مسکن و سرمایه گذاری مسکونی در بسیاری از کشورها در آغاز رکود بزرگ کاهش یافت. از آن زمان به بعد، یک بازگشت مجدد وجود داشته است. به طور کلی، قیمت مسکن دوباره در حال افزایش است: شاخص جهانی قیمت خانه صندوق بین‌المللی پول در هفت فصل گذشته متوالی افزایش یافته است. طی سال گذشته، ۳۳ کشور از ۵۱ کشور در شاخص ما افزایش قیمت مسکن را نشان دادند. در برخی موارد قیمت مسکن از یک اصلاح شدید در طول رکود بزرگ در حال بهبود است. در موارد دیگر، قیمت مسکن در دوران رکود بزرگ تنها با اندکی تعدیل به روند صعودی خود ادامه داده است.

آیا این تحولات قیمت مسکن را به مبانی اقتصادی نزدیک یا دورتر کرده است؟ یکی از اولین تلاش‌های رایج برای پاسخ به این سوال، بررسی نسبت‌های ارزش گذاری بلندمدت است. تئوری ادعا می‌کند که قیمت مسکن، اجاره بها و درآمد باید در درازمدت پشت سر هم حرکت کنند. اگر قیمت خانه و اجاره از خط خارج شود، مردم بین خرید و اجاره جابه‌جا می‌شوند و در نهایت این دو را با هم هماهنگ می‌کنند. به طور مشابه، در درازمدت، قیمت خانه‌ها نمی‌تواند از توانایی مردم برای خرید آن‌ها - یعنی از درآمدشان - دور شود. بنابراین، نسبت‌های قیمت مسکن به اجاره‌بها و درآمدها می‌تواند یک بررسی اولیه در مورد عدم تطابق قیمت مسکن با مبانی اقتصادی باشد.

در میان کشورهای OECD، این نسبت‌ها بسیار بالاتر از میانگین‌های تاریخی برای اکثر کشورها باقی مانده است. این امر به عنوان مثال برای استرالیا، بلژیک، کانادا، نروژ و سوئد صادق است. این شواهد نشانه گسترده‌ای از ارزش گذاری بازار مسکن را ارائه می‌دهد. اما نمی‌توان ارزش بیش از حد را تنها از روی این شواهد ارزیابی کرد. در حالی که روابط بلندمدت به طور کلی به عنوان یک لنگر عمل می‌کند، قیمت مسکن اغلب به شدت و برای دوره‌های طولانی از آنها دور می‌شود. حرکت تقاضا منجر به افزایش قیمت مسکن می‌شود، به ویژه در شرایطی که عرضه مسکن به دلیل محدودیت‌های جغرافیایی یا سایر محدودیت‌ها نمی‌تواند به سرعت تعدیل شود. بنابراین قضاوت در مورد ارزش گذاری

مسکن به اطلاعات تکمیلی مانند رشد اعتبار، بدهی خانوارها، ویژگی های وام دهنده و روش تامین مالی نیاز دارد.

تحقیقات صندوق بین‌المللی پول نشان می‌دهد که از میان همه این شاخص‌های بالقوه ریسک چرخه رونق و رکود، نظارت بر رشد اعتبار بسیار مهم است. ما متوجه شدیم که یک ویژگی متمایز از رونق املاک و مستغلات وجود دارد که "بد" می‌شود: این ویژگی همزمانی بین رونق مسکن و افزایش سریع اهرم و قرار گرفتن در معرض خانوارها و واسطه‌های مالی است. در طول بحران مالی جهانی، تقریباً همه کشورهایی که دارای «رونق دوقلو» در بازارهای املاک و اعتبار بودند - ۲۱ کشور از ۲۳ کشوری که مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتیم - در نهایت از یک بحران مالی یا افت شدید رشد تولید ناخالص داخلی نسبت به کشور رنج بردند.

بنابراین کارکنان صندوق بین‌المللی پول به طور فزاینده‌ای به رشد اعتبار، همراه با چندین ویژگی خاص دیگر بازار مسکن در کشور توجه می‌کنند. در ماه‌های اخیر، کارکنان صندوق بین‌المللی پول قضاوت‌های دقیقی درباره بازارهای مسکن برای استرالیا، اسرائیل و کانادا ارائه کرده‌اند، که همگی کشورهایی هستند که معیارهای کلی ارزش‌گذاری در آنها بالاست. ما همچنین ارزیابی‌هایی را برای بسیاری از اقتصادهای بازار نوظهور در آسیا و آمریکای لاتین ارائه کرده‌ایم، جایی که اعتبارات وام مسکن و رشد قیمت مسکن همچنان قوی است و قیمت مسکن در مناطق شهری نشانه‌هایی از گرمای بیش از حد را نشان می‌دهد. در برخی موارد، این نگاه دقیق‌تر نشان‌دهنده ارزش‌گذاری بسیار کم‌تر از نسبت قیمت مسکن به درآمد و نسبت قیمت مسکن به اجاره است. یکی از نمونه‌های آن بلژیک است، جایی که صندوق بین‌المللی پول به این نتیجه رسید که علیرغم نسبت‌های بالای ارزش‌گذاری، خطرات اصلاح شدید قیمت املاک و مستغلات به نظر می‌رسد مهار شده است. این عوامل خاص کشور برای چرخه‌های مسکن نشان می‌دهد که پاسخ سیاست نمی‌تواند "یک اندازه مناسب برای همه" باشد.

با آن، اجازه دهید به بخش سوم و آخر سخنانم بروم: نقش سیاست‌ها برای مهار رونق مسکن. در ابتدا، اجازه دهید توجه داشته باشم که این بخشی از یک بحث گسترده‌تر در

مورد نقش مناسب سیاست پولی در «عادی جدید» است. در حالی که بسیاری از جنبه‌های این نقش همچنان تحت بحث فعال است، اما موضوع روشن است: سیاست‌های پولی باید بیش از گذشته نگران ثبات مالی و در نتیجه بازار مسکن باشد. دوران «غفلت خوش خیم» از رونق قیمت مسکن به پایان رسیده است.

گفته شد، تنظیم بخش مسکن شامل مجموعه پیچیده ای از سیاست ها است. آویناش دیکسیت، اقتصاددان برجسته، پیشنهاد کرد که از کلمات اختصاری MoP , MaP , MiP برای یادآوری مجموعه سیاست‌ها استفاده کنیم. MiP مخفف سیاست‌های احتیاطی خرد است که البته هدف آن تضمین انعطاف‌پذیری موسسات مالی منفرد است. چنین سیاست‌هایی برای یک سیستم مالی سالم ضروری هستند اما ممکن است کافی نباشند. گاهی اوقات، اقدامات مناسب در سطح نهادهای فردی می‌تواند کل سیستم را بی‌ثبات کند. از این رو ما نه تنها به MiP بلکه به MaP نیاز داریم، یعنی سیاست‌های احتیاط کلان با هدف افزایش انعطاف‌پذیری سیستم به‌عنوان یک کل.

ابزارهای احتیاط کلان اصلی که برای مهار رونق مسکن استفاده شده است، محدودیت نسبت‌های وام به ارزش (LTV) و نسبت بدهی به درآمد (DTI) و سرمایه مورد نیاز بخشی است. محدودیت‌های نسبت‌های LTV ، اندازه وام رهنی را نسبت به ارزش یک ملک محدود می‌کند و در اصل حداقل پیش پرداخت را تحمیل می‌کند. محدودیت‌های نسبت‌های DTI ، اندازه وام مسکن را به چند برابر ثابت درآمد خانوار محدود می‌کند. امید این است که از این طریق افزایش غیرقابل تحمل بدهی خانوارها مهار شود. چنین محدودیت‌هایی مدت‌هاست که در برخی اقتصادها استفاده می‌شود. به عنوان مثال، SAR هنگ کنگ از اوایل دهه ۱۹۹۰ یک سقف LTV را اجرا کرد و در سال ۱۹۹۴ یک سقف DTI معرفی کرد. در کره، محدودیت‌های LTV در سال ۲۰۰۲ و محدودیت‌های DTI در سال ۲۰۰۵ معرفی شدند.

شواهد تا کنون نشان می‌دهد که این اقدامات تا حدودی در کاهش قیمت مسکن و رشد اعتبار در کوتاه مدت موثر است. آنها می‌توانند مکانیسم شتاب دهنده مالی را بشکنند که در غیر این صورت منجر به بازخورد مثبت دو طرفه بین رونق اعتبار و رونق مسکن می‌شود.

اما تنظیم دقیق این اقدامات مورد نیاز است. اقدامات احتیاطی کلان باید توانایی فعالان بازار برای دور زدن برخی از محدودیت‌های اهرم را در نظر بگیرد. در برخی کشورها، مانند کانادا، محدودیت‌های LTV به طور مفیدی بین وام مسکن تحت اشغال در مقابل سرمایه گذار تمایز قائل می‌شود.

یکی دیگر از ابزارهای احتیاطی کلان، تحمیل الزامات سرمایه ای سخت گیرانه برای وام به بخش خاصی مانند املاک و مستغلات است. این امر بانکها را مجبور می‌کند تا سرمایه بیشتری در مقابل این وام‌ها نگه دارند و از مواجهه سنگین با این بخش جلوگیری می‌کند. در بسیاری از اقتصادهای پیشرفته مانند ایرلند و نروژ، وزن ریسک کیفیت سرمایه در وام‌های رهنی با نسبت LTV بالا افزایش یافت. الزامات سرمایه بخشی نیز در تعدادی از بازارهای نوظهور مانند استونی، پرو و تایلند استفاده شده است. شواهد نشان می‌دهد که در حالی که این ابزار انعطاف پذیری را از بافرهای اضافی افزایش می‌دهد، توانایی آن برای مهار رشد اعتباری متفاوت است. برخی از کارهای صندوق بین المللی پول نشان می‌دهد که نیازهای سرمایه بالاتر برای گروه‌های خاصی از وام‌های رهنی تا حدی در مهار رشد قیمت مسکن در کشورهایی مانند بلغارستان، کرواسی، استونی و اوکراین موفقیت آمیز است.

دلایل متعددی وجود دارد که چرا سرمایه مورد نیاز بیشتر ممکن است در مهار رشد اعتبار کمتر موثر باشد. اولاً، زمانی که بانک‌ها سرمایه خود را بسیار بالاتر از حداقل نظارتی نگه می‌دارند، ممکن است وام دهندگان نیازی به تغییر در واکنش به افزایش وزن‌های ریسک نداشته باشند. این اغلب در طول رونق مسکن اتفاق می‌افتد، زمانی که سیاست‌گذاران امیدوارند این ابزار مؤثرترین باشد. دوم، زمانی که وام دهندگان به شدت برای سهم بازار رقابت می‌کنند، ممکن است به جای اعمال نرخ‌های وام بالاتر، هزینه‌های سرمایه مورد نیاز بالاتر را درونی کنند.

ابزارهای کلان احتیاطی همچنین ممکن است برای هدف قرار دادن رونق مسکن که ناشی از کمبود مسکن یا افزایش تقاضای مسکن ناشی از جریان‌های نقدی خارجی است که واسطه‌گری اعتبار داخلی را دور می‌زند، مؤثر نباشد. در چنین مواردی ابزارهای دیگری مورد نیاز است. به عنوان مثال، حق تمبر برای کاهش افزایش قیمت مسکن در هنگ کنگ SAR

و سنگاپور وضع شده است. شواهد نشان می‌دهد که این ابزار مالی باعث کاهش تقاضای خارجی‌هایی شد که خارج از محدوده نظارتی LTV و DTI بودند. در موارد دیگر، قیمت‌های بالای مسکن می‌تواند منعکس‌کننده گلوگاه‌های عرضه باشد و از این رو اثربخشی ابزارهای متمرکز بر تقاضا ممکن است محدود باشد. در چنین مواردی، ناهماهنگی‌ها باید با اقداماتی برای افزایش عرضه مسکن برطرف شود.

همراه با سیاست‌های خرد و احتیاط کلان، ما به Mop نیاز داریم: سیاست پولی. اغلب گفته می‌شود که استفاده از نرخ‌های بهره سیاستی ابزاری برای مهار رونق قیمت مسکن است. اما همانطور که قبلاً اشاره کردم، رونق مسکن اغلب با رونق عمومی اعتبار خصوصی همزمان شده است. این نشان می‌دهد که سیاست پولی می‌تواند ابزار مهمی در بسیاری از موارد در حمایت از سیاست‌های احتیاط کلان باشد. با این حال، درست است که در بسیاری از موارد مرتبط در حال حاضر، نرخ بهره سیاستی باید پایین بماند تا از بهبود اقتصادی حمایت شود.

رونق مسکن در کشورها و دوره‌های زمانی دارای ویژگی‌های متفاوتی است. آنچه رایج است این است که وقتی رکود می‌آید، اغلب به ثبات مالی و اقتصاد واقعی آسیب می‌رساند. ابزارهای مهار رونق مسکن هنوز در حال توسعه است. شواهد در مورد اثربخشی آنها تازه در حال جمع‌آوری است. تعامل ابزارهای مختلف سیاست می‌تواند پیچیده باشد. اما همه اینها نباید بهانه‌ای برای انفعال باشد. استفاده درهم تنیده از ابزارهای متعدد ممکن است بر کاستی‌های هر ابزار سیاستی واحد غلبه کند. وقتی نوبت به انتخاب سیاست می‌رسد، باید از «غفلت خوش‌خیم» به رویکرد «همه موارد فوق» حرکت کنیم.

تنها با حفظ گفتگوی باز در مورد این موضوعات است که ما به درک کاملی از چگونگی مهار رونق مسکن در سیاست‌ها دست خواهیم یافت. هماهنگی بین المللی نیز ضروری است، زیرا رونق مسکن در یک کشور می‌تواند توسط تحولات بازار اعتبار در خارج از کشور تغذیه شود. صندوق بین المللی پول قصد دارد به سهم خود عمل کند. همانطور که اشاره کردم، ارزیابی بازار مسکن در حال تبدیل شدن به یکی از ویژگی‌های معمول گزارش‌های کشور ما است. ما همچنین از طریق نشریات شاخص خود، چشم‌انداز اقتصاد جهانی و گزارش ثبات مالی

جهانی، و همچنین از طریق گزارش های دیگر به هیئت اجرایی خود، در مورد بازارهای مسکن گزارش می دهیم. ما در حال همکاری با سایر سازمان ها برای بهبود آمار مسکن هستیم.

حباب املاک و مستغلات

حباب املاک نوعی از حباب اقتصادی است که به طور دوره‌ای در بازارهای محلی یا جهانی املاک و مستغلات رخ می‌دهد و معمولاً به دنبال رونق زمین است. رونق زمین عبارت است از افزایش سریع قیمت بازار املاک مانند مسکن تا زمانی که به سطوح ناپایدار برسند و سپس کاهش یابد. این دوره، در زمان وقوع تصادف، به نام کف نیز شناخته می‌شود. این پرسش که آیا حباب‌های املاک و مستغلات قابل شناسایی و پیشگیری هستند و آیا حباب‌های املاک و مستغلات گسترده‌تر هستند یا خیر. اهمیت، به طور متفاوت توسط مکاتب فکری اقتصادی، که در زیر به تفصیل شرح داده شده است، پاسخ داده می‌شوند.

حباب‌ها در بازار مسکن از حباب‌های بورس مهم‌تر هستند. از نظر تاریخی، رکود قیمت سهام به طور متوسط هر ۱۳ سال اتفاق می‌افتد، ۲.۵ سال طول می‌کشد و منجر به کاهش ۴ درصدی تولید ناخالص داخلی می‌شود. رکود قیمت مسکن کمتر اتفاق می‌افتد، اما تقریباً دو برابر بیشتر طول می‌کشد و منجر به زیان تولید دو برابر بیشتر می‌شود.

یک مطالعه تجربی آزمایشگاهی اخیر همچنین نشان می‌دهد که در مقایسه با بازارهای مالی، بازارهای املاک و مستغلات دوره‌های رونق و رکود طولانی‌تری دارند. قیمت‌ها کندتر کاهش می‌یابد زیرا بازار املاک و مستغلات نقدینگی کمتری دارد.

بحران مالی ۲۰۰۷-۲۰۰۸ مربوط به ترکیدن حباب های املاک و مستغلات بود که در کشورهای مختلف در طول دهه ۲۰۰۰ آغاز شده بود. مانند همه انواع حباب های اقتصادی، اختلاف نظر در مورد اینکه آیا می توان حباب املاک و مستغلات را شناسایی یا پیش بینی کرد یا نه، وجود دارد. حباب های سوداگرانه انحرافات مداوم، سیستماتیک و فزاینده قیمت های واقعی از ارزش های بنیادی خود هستند. شناسایی حباب های املاک و مستغلات حتی در زمان وقوع، به دلیل دشواری تشخیص ارزش ذاتی املاک و مستغلات، دشوار است. مانند

سایر روندهای اقتصادی میان برد و بلند مدت، پیش بینی دقیق حباب های آینده دشوار است.

در املاک و مستغلات، عوامل بنیادی را می توان از بازده اجاره (که در آن املاک و مستغلات مشابه سهام و سایر دارایی های مالی در نظر گرفته می شود) یا بر اساس رگرسیون قیمت های واقعی بر روی مجموعه ای از متغیرهای تقاضا و/یا عرضه تخمین زد. مجله بریتانیایی اکونومیست، استدلال می کند که از شاخص های بازار مسکن می توان برای شناسایی حباب های املاک استفاده کرد.

مالیات بر ارزش زمین (LVT) می تواند برای جلوگیری از سفته بازی در زمین معرفی شود. حباب های املاک و مستغلات، پس اندازها را به سمت فعالیت های اجاره جویانه هدایت می کنند تا سرمایه گذاری های دیگر. مالیات بر ارزش زمین، انگیزه های مالی برای نگهداری زمین های بلااستفاده را صرفاً برای افزایش قیمت حذف می کند و زمین های بیشتری را برای استفاده های تولیدی در دسترس می سازد. در سطوح به اندازه کافی بالا، مالیات بر ارزش زمین باعث کاهش قیمت املاک و مستغلات با حذف اجاره زمین می شود که در غیر این صورت به قیمت املاک « سرمایه » می شد. همچنین مالکان زمین را تشویق می کند تا به مکان هایی که استفاده نمی کنند، مالکیت خود را بفروشند یا واگذار کنند، بنابراین از احتکار زمین های بلااستفاده توسط دلالتان جلوگیری می کند.

حباب مسکن (یا حباب قیمت مسکن) یکی از چندین نوع حباب قیمت دارایی است که به صورت دوره ای در بازار رخ می دهد. مفهوم اصلی حباب مسکن مانند سایر حباب های دارایی است که از دو فاز اصلی تشکیل شده است. اولاً دوره ای وجود دارد که قیمت مسکن به طور چشمگیری افزایش می یابد، که بیشتر و بیشتر توسط سفته بازی هدایت می شود. در مرحله دوم، قیمت مسکن به شدت کاهش می یابد. حباب های مسکن از جمله حباب های دارایی هایی هستند که بیشترین تأثیر را بر اقتصاد واقعی دارند، زیرا این حباب ها دارای سوخت اعتباری هستند، زیرا تعداد زیادی از خانوارها در آن مشارکت دارند و نه فقط سرمایه گذاران و به این دلیل که اثر ثروت ناشی از مسکن تمایل دارد بزرگتر از سایر انواع دارایی های مالی است.

تعریف حساب

اکثر مقالات تحقیقاتی در مورد حساب های مسکن از تعاریف استاندارد قیمت دارایی استفاده می کنند. تعاریف زیادی از حساب وجود دارد. بسیاری از آنها تعاریف هنجاری هستند، مانند تعاریف جوزف استیگلیتز¹، که سعی می کنند حساب ها را به عنوان دوره هایی که شامل حدس و گمان هستند توصیف کنند، یا استدلال می کنند که حساب ها شامل قیمت هایی هستند که نمی توانند با عوامل بنیادی توجیه شوند.

تعریف استیگلیتز این است: " ... شهود اساسی ساده است: اگر دلیل بالا بودن قیمت امروز فقط به این دلیل باشد که سرمایه گذاران معتقدند قیمت فروش فردا بالا خواهد بود - وقتی عوامل "بنیادی" به نظر نمی رسد چنین قیمتی را توجیه کنند. - پس یک حساب وجود دارد. "

لیند² (۲۰۰۹) استدلال کرد که ما به تعریف جدیدی از حساب های قیمتی در بازار مسکن نیاز داریم، یک تعریف «ضد استیگلیتز». منظور او این است که تعاریف سنتی مانند استیگلیتز (۱۹۹۰)، که در آن حساب ها به عنوان ناشی از عدم تعیین قیمت ها توسط فاندامنرال ها مطرح می شوند، مشکل ساز هستند. این در درجه اول به این دلیل است که مفهوم "مبانی" مبهم است، بلکه به این دلیل است که این نوع تعاریف اسمی معمولاً به یک قسمت حساب به عنوان یک کل اشاره نمی کنند - هم با افزایش و هم کاهش قیمت. لیند ادعا می کند که راه حل این است که یک حساب را فقط با تمرکز بر توسعه خاص قیمت ها تعریف کنیم و نه اینکه چرا قیمت ها به روش خاصی توسعه یافته اند. تعریف کلی حساب به سادگی اینگونه خواهد بود: "اگر قیمت (واقعی) یک دارایی ابتدا به طور چشمگیری طی یک دوره چند ماهه یا سالی افزایش یابد و سپس تقریباً بلافاصله به شدت کاهش یابد، یک حساب وجود دارد. "

1 Stiglitz

2 Lind

شناسایی حباب های مسکن

حباب مسکن در مقابل گرانی در بازار مسکن

می توان گفت که قیمت گذاری بیش از حد یک شاخص ضروری، اما ناکافی برای وجود حباب است. قیمت گذاری بیش از حد به طور گسترده تر از حباب تعریف می شود. یک دارایی ممکن است بدون وجود حباب بیش از حد قیمت گذاری شود، اما شما نمی توانید بدون قیمت گذاری بیش از حد، حباب (مثبت) داشته باشید. قیمت بیش از حد یا کمتر ممکن است به سادگی به عنوان انحراف از قیمت تعادلی تعریف شود.

مایر (۲۰۱۱) حباب های قیمت مسکن را بررسی کرد و دریافت که اساساً سه رویکرد وجود دارد که محققان هنگام بررسی قیمت مسکن از تعادل استفاده می کنند.

اول، روش مبتنی بر مالی وجود دارد، که در آن قیمت خانه برابر با اجاره های آتی با تخفیف است. این از همان منطق در هنگام انجام ارزش گذاری سهام پیروی می کند. قیمت سهام برابر است با مجموع تنزیل شده تمام سود سهام آتی. ایده این است که ارزش حقوق صاحبان سهام برابر با سود سهام تنزیل شده است. نسبت اجاره بها و هزینه استفاده کننده مسکن روش هایی هستند که در این روش قرار می گیرند.

رویکرد دوم، مقایسه هزینه های ساخت خانه های جدید با قیمت واقعی خانه های امروزی است. بسیاری از روش های هزینه ساخت، مبنای خود را در تئوری منحنی عرضه و تقاضا دارد. اگر تقاضا کم باشد، این منجر به کاهش قیمت خانه و ساخت کمتر خانه های جدید می شود.

گلیزر و گیورکو^۱ (۲۰۰۵) به این نکته اشاره کنید که بازار مسکن با یک منحنی عرضه پیچ خورده مشخص می شود که زمانی که قیمت ها در هزینه های ساخت و ساز یا بالاتر از آن هستند، کشش بالایی دارد. در غیر این صورت، منحنی عرضه بسیار غیرکشسان است. مسکن می تواند به سرعت ساخته شود، اما از آنجایی که مسکن کالایی بادوام است، مسکن قدیمی به سرعت ناپدید نمی شود. بنابراین، قیمت مسکن در بازارهای رشد تقاضای آهسته

1 Glazer and Giorko

یا منفی با هزینه های ساخت و ساز محدود می شود. نسبت هزینه ساخت و ساز قیمت و نسبت هزینه ساخت قیمت روش هایی هستند که در این روش قرار می گیرند. آخرین رویکرد توسط مایر^۱ (۲۰۱۱) استفاده از ترکیبی از مقرون به صرفه بودن قیمت مسکن برای استخراج یک مدل تعادلی است. اغلب قیمت خانه با درآمد مقایسه می شود (درآمد به عنوان متغیر پروکسی برای مقرون به صرفه بودن استفاده می شود). اگر قیمت خانه خیلی بالا باشد، خانوارها نمی توانند همان سطح خدمات مسکن (قیمت مقرون به صرفه) را بپردازند. به طور متقارن، وقتی قیمت مسکن پایین است، خانوارها ممکن است سطح بالاتری از خدمات مسکن را بپردازند. نسبت درآمد قیمت، نسبت دستمزد قیمت، نسبت درآمد قیمت نمونه‌هایی از این روش هستند. همچنین مجموعه‌ای از معیارها و شاخص‌های مقرون به صرفه وجود دارد که به توسعه پرداخت‌های بهره به درآمد یا هزینه وام مسکن به درآمد نگاه می‌کند. علاوه بر استفاده از تعادل قیمت مسکن بر اساس معیارهای اقتصادی، می‌توان از تکنیک‌های آماری نیز برای شناسایی روند بلندمدت قیمت استفاده کرد.

چک لیست حباب شیلر^۲ (۲۰۱۰)

۱. افزایش شدید قیمت یک دارایی مانند املاک و مستغلات یا سهام
۲. هیجان عمومی بزرگ در مورد افزایش گفته شده
۳. یک جنون رسانه ای همراه
۴. داستان افرادی که پول زیادی به دست می آورند و باعث حسادت در بین افرادی می شود که چنین نیستند
۵. علاقه فزاینده به طبقه دارایی در بین عموم مردم
۶. نظریه های «عصر جدید» برای توجیه افزایش بی سابقه قیمت ها
۷. کاهش استانداردهای وام دهی

1 Mayer
2 Schiller

گروه های شاخص حساب مسکن لیند (۲۰۰۹)

۱. پرداخت سود در رابطه با درآمد برای خریداران مسکن
 ۱. پرداخت سود اسمی نسبت به درآمد افزایش یافته است.
 ۲. اگر سطوح نرخ بهره تاریخی اعمال می شد، پرداخت سود اسمی در رابطه با درآمد افزایش می یافت.
 ۳. پرداخت های سود واقعی نسبت به درآمد افزایش یافته است.
 ۴. اگر سطوح نرخ بهره تاریخی اعمال می شد، پرداخت های بهره واقعی در رابطه با درآمد افزایش می یافت.
۲. تامین مسکن
 ۱. هر چه افزایش عرضه آسان تر باشد، احتمال افزایش قیمت بخشی از حساب بیشتر می شود
 ۳. انتظارات خریداران در مورد قیمت ها
 ۱. خریداران انتظار دارند که قیمت ها به افزایش یا تثبیت در سطحی بسیار بالاتر از روندهای تاریخی ادامه دهند.
 ۲. خریداران بر این باورند که حتی در یک دیدگاه متوسط (سه تا پنج سال) سرمایه گذاری در مسکن تقریباً بدون ریسک است.
 ۴. خریداران ریسک پذیر و بی حوصله
 ۱. مردم در سنین پایین تر یا در سطح کیفی بالاتری وارد مالکیت می شوند.
 ۲. خریداران تمایل دارند جایگزین های تامین مالی پرخطرتر از قبل را انتخاب کنند.
 ۳. خریداران کمتر از قبل استهلاک می کنند.
 ۵. رفتار بانک

۶. با افزایش قیمت ها، بانک ها در حال افزایش یا حداقل کاهش نسبت وام به ارزش برای خریداران در بازار مسکن هستند.

۱. هنگام قضاوت در مورد ارزش اعتباری خانوارها، بانک ها آزادتر می شوند.

۷. رفتار سوداگرانه

۱. سهم بیشتری از خریداران خانه نسبت به معمول در حال برنامه ریزی برای فروش سریع هستند.

سایر شاخص های حباب مسکن

- قیمت مسکن در مقابل نرخ خانه خالی تعداد زیادی از مشاغل خالی فشار نزولی بر قیمت ها خواهند داشت، زیرا در این مورد؛ عرضه از تقاضا فراتر می رود. متناوبا برعکس: نرخ اشغال.
- قیمت واقعی مسکن در مقابل جمعیت. اگر جریان خالص مستاجران وجود داشته باشد، می توان انتظار داشت که هزینه مسکن افزایش یابد.
- قیمت مسکن در مقابل تولید ناخالص داخلی را می توان در صورتی استفاده کرد که اطلاعات مربوط به درآمد در دسترس نباشد، زیرا می توان انتظار داشت که تغییرات در تولید ناخالص داخلی و درآمد همبستگی داشته باشند.
- نسبت وام به ارزش (LTV) شاخص خوبی برای ریسک موجود برای وام دهنده و همچنین برای وام گیرنده است. هر چه این نسبت بیشتر باشد، خطر بیشتر است
- نسبت خدمات بدهی یا نسبت پوشش بدهی (DSCR) یعنی نسبت وجوه موجود برای پرداخت سود و اصل. این یک شاخص خوب برای سطح ریسک در نظر گرفته می شود (جوشی، ۲۰۰۶).
- نسبت بین وام و درآمد قابل تصرف نباید در طول زمان تغییر کند. افزایش بالاتر از میانگین بلندمدت نشان می دهد که ممکن است بازار بیش از حد ارزش گذاری شود.

- قیمت مسکن در مقابل نرخ بهره اگر نرخ بهره افزایش یابد، داشتن یک قطعه ملک گران تر خواهد بود و برای جبران هزینه های کاربر بالاتر، می توان انتظار داشت که قیمت کاهش یابد.
- رشد بالا و فزاینده قیمت مسکن.

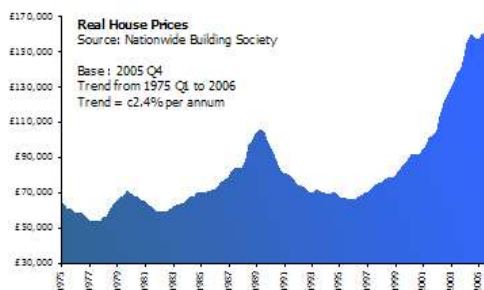
اهمیت کلان اقتصادی

در جریان اصلی اقتصاد، حباب های اقتصادی و به ویژه حباب های املاک و مستغلات، نگرانی های اصلی محسوب نمی شوند. در برخی از مکاتب اقتصاد هترو دوکسی، برعکس، حباب های املاک و مستغلات از اهمیت حیاتی و عامل اساسی بحران های مالی و بحران های اقتصادی متعاقب آن تلقی می شوند.

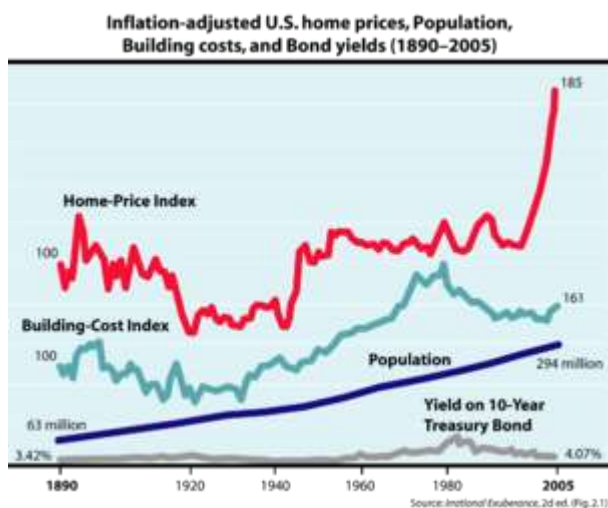
دیدگاه غالب اقتصادی این است که افزایش قیمت مسکن منجر به تأثیر اندک یا بدون اثر ثروت می شود، یعنی بر رفتار مصرف خانوارهایی که به دنبال فروش نیستند تأثیر نمی گذارد. قیمت خانه به جبران هزینه های اجاره ضمنی بالاتر برای مالکیت تبدیل می شود. افزایش قیمت مسکن می تواند از طریق افزایش تورم اجاره بها و تمایل بیشتر به پس انداز با توجه به افزایش مورد انتظار اجاره، تأثیر منفی بر مصرف داشته باشد.

در برخی از مکاتب اقتصاد هترو دوکسی، به ویژه اقتصاد اتریش و اقتصاد پسا کینزی، حباب های املاک و مستغلات به عنوان نمونه ای از حباب های اعتباری دیده می شوند، زیرا مالکان دارایی معمولاً از پول قرض گرفته شده برای خرید ملک استفاده می کنند. شکل وام مسکن. سپس استدلال می شود که اینها باعث ایجاد بحران های مالی و در نتیجه اقتصادی می شوند. این ابتدا به صورت تجربی مورد بحث قرار می گیرد - حباب های متعدد املاک و مستغلات با رکود اقتصادی همراه شده اند، و استدلال می شود که یک رابطه علت و معلولی بین آنها وجود دارد.

شاخص های بازار مسکن



قیمت مسکن در بریتانیا بین سال های ۱۹۷۵ و ۲۰۰۶، با توجه به تورم تنظیم شده است



در تلاش برای شناسایی حبابها قبل از ترکیدن، اقتصاددانان تعدادی نسبت های مالی و شاخص های اقتصادی ایجاد کرده اند که می توانند برای ارزیابی ارزش منصفانه خانه ها در یک منطقه مورد استفاده قرار گیرند. با مقایسه سطوح فعلی با سطوح قبلی که در گذشته ناپایدار بوده اند (به عنوان مثال منجر به سقوط یا حداقل همراه با آن شده است)، می توان حدس زد که آیا یک بازار املاک و مستغلات در حال تجربه حباب است یا خیر. شاخص ها دو جنبه در هم تنیده حباب مسکن را توصیف می کنند: یک جزء ارزش گذاری و یک جزء بدهی (یا اهرم). مؤلفه ارزشیابی میزان گرانی خانه ها را نسبت به آنچه اکثر مردم می توانند بخرند، اندازه گیری می کند، و مؤلفه بدهی نشان می دهد که چگونه خانوارها در خرید خانه یا

سود آن‌ها بدهکار می‌شوند (و همچنین میزان مواجهه بانک‌ها با وام دادن به آنها چقدر است). خلاصه ای اساسی از پیشرفت شاخص های مسکن برای شهرهای ایالات متحده توسط Business Week ارائه شده است.

اقدامات مقرون به صرفه مسکن

- نسبت قیمت به درآمد معیار اساسی مقرون به صرفه بودن مسکن در یک منطقه معین است. به طور کلی نسبت متوسط قیمت خانه به متوسط درآمد قابل تصرف خانوادگی است که به صورت درصد یا سال درآمد بیان می شود. گاهی اوقات به طور جداگانه برای خریدارانی که برای اولین بار خریداری می کنند جمع آوری می شود و به آن دست یافتنی می گویند. این نسبت، که برای افراد اعمال می شود، جزء اساسی تصمیمات مربوط به وام‌های رهنی است. طبق یک محاسبه پشت پاکت توسط گلدمن ساکسمقایسه میانگین قیمت خانه با متوسط درآمد خانوار نشان می دهد که مسکن ایالات متحده در سال ۲۰۰۵ بیش از ۱۰ درصد ارزش گذاری شده است.
- نسبت سپرده به درآمد حداقل پیش پرداخت مورد نیاز برای یک وام مسکن معمولی است که بر حسب ماه یا سال درآمد بیان می شود. این امر به ویژه برای خریدارانی که برای اولین بار بدون سهام خانه موجود هستند، مهم است. اگر پیش پرداخت خیلی زیاد شود، آن خریداران ممکن است خود را از بازار خارج کنند. به عنوان مثال، از سال ۲۰۰۴ این نسبت برابر با یک سال درآمد در انگلستان بود. نوع دیگر آن چیزی است که انجمن ملی مشاوران املاک ایالات متحده در انتشارات خود آن را «شاخص مقرون به صرفه مسکن» می نامد. (درست بودن روش NAR توسط برخی از تحلیلگران مورد سوال قرار گرفت زیرا تورم را در نظر نمی گیرد). با این حال، تحلیلگران دیگر، این اندازه گیری را مناسب می دانند، زیرا هم داده های درآمد و هم داده های هزینه مسکن به شکلی بیان می شوند که تورم را شامل می شود و با توجه به مساوی بودن همه چیز، شاخص به طور ضمنی شامل تورم می شود.

فصل چهارم

- شاخص مقرون به صرفه بودن نسبت هزینه واقعی ماهانه وام مسکن به درآمد خانه را اندازه می گیرد. این بیشتر در بریتانیا استفاده می شود، جایی که تقریباً همه وام های مسکن متغیر هستند و با نرخ های وام بانکی مرتبط هستند. این معیار بسیار واقع بینانه تری از توانایی خانوارها برای خرید مسکن نسبت به نسبت قیمت نفت خام به درآمد ارائه می دهد. با این حال، محاسبه آن دشوارتر است، و از این رو، نسبت قیمت به درآمد هنوز بیشتر توسط صاحب نظران استفاده می شود. در سال های اخیر، شیوه های وام دهی کاهش یافته است، و اجازه می دهد چند برابر بیشتر از درآمد وام گرفته شود.
- ضریب میانه نسبت متوسط قیمت مسکن به متوسط درآمد سالانه خانوار را اندازه گیری می کند. این اندازه گیری از لحاظ تاریخی حول مقدار ۰.۳ یا کمتر بوده است، اما در سال های اخیر به طور چشمگیری افزایش یافته است، به ویژه در بازارهایی با محدودیت های شدید سیاست عمومی در زمین و توسعه.



قیمت مسکن تعدیل شده بر اساس تورم در ژاپن (۱۹۸۰-۲۰۰۵) در مقایسه با افزایش قیمت مسکن در ایالات متحده، بریتانیا و استرالیا (۱۹۹۵-۲۰۰۵)

اقدامات بدهی مسکن

- نسبت بدهی مسکن به درآمد یا نسبت بدهی به خدمات، نسبت پرداختی وام مسکن به درآمد قابل تصرف است. وقتی این نسبت خیلی بالا می رود، خانوارها به طور فزاینده ای به افزایش ارزش املاک برای پرداخت بدهی خود وابسته می شوند. گونه‌ای از این شاخص کل هزینه‌های مالکیت خانه، از جمله پرداخت‌های وام مسکن، آب و برق و مالیات بر دارایی را به عنوان درصدی از درآمد ماهانه یک خانوار معمولی قبل از مالیات اندازه‌گیری می‌کند.
- نسبت بدهی مسکن به حقوق صاحبان سهام (که نباید با نسبت بدهی شرکت‌ها به حقوق صاحبان سهام اشتباه شود)، که وام به ارزش نیز نامیده می‌شود، نسبت بدهی وام مسکن به ارزش دارایی اساسی است. اهرم مالی را اندازه‌گیری می‌کند. این نسبت زمانی افزایش می‌یابد که صاحب خانه با استفاده از سرمایه انباشته شده به عنوان وثیقه، دومین وام مسکن یا وام مسکن را دریافت کند. نسبت بزرگتر از ۱ نشان می‌دهد که حقوق صاحبان سهام منفی است.

اقدامات مالکیت و اجاره مسکن

- زمانی می‌توان حساب‌ها را تعیین کرد که افزایش قیمت مسکن بیشتر از افزایش اجاره بها باشد. در ایالات متحده، اجاره بها بین سال‌های ۱۹۸۴ و ۲۰۱۳ به طور پیوسته در حدود ۳ درصد در سال افزایش یافته است، در حالی که بین سال‌های ۱۹۹۷ و ۲۰۰۲ قیمت مسکن ۶ درصد در سال افزایش یافته است. از سال ۲۰۱۱ تا سه ماهه سوم سال ۲۰۱۳، قیمت مسکن ۵.۸۳ درصد و اجاره بها ۲ درصد افزایش یافته است.
- نسبت مالکیت نسبت خانوارهایی است که مالک خانه خود هستند در مقابل اجاره تمایل به افزایش پیوسته با درآمد دارد. همچنین، دولت‌ها اغلب اقداماتی مانند کاهش مالیات یا تامین مالی یارانه ای را برای تشویق و تسهیل مالکیت خانه به اجرا می‌گذارند. اگر افزایش مالکیت با افزایش درآمد پشتیبانی نشود، می‌تواند به این معنی باشد که خریداران از نرخ‌های بهره پایین (که در نهایت باید

دوباره با گرم شدن اقتصاد افزایش یابد) استفاده می‌کنند یا اینکه وام‌های مسکن آزادانه‌تر به وام‌گیرندگان با اعتبار ضعیف اعطا می‌شوند. بنابراین، نسبت مالکیت بلا همراه با افزایش نرخ وام‌های گران قیمت‌مکن است نشان دهنده سطوح بالاتر بدهی مرتبط با حباب باشد.

- نسبت قیمت به درآمد یا نسبت P/E معیار رایجی است که برای ارزیابی ارزش نسبی سهام استفاده می‌شود. برای محاسبه نسبت P/E برای مورد یک خانه اجاره‌ای، قیمت خانه را بر درآمد بالقوه یا درآمد خالص آن تقسیم کنید، که اجاره سالانه بازار خانه منهای هزینه‌ها است که شامل مالیات نگهداری و دارایی می‌شود. این فرمول عبارت است از:

نسبت قیمت به درآمد خانه مقایسه مستقیمی با نسبت P/E به کار رفته برای تجزیه و تحلیل سایر کاربردهای پولی که در یک خانه بسته شده است را ارائه می‌دهد. این نسبت را با نسبت ساده‌تر اما دقیق‌تر قیمت به اجاره زیر مقایسه کنید.

- نسبت قیمت به اجاره، میانگین هزینه مالکیت تقسیم بر درآمد اجاره دریافتی (در صورت خرید برای اجاره) یا اجاره تخمینی (در صورت خرید برای اقامت):

دومی اغلب با استفاده از اعداد "اجاره معادل مالک" منتشر شده توسط اداره آمار کاراندازه‌گیری می‌شود. می‌توان آن را به عنوان معادل املاک و مستغلات نسبت قیمت به درآمد سهام در نظر گرفت. به عبارت دیگر، میزان پرداختی را که خریدار به ازای هر دلار درآمد اجاره دریافتی (یا دلار صرفه‌جویی شده از هزینه اجاره) می‌پردازد را اندازه‌گیری کنید. اجاره‌ها، درست مانند درآمدهای شرکتی و شخصی، عموماً با مبانی عرضه و تقاضا مرتبط هستند. به ندرت یک "حباب اجاره" ناپایدار (یا "حباب درآمد" برای آن موضوع) مشاهده می‌شود. بنابراین افزایش سریع قیمت مسکن همراه با یک بازار اجاره مسطح می‌تواند نشانه شروع یک حباب باشد. نسبت قیمت به اجاره ایالات متحده ۱۸ درصد بالاتر از میانگین بلندمدت آن در اکتبر ۲۰۰۴ بود.

- بازده ناخالص اجاره، معیاری است که در بریتانیا استفاده می شود، مجموع اجاره ناخالص سالانه تقسیم بر قیمت خانه و به صورت درصد بیان می شود:

این نسبت متقابل قیمت مسکن به اجاره است. سود خالص اجاره قبل از انجام محاسبات فوق، هزینه های صاحبخانه (و گاهی اوقات خلأهای برآورد شده اجاره) را از اجاره ناخالص کسر می کند. این متقابل نسبت P/E خانه است.

از آنجایی که اجاره بها در طول سال دریافت می شود نه در پایان آن، هر دو سود ناخالص و خالص اجاره محاسبه شده توسط موارد فوق تا حدودی کمتر از بازده واقعی اجاره به دست آمده با در نظر گرفتن ماهیت ماهانه پرداخت های اجاره است.

- نرخ اشغال (مقابل: نرخ خالی) تعداد واحدهای مسکونی اشغال شده تقسیم بر تعداد کل واحدها در یک منطقه معین (در املاک تجاری، معمولاً بر حسب مساحت (یعنی متر مربع، هکتار، و غیره) بیان می شود. برای درجه های مختلف ساختمان). نرخ اشغال پایین به این معنی است که بازار در وضعیت مازاد عرضه ناشی از ساخت و ساز و خرید سوداگرانه است. در این زمینه، اعداد عرضه و تقاضا می تواند گمراه کننده باشد: تقاضای فروش از عرضه بیشتر است، اما تقاضای اجاره چنین نیست.

شاخص های قیمت مسکن

از معیارهای قیمت مسکن نیز در شناسایی حبابهای مسکن استفاده می شود. این شاخص ها به عنوان شاخص های قیمت مسکن (HPI) شناخته می شوند.

یک سری شاخص های شاخص HPI برای ایالات متحده، شاخص های کیس-شیلر هستند که توسط اقتصاددانان آمریکایی کارل کیس، رابرت جی شیلر و آلن وایس ابداع شده اند. همانطور که با شاخص کیس-شیلر اندازه گیری شد، ایالات متحده حباب مسکن را تجربه کرد که در سه ماهه دوم سال ۲۰۰۶ (سه ماهه دوم ۲۰۰۶) به اوج خود رسید.

لیست حساب های املاک و مستغلات

از پایان جنگ سرد تا رکود بزرگ سال ۲۰۰۸

سقوط حساب قیمت دارایی های ژاپن از سال ۱۹۹۰ به بعد برای اقتصاد ژاپن بسیار آسیب رسان بوده است. سقوط در سال ۲۰۰۵ شانگهای، بزرگترین شهر چین را تحت تاثیر قرار داد.

از سال ۲۰۰۷، حساب های املاک و مستغلات در گذشته نه چندان دور وجود داشته یا به طور گسترده اعتقاد بر این بود که هنوز در بسیاری از نقاط جهان وجود دارد. از جمله آرژانتین، نیوزلند، ایرلند، اسپانیا، لبنان، لهستان و کرواسی سپس، آن گرینسپن، رئیس فدرال رزرو ایالات متحده در اواسط سال ۲۰۰۵ گفت که "حداقل، کمی "کف" (در بازار مسکن ایالات متحده) وجود دارد. دشوار است که نینیم که حساب های محلی زیادی وجود دارد. "اکنونمیست مجله که در همان زمان نوشت، فراتر رفت و گفت: "افزایش جهانی قیمت مسکن بزرگترین حساب تاریخ است".

در فرانسه، ژاک فریگیت، اقتصاددان، هر سال مطالعه ای به نام «تکامل قیمت، ارزش و تعداد فروش ملک در فرانسه از قرن نوزدهم»، منتشر می کند که افزایش قیمت بالایی را از سال ۲۰۰۱ نشان می دهد. با این حال، وجود حساب املاک و مستغلات در فرانسه توسط اقتصاددانان مورد بحث قرار گرفته است.

حساب های املاک و مستغلات همواره با کاهش شدید قیمت ها (همچنین به عنوان سقوط قیمت مسکن شناخته می شود) دنبال می شوند که می تواند باعث شود بسیاری از مالکان وام های رهنی بیش از ارزش خانه هایشان داشته باشند. ۱۱.۱ میلیون ملک مسکونی یا ۲۳٪ از کل خانه های ایالات متحده، در ۳۱ دسامبر ۲۰۱۰ دارای ارزش خالص منفی بودند.

ارزش املاک تجاری حدود ۳۵ درصد کمتر از اوج خود در اواسط سال ۲۰۰۷ در بریتانیا باقی مانده است. در نتیجه، بانک ها تمایل کمتری به نگهداری مقادیر زیادی از بدهی های دارای پشتوانه دارند که احتمالاً یک مسئله کلیدی است که در کوتاه مدت بر بهبود جهانی تأثیر می گذارد.

تا سال ۲۰۰۶، تصور می شد که بیشتر مناطق جهان در حالت حساب قرار دارند، اگرچه این فرضیه، بر اساس مشاهده الگوهای مشابه در بازارهای املاک و مستغلات بسیاری از کشورها،

مورد بحث و مناقشه قرار گرفت. چنین الگوهایی شامل الگوهای ارزش گذاری بیش از حد و در نتیجه استقراض بیش از حد بر اساس آن ارزش گذاری های بیش از حد است.

حباب بازار مسکن در کشورهای مختلف

نوسانات متغیرهای اقتصادی در بخشهای مختلف و به ویژه نوسان بازار داراییها در بیشتر کشورها، پدیده ای متداول به شمار میرود به طوری که در طول سیکل های، تجاری، قیمت مسکن گاهی به اوج و زمانی به نقطه ی پایین میرسد. اهمیت روزافزون بازار داراییهای مالی در اقتصاد یک کشور بررسی مداوم این بازار را ضروری می کند. یکی از اجزای مهم بازارهای سرمایه و داراییها بازار مسکن است. امروزه مسکن مفهومی فراتر از یک سرپناه پیدا کرده و نقش آن در اقتصاد کشورها حائز اهمیت فراوان است. در تاریخ بازارهای مالی بازار مسکن همواره با نوسانات سوداگرانه مواجه بوده که این نوسانات قیمت جزء ذات بازار است اما گاهی این نوسانات از شکل عادی خارج میشوند و جای خود را به صعودهای افسار گسیخته و سقوطهای ناگهانی می دهند و ضربات جبران ناپذیری به بازار مسکن وارد میکنند اما مسأله مهم در اینجا کمیت و کیفیت غیرطبیعی نوسانات این بازار است. به طور کلی نوسانات قیمت دارایی ها، و مسکن، معمولاً از دو بخش عمده تشکیل می شود یکی بخش متعارف یا تغییرات بنیادی قیمتی است که از متغیرهای اولیه کلان اقتصاد یا تغییرات متعارف عرضه و تقاضا تأثیر میپذیرد و دیگری بخش نامتعارف یا تغییرات کاذب قیمت هاست که در علم اقتصاد با نام حباب سوداگرانه شناخته میشود به دلیل افزایش سریع قیمت مسکن در جهان، برخی از تحلیلگران بر این باورند که کنترل نوسانات نامتعارف قیمت مسکن با توجه به اثرات گستردهی آن ضروری است سیاستهای پولی از طریق تغییر و کنترل حجم پول و تغییر در سطح و ساختار نرخ بهره و یا سایر شرایط اعطای اعتبار و تسهیلات مالی اهداف اقتصادی مثل رشد اقتصادی برقراری اشتغال کامل و کنترل تورم را مد نظر قرار میدهند از این رو هدف مطالعه ی حاضر بررسی حباب قیمت مسکن است.

نظریه ی حساب شکل بودن قیمت مسکن

قیمت مسکن به اجزای بنیادی و غیر بنیادی که همان حسابها هستند قابل تفکیک است، تشخیص وجود حساب قیمتی در بازارهای مختلف یکی از مباحث جدید در حیطه ی اقتصاد کلان به شمار میرود. در دهه های اخیر حسابها پدیده های شناخته شده ای در بازار مسکن به شمار میروند که درباره ی سازوکار و عوامل مؤثر بر وقوع آن اتفاق نظر وجود ندارد اقتصاددانان تعاریف مختلفی از حساب قیمت ارائه داده اند که رایج ترین تعریف این است که حساب قیمت بازار مسکن زمانی اتفاق می افتد که افزایش قیمت مسکن توسط مفاهیم بنیادین اقتصاد کلان و عوامل مهم بازار مسکن توجیه نمیشود. به طور کلی حساب بازار مسکن را میتوان افزایش شدید و تکانه ای قیمت مسکن تعریف کرد که به موجب آن افزایش قیمت در آینده نیز انتظار میرود و بیشتر سبب ایجاد زیانهای مالی و اقتصادی می شود. معمولاً در بررسی مبانی نظری و تعریف حساب بیشتر دانشمندان بر چند مفهوم مهم و کلیدی از جمله: افزایش سریع قیمت ها، انتظارات غیر واقعی از افزایش قیمتها در آینده، انحراف قیمت از ارزش بنیادی بازار مسکن عوامل بنیادی بازار مسکن، ارزش بنیادی سطح قیمتی که نیروهای عرضه و تقاضای مسکن در بازار به وجود می آورند یا تحركات شدید در قیمتها پس از فروپاشی حساب تمرکز می کنند. به طور خیلی ساده حساب در قیمتی دارایی زمانی شکل میگیرد که قیمت این دارایی در حال حاضر بالا باشد فقط به این دلیل که مردم فکر میکنند قیمت در آینده بالاتر خواهد بود.

تشکیل حساب قیمت مسکن دو شرط دارد نخست این که عوامل اساسی و بنیادی عرضه و تقاضای مسکن توجیهی برای آن نداشته باشد دوم اگر کارگزاران انتظار داشته باشند که قیمت آینده بالاتر از قیمت فعلی باشد.

حسابها همواره تا زمان مشخصی در حال گسترش هستند به طوری که در نهایت بسیار بزرگ می شوند، اما احتمال فروپاشی حساب در هر دوره ای وجود دارد. رشد سریع قیمت مسکن و رسیدن آن به مرزهایی که با توجه به درآمد خانوارها و نسبت قیمت مسکن به اجاره بها امکان استمرار و یا افزایش بیشتر آن قابل تصور نیست، مهمترین معیار تشخیص شکل گیری حساب قیمت مسکن است.

با فروپاشی حباب، سیر نزولی قیمت مسکن آغاز میشود و قیمت به سرعت به سطوحی میرسد که ارزش خالص دارایی بسیاری از مالکان مسکن منفی میشود زیرا وامهای رهنی دریافتی برای خرید مسکن از ارزش مسکن فراتر می‌رود. مهمترین عوامل ایجاد کننده ی مسکن استمرار نرخهای بسیار پایین بهره برای مدت طولانی رشد «وام های رهنی پرخطر» به علت تسهیلات بیش از حد در اعطای این وامها و ایجاد فضای سفته بازی در بازار مسکن میباشد.

در حقیقت هنگامی که قیمت یک کالا یا خدمت با قیمت انتظاری آن در آینده تفاوت داشته باشد، بحث حباب مطرح میشود به منظور تعریف دقیق حباب، مفهوم قیمت بنیادی این طور تعریف میشود منافع و یا مطلوبیت انتظاری ناشی از نگهداری یک کالا یا خدمت مبنای تعیین قیمت بنیادی است.

روشهای کشف حباب قیمت مسکن

به طور کلی دو روش برای کشف حباب قیمت زمین و من از طریق داده های اقتصادی وجود دارد. در روش اول حباب بر مبنای شاخصها قابل شاخص مهم برای آزمون حباب عبارتند از؛ شاخص نسبت قیمت به اجاره و شاخص قیمت به درآمد. روش دوم نیز به مطالعات اقتصاد سنجی اشاره دارد.

آزمون ریشه‌ی واحد و هم انباشتگی برای تشخیص حباب به کار گرفته شده است. آزمون ریشه ی واحد در خصوص متغیر نسبت قیمت به اجاره انجام میشود و در صورت عدم رد فرض ریشه ی واحد میتوان به وجود حباب قیمت در بازار مسکن پی برد. آزمون هم انباشتگی، روش دیگری برای تأیید وجود حباب در داده های قیمت مسکن است. در صورت وجود حباب در قیمت مسکن هم انباشتگی بین لگاریتم قیمت و لگاریتم اجاره یا بین لگاریتم نسبت قیمت به اجاره و بازدهی آن نمیتواند تأیید شود. در داخل کشور نیز آزمون های تشخیص وجود حباب به کمک ریشه واحد و هم انباشتگی انجام شده، که نتایج، وجود حباب در بازار مسکن ایران را اثبات کرده اند.

در مطالعات اقتصاد سنجی تعاریف متفاوتی برای حساب قیمت مسکن به کار می‌رود به طوری که در برخی مطالعات پسماند قیمت و مطالعات دیگر شاخص P/E و در مواردی انحراف P/E از میانگین آن در طول ادوار تجاری و یا نوسان این شاخص برای اندازه‌گیری حساب مورد استفاده قرار می‌گیرد.

روش P/E ، ابتدا توسط شیلر (۱۹۸۱) و با استفاده از آزمون کران واریانس مورد استفاده قرار گرفت. این رویکرد روشی مشترک در بازار سهام و بازار مسکن جهت کشف حساب است. تنها تفاوت در این است که در بازار سهام این رابطه عبارت است از نسبت قیمت به عایدی نقدی سهام و در بازار مسکن P/E عبارت است از قیمت به اجاره‌ی سالیانه.

روش نسبت قیمت به اجاره بها در نظریه‌های اقتصاد مسکن مبتنی بر این اصل است که؛ قیمت‌داری نظیر مسکن با قیمت اجاره آن رابطه‌ای تقریباً ثابت و منطقی دارد اگر نسبت قیمت به اجاره از میانگین بلندمدت تراف قابل توجهی پیدا کند، میتوان گفت حساب قیمتی ایجاد شده است.

در این روش اعتقاد بر آن است که اگر قیمت مسکن بسیار سا ر از اجاره‌ها بالا رود، رشد نسبت قیمت به اجاره دلالت بر وجود حساب قیمتی مقایسه با اجاره در مقابل شوکهای مثبت و منفی حساسیت بیشتری نشان می‌دهد.

ارتباط قیمت و اجاره‌ی مسکن

اگر مسکن جریان درآمدی معادل ریال طی سال در دوره‌ی بهره‌برداری ایجاد کند سرمایه‌گذار برای خرید واحد مسکونی چه قدر حاضر است بپردازد. برای پاسخ میتوان روش ارزش خالص کنونی را برای استخراج قیمت مسکن مورد استفاده قرار داد. چنانچه با خریداری مسکن جریان درآمد طی سال ایجاد گردد.

رابطه‌ی قیمت و اجاره چند کاربرد مهم در اقتصاد مسکن دارد: نخست این که یکی از دو شرط مهم، تعادل در بازار مسکن را نشان میدهد (و شرط دوم برابری استهلاک مسکن موجود و سرمایه‌گذاری مسکن میباشد، دوم ارتباط بین بازار مسکن به عنوان یک دارایی و

سایر بازارها را برقرار می کند با استفاده از رابطه ی اخیر و سایر گزینه هایی که برای سرمایه گذاری وجود دارد افراد تصمیم میگیرند کدام را انتخاب کنند. سوم، عناصر تشکیل دهنده ی هزینه ی استفاده ی مسکن را نشان دهد، که در مدل سازی و مشخص نمایی اثر سیاستهای اقتصادی بر قیمت مسکن رویکردی مناسب متداول است. طی سالهای اخیر در مطالعات مختلف از رابطه ی اساسی حباب قیمت مسکن استفاده شده است.

ساز و کار انتقال اثر سیاست پولی و دارایی ها

اقتصاددانان کانالهای اثرگذاری سیاست پولی بر تصمیم گیری مصرف و سرمایه - گذاری و قیمت دارایی را مورد بررسی قرار داده و بین دو منبع اصلی تمایز قائل شده اند، یکی کانال پول و دیگری کانال اعتبارات دیدگاه پولی اشاره به مفهوم سنتی مکانیزم پولی بر فعالیت حقیقی براساس مدل MIS-LM دارد به طوری که تغییرات عرضه ی پول و نرخ بهره به طور مستقیم بر سطح مصرف و سرمایه گذاری اثر می گذارد.

- کانال پول

کانال اول، دیدگاه پولی سنتی است که کانال پولی مستقیم نامیده می شود، به گونه ای که افزایش عرضهی پول موجب مازاد عرضه ی پول شده و افزایش تقاضای کل را به دنبال خواهد داشت کانالهای گوناگونی که نقشی برای ارتباط متقابل مابین این دو متغیر در نظر گرفته اند میتوانند در سه گروه طبقه بندی شوند: گروه اول، انگیزه های تقاضای پول کلاسیک را در بر میگیرد (کانال) تقاضای پول گروه دوم سازوکارهایی هستند که نقش خاصی را برای نقدینگی در جهت تأمین مالی دارایی قائل هستند، که کانال افزایش دارایی نامیده میشوند. در گروه آخر به علت ارزش وثیقه ای بودن املاک ارتباط مابین پول و اعتبارات مورد بررسی قرار میگیرد. (کانال اعتبارات). کانال تقاضای پول مطابق نظریه ی فریدمن (۱۹۸۸) ارتباط میان قیمت دارایی و تقاضای پول میتواند در قالب اثر، ثروت اثر جاننشینی و اثر معامله طبقه بندی شود. اثر ثروت نشان میدهد که تغییر در سطح، ثروت تقاضای همه ی داراییها را شامل پول) تغییر میدهد. اثر جاننشینی نشان میدهد تغییر در جذابیت نسبی دارایی های متفاوت، ساختار سبد دارایی فردی را تغییر میدهد به ویژه افزایش قابل انتظار قیمت دارایی، با فرض ثابت بودن سایر عوامل سرمایه گذاری را نسبت به

نگهداری پول جذاب تر می کند و سبب انتقال سبد دارایی به مسکن یا سهام شده و تمایل به نگهداری پول کم میشود. در حالی که این دو اثر (ثروت و جانشینی) به مجموعه سبد دارایی های فردی وابسته اند، اثر معامله نشان میدهد که خرید و فروش دارایی در تکانه های منعکس شده و نیاز به پول را جهت انگیزه های معامله افزایش میدهد این اثر احتمالاً به دلیل این که تعداد معاملات بازار مسکن معمولاً طی دوره ی رونق افزایش مییابد تا ی شود.

هنگامی که قیمت دارایی راکد باشد به دلیل این که مالکان تمایل دارند کمتر کنند، فروش دارایی را به تأخیر می اندازد. آنها احساس می کنند که کاهش قیمت دارایی نوعی پدیده ی موقتی بوده و منجر به کسادی تجارت املاک شده است. آنها تنها با افزایش قیمت دوباره وارد بازار دارایی میشوند.

کانال افزایش دارایی این کانال اثرات بالقوه ی سیاست پولی و مجموعه های پولی بر بازار دارایی را توضیح میدهد سیاست پولی انبساطی بازار را با نقدینگی فراوان روبرو کرده و سبب افزایش قیمت دارایی میشود به ویژه به علت تفاوت کششهای قیمتی عرضه منجر به افزایش قیمت واقعی دارایی هم خواهد شد یعنی افزایش قوی تر قیمت دارایی در مقایسه با کالاهای مصرفی یک دیدگاه درباره ی رونقهای اخیر این است که پیدایش تولیدکنندگان کم هزینه در بیرون بازار و کشورهای در حال توسعه، می تواند بنگاه ها را از افزایش قیمت های مصرف کننده در واکنش به شوکهای نقدینگی بازدارد ولی عرضه ی دارایی در بازار محدود شده است. در نتیجه قیمت دارایی به افزایش تقاضای کل که در نتیجه ی سیاست پولی انبساطی ایجاد شده نسبت به قیمت کالاها و خدمات مصرفی حساس تر است. بنابراین، سیاست پولی میتواند شرایط تأمین مالی را بهبود بخشیده و در نتیجه تقاضا و استقرار دارایی را افزایش دهد. یک مورد خاص برای این اثر میتواند زمانی باشد که فعالان اقتصادی دچار توهم پولی باشند.

- کانال اعتبارات

کانال دوم به ارتباط میان دارایی و پول از ارزش وثیقه ای دارایی های خانوار اشاره دارد. به علت توزیع اطلاعات نامتقارن در بازار اعتبارات، توانایی واسطه گران مالی برای استقراض، به ارزش وثیقه آنها وابسته است. ای کاویلو (۲۰۰۵)، نقش مسکن را به عنوان وثیقه ای در مکانیزم انتقال برجسته می کند کانال اعتبارات نشان میدهد که رونق دارایی بر ظرفیت استقراض خانوار اثر گذاشته است که این هم در وام و بنابراین عرضه ی دارایی نقش تعیین کننده ای دارد قیمت دارایی و وام ممکن است یکدیگر را تقویت کنند، افزایش قیمت، دارایی ظرفیت استقراض خانوار را افزایش داده و در همان زمان عرضه ی اعتباراتی که منجر به افزایش بیشتر قیمت دارایی شود را تقویت می کند در این کانال گروهی از مکانیزمهای اثرگذار از طریق نرخ بهره فعالیت میکنند که به هزینه ی سرمایه اثر جاننشینی و اثر درآمدی تقسیم بندی میشوند. بر اساس کانال هزینه ی سرمایه اگر هزینه ی استقراض بیشتر از نرخ بازدهی سرمایه باشد، کاهش نرخ بهره ی واقعی بر تصمیم گیری در خصوص سرمایه گذاری تأثیر خواهد گذاشت کاهش نرخ بهره موجب تشویق تقاضای اولین خریداران و احتمالاً نقل مکان میشود.

افزایش قیمت ناشی از افزایش تقاضا از طریق کانالهای مختلف بر فعالیت های اقتصادی اثر می گذارد کانال اول نظریه ی توبین است که از این طریق سرمایه گذاری مسکن تشویق میشود به ویژه وقتی که نسبت قیمت به هزینه ی مسکن بیشتر از یک باشد، سرمایه گذاری در مسکن سودآور خواهد بود حساسیت عرضه ی مسکن نوساز نسبت به تغییرات قیمت بستگی به عواملی نظیر درجه ی رقابتی بودن صنعت ساخت و ساز قوانین و مقررات ساخت قوانین و کاربری زمین شهری، وجود نیروی کار ماهر و رفتار مالی واحد مسکونی جدید دارد. دوم: تغییرات قیمت ساختمان موجب تغییر درآمد اجاره در بازار مسکن اجاره ای میشود. تدوین مقررات در بازار مسکن اجاره ای اجاره ها را افزایش می دهد. افزایش درآمد اجاره ای برای، موجران اثر منفی کاهش درآمد از سوی مستأجران را خنثی می سازد. با فرض پایین تر بودن میل نهایی مصرف درآمد اجاره از سوی موجران، انتظار بر آن است که اثر کلی درآمد منفی باشد. اندازه ی اثر گذاری این کانال بستگی به ساختار مسکن اجاره ای عملکرد بازار مسکن اجاره ای و عکس العملهای مختلف افراد (مؤسسات، مستأجران و

مالکان)، بستگی خواهد داشت. سوم افزایش قیمت مسکن احتمالاً اثر مثبت بر رفتار پس انداز خانوارها و برنامه ریزی آنها جهت خرید مسکن خواهد داشت که موجب تقویت منابع مالی مؤسسات اعتباری مسکن خواهد شد. میزان و اندازه ی اثر این کانال، تابعی از نسبت پس انداز به ارزش مسکن خواهد بود. چهارم تغییرات قیمت از طریق تأثیر گذاری بر روی فعالیتهای حقیقی عمل میکند، که با مفهوم ترانزنامه یا توازن منابع و مصارف ارتباط پیدا می کند به گونه ای که خانوارها با وثیقه گذاری ملک قادر وام بیشتری جهت سرمایه گذاری و مصرف دریافت کنند.

کانال پنجم اثر ثروت مسکن بر روی مخارج غیر مسکن میباشد. افزایش قیمت موجب میشود عده ای سود کنند و گروه دیگر با زیان مواجه شوند. تحت برخی شرایط اثر ثروت مثبت افرادی که با سود مواجه میشوند بر اثر منفی درآمد گروه زیان دیده و خریدار مسکن جدید مسلط می شود به هر حال افزایش قیمت مسکن موجب افزایش ثروت و مخارج غیر مسکن میشود.

در نهایت این که افزایش قیمت مسکن دارای اثر انتظاری و اثر اعتماد است. بهر حال رونق بازار مسکن میتواند ناشی از انتظارات خوشبینانه نسبت به درآمد آینده ی آن باشد. از آنجا که مصرف کنونی بستگی به تمایل خانوارها دارد، مصرف کنندگان می توانند مصرف طول زندگی و آینده را افزایش دهند.

مطالعات انجام شده بر حباب مسکن

سابقه ی موضوع حباب به مطالعه ی شیلر^۱ در سال ۱۹۸۱ در مورد بورس اوراق بهادار برمی گردد. و پس از آن دامنه ی مطالعات به نظریه ی شکل گیری حباب قیمت در سایر داراییها گسترش یافت.

1 Shiller

درگر و ولترز^۱ (۲۰۰۹)، در مطالعه ای بررسی می کنند که آیا افزایش نقدینگی در سالهای اخیر سبب شکل گیری حباب قیمت در بازار دارایی شده است.

کا او و لیانگ^۲ (۲۰۰۷)، به بررسی و تحلیل اثر سیاست پولی بر قیمت‌های املاک به روش ARDL و داده‌های فصلی چین طی دوره ی ۲۰۰۶-۱۹۹۹ می‌پردازند.

اسکچر^۳ (۲۰۰۵) به بررسی وجود حباب قیمت مسکن در شهر هامبولد آمریکا می پردازد. در این بررسی از روش نسبت قیمت به اجاره P/E برای تشخیص حباب طی دوره ی ۲۰۰۴-۱۹۸۹ استفاده می کند نتایج نشان میدهد که در خلال سه سال از ژانویه ی ۲۰۰۲ تا دسامبر ۲۰۰۴ قیمت مسکن ۷۲٪ افزایش یافته و در این دوره ی P/E سه واحد بالا رفته است در حالی که این نسبت از ۱۹۸۹ تا ۲۰۰۲ ثابت بوده است. در نتیجه از این مسأله میتوان نتیجه گرفت که حباب قیمت در بازار مسکن هامبولد وجود دارد.

شن^۴ (۲۰۰۵)، وجود حباب قیمتی را در بازار مسکن بیجینگ و شانگهای مورد بررسی قرار میدهد.

چن و پاتل^۵ (۱۹۹۸) به بررسی برخی عوامل تعیین کننده ی قیمت مسکن در تایوان در دوره ی ۱۹۹۳ تا ۱۹۷۱ پرداخته است. در این مطالعه قیمت مسکن تابع نرخ بهره ی واقعی، شاخص قیمت سهام، واقعی هزینه ساخت مسکن ساختمانهای شروع شد و درآمد سرانه ی خانوار قرار داده شده است. نتایج نشان میدهد که تمامی متغیرها از توان خوبی برای توضیح نوسانات قیمت مسکن برخوردارند.

کنترل بازار مسکن فقط با به کارگیری سیاستهای پولی امکان پذیر نخواهد شد و استفاده از سیاستهای مکملی مالی به ویژه اصلاح سیاست های مالی امری اجتناب ناپذیر خواهد بود.

1 Dreger and Wolters

2 Cao and Liang

3 Eschker

4 Shen

5 Chen and Patel

به طور کلی دخالت به موقع و به هنگام بانک های مرکزی در محدود کردن دامنه ی بحرانهای مالی مؤثرتر از اقدامات بعدی برای مقابله با آن است و نتایج بهتری به همراه خواهد داشت.

• **حباب املاک و مستغلات منطقه یورو**

قیمت مسکن در منطقه یورو در طول همه گیری کووید به طرز چشمگیری افزایش یافت. به عنوان مثال، در پراگ، یک فرد برای خرید یک آپارتمان ۷۰ متری به ۱۷.۳ سال حقوق نیاز دارد.

• **حباب املاک و مستغلات کانادا**

حباب املاک و مستغلات کانادا به افزایش قابل توجه قیمت املاک و مستغلات کانادا از سال ۲۰۰۲ تا کنون (با دوره های کوتاه کاهش قیمت در سال ۲۰۰۸ و ۲۰۱۷) اشاره دارد که برخی از ناظران آن را یک حباب املاک و مستغلات نامیده اند. از سال ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۸، کانادا شاهد افزایش قیمت مسکن و ملک تا ۳۳۷ درصد در برخی شهرها بود. تا سال ۲۰۱۸، زمانی که کانادا آخرین حباب مسکن خود را ترک کرد، هزینه های مالکیت خانه بالاتر از سطح قیمتی آن در دهه ۹۰ میلادی بود. اقتصاد بلومبرگ کانادا را به عنوان دومین حباب بزرگ مسکن در سراسر کشورهای عضو OECD در سال های ۲۰۱۹ و ۲۰۲۱ رتبه بندی کرده است.

حباب املاک کانادا به افزایش قابل توجه قیمت املاک و مستغلات کانادا از سال ۲۰۰۲ تا کنون (با دوره های کوتاه کاهش قیمت در سال های ۲۰۰۸ و ۲۰۱۷) اشاره دارد که برخی از ناظران آن را حباب املاک و مستغلات نامیده اند. از سال ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۸، کانادا شاهد افزایش قیمت مسکن و ملک تا ۳۳۷ درصد در برخی شهرها بود. تا سال ۲۰۱۸، زمانی که کانادا آخرین حباب مسکن خود را ترک کرد، هزینه های مالکیت خانه بالاتر از سطح ۱۹۹۰ بود. Bloomberg Economics کانادا را به عنوان دومین حباب بزرگ مسکن در سراسر OECD در سال های ۲۰۱۹ و ۲۰۲۱ رتبه بندی می کند. از فوریه ۲۰۲۲، قیمت ها به سرعت شروع به کاهش کردند زیرا بانک کانادا نرخ های بهره را افزایش داد و به اوج خود

رسید تا قیمت‌های جدا شده تا ۴۰ دلار در منطقه تورنتو بزرگ تا سپتامبر ۲۰۲۲ کاهش یابد.

عوامل زمینه ای

آخرین رکود مسکن در کانادا در اوایل رکود دهه ۱۹۹۰ اتفاق افتاد، زمانی که کانادا با قیمت‌های پایین کالاها، بدهی و کسری ملی بزرگ مواجه بود که ارزش دلار کانادا را تضعیف می‌کرد. احتمال استقلال کبک و رکود در شریک تجاری اصلی کانادا، ایالات متحده آمریکا، میانگین قیمت مسکن (تعدیل شده برای تورم) از سال ۱۹۸۹ تا ۱۹۹۶ به طور مداوم در تورنتو کاهش یافت.

کاهش جدایی طلبی کبک پس از رفراندوم سال ۱۹۹۵ و رونق کالاها در دهه ۲۰۰۰ (ناشی از افزایش تقاضا از سوی ایالات متحده و چین) به طور قابل توجهی باعث تقویت مالی شخصی در میان طبقات متوسط و بالا در کانادا شد. در این مدت، مهاجرت قابل توجه از روستا به شهر و مهاجرت به کانادا بر قیمت خانه در شهرهای بزرگ فشار وارد کرد.

حس زده می‌شود که واگذاری هنگ‌کنگ در سال ۱۹۹۷، به‌ویژه باعث شد که بسیاری از هنگ‌کنگ‌های ثروتمند به کانادا (حداقل به طور موقت) مهاجرت کنند، ملیت دوم را به دست آورند و دارایی‌هایی را امن از مقامات کمونیست چین خریداری کنند. این مورد بعداً توسط بسیاری از چینی‌های سرزمین اصلی که در دوران رونق اقتصادی چین ثروتمند شدند و به دنبال فرصت‌های سرمایه‌گذاری در خارج از کشور بودند، تقلید کردند.

این هجوم سرمایه‌گذاری خارجی با فعالیت‌های سفته‌بازی محلی که با کاهش مداوم نرخ‌های بهره تسهیل می‌شد، تقویت شد. هنگامی که الگوی افزایش قیمت‌ها ایجاد شد، مصرف‌کنندگان این را به عنوان دلیلی بر این موضوع تفسیر کردند که بازار املاک و مستغلات به گزینه عالی برای سرمایه‌گذاری‌های پایدار و بلندمدت تبدیل شده است. بحث بر سر این است که کدام گروه از سرمایه‌گذاران خارجی یا داخلی، نقش بیشتری در افزایش قیمت‌ها دارند. این باور که عرضه محدودی از خانه‌ها در بازار املاک و مستغلات وجود دارد، به سرعت مصرف‌کنندگان جدیدی را وارد بازار کرد. علاوه بر این، داشتن خانه برای بسیاری از جوانان در کانادا ایده آل است. این فشارهای اجتماعی همراه با افزایش فرصت‌ها

برای سود، نیروهای محرکه رشد بازار بودند که باعث شد خریدارانی که برای اولین بار خانه برای پیدا کردن مسکن مقرون به صرفه پیدا کنند، با مشکل مواجه شوند.

در مارس ۲۰۱۷، هزینه مالکیت یک خانه در منطقه تورنتو بزرگ تنها در یک سال ۳۳ درصد افزایش یافته بود که ۱۹ درصد از رشد در سال قبل رخ داده بود. دو ماه حتی ارزش خانه های نیمه مستقل کمتر از یک میلیون دلار کانادا فراتر رفته بود. مناطق حومه شهر نیز شاهد افزایش قیمت زیادی بوده اند. خانه‌هایی که در دهه‌های گذشته شاهد ارتقاء نبوده‌اند، بیش از قیمت پیشنهادی به فروش می‌رسند. قیمت کاندومینیوم هر سال به طور مداوم در حال افزایش بود، حتی اگر تعداد زیادی واحد در حال ساخت بودند.

تلاش برای کاهش رشد در سال ۲۰۱۷

در واکنش به این روندها، دولت کانادا تصمیم گرفت که سعی کند رشد بازار املاک و مستغلات را کند کند و به تدریج قیمت ها را پایین بیاورد تا به خریداران خانه اولی کمک کند تا به جای ترکیدن حساب به آرامی کوچک شود. در آوریل ۲۰۱۷، بیل مورنو، وزیر دارایی فدرال کانادا، با چارلز سوزا، وزیر دارایی انتاریو و جان توری، شهردار تورنتو، در تلاش برای یافتن راه حلی دیدار کرد. این منجر به مالیات بر خریدار خارجی و مالیات بر سفته بازی شد. علاوه بر این، طرح مسکن منصفانه استان انتاریو کنترل‌های شدیدتری را برای اجاره وضع کرد. خریداران بدون بیمه‌کنون باید یک تست استرس را پشت سر بگذارند تا ببینند آیا می‌توانند افزایش نرخ بهره را تحمل کنند یا خیر. این راه‌حل‌های کوچک می‌تواند باعث کاهش جزئی قیمت مسکن در سال ۲۰۱۷ شود. انتاریو یک طرح مسکن منصفانه متشکل از ۱۶ اقدام برای کمک به مبارزه با رشد بازار املاک و مسکن و مقرون به صرفه‌تر کردن مسکن ایجاد کرده است. ۱۶ اقدام در زیر خلاصه شده است.

۱. مالیات بر سفته بازی غیر مقیم

۲. اجاره فقط با نرخ های اعلام شده در دستورالعمل افزایش اجاره سالانه استان مجاز

است

۳. قراردادهای اجاره استاندارد را ایجاد کنید که بیشتر به محافظت از مستاجران و بیمه کردن مالکان کمک کند
۴. ایجاد برنامه ای برای متعادل کردن ارزش دارایی های زمین مازاد
۵. مالیات بر املاک خالی را وضع کنید
۶. مالیات برای اطمینان از اینکه مجتمع های آپارتمانی جدید مشابه املاک مجتمع فعلی هستند
۷. یک برنامه ۵ ساله برای تسهیل ساخت آپارتمان های اجاره ای بیشتر معرفی کنید
۸. استفاده از مالیات بر دارایی را برای ایجاد فرصت توسعه بیشتر آسان کنید
۹. ایجاد تیم تامین مسکن برای کمک به کشف و رفع موانع توسعه مسکن
۱۰. برای مبارزه با شیوه های اجتناب مالیاتی کار کنید
۱۱. قوانین مربوط به نمایندگی مشتری در معاملات املاک و مستغلات را دوباره ارزیابی کنید
۱۲. ایجاد گروه مسکن برای مشاوره به دولت در مورد وضعیت بازار مسکن
۱۳. آموزش بیشتر برای مصرف کنندگان در مورد نرخ املاک و مستغلات آنها
۱۴. الزامات گزارش دقیق تری را برای فروش املاک و مستغلات ایجاد کنید
۱۵. بهبود قابلیت اطمینان آسانسورها در ساختمان های انتاریو
۱۶. به روز رسانی طرح رشد برای نعل اسب طلایی بزرگ

این اقدامات نتوانسته است حباب املاک را کاهش دهد.

نسبت قیمت به اجاره کانادا از سطوح حباب مسکن ایالات متحده در سال ۲۰۰۶ فراتر رفت. نسبت بدهی بخش خصوصی به تولید ناخالص داخلی نیز در سال ۲۰۱۸ به ۲۱۸ درصد افزایش یافت که باعث شد صندوق بین المللی پول هشدار دهد که این کشور در برابر شوک های اقتصادی بسیار آسیب پذیر است. بانک سوئیس UBS شاخص جهانی حباب املاک و مستغلات، تورنتو و ونکوور را به عنوان سومین و چهارمین شهرهای در معرض خطر برای بحران های حباب مسکن رتبه بندی کرد. در آلبرتا، با وجود رکود اقتصادی و بیکاری بالا، قیمت ها همچنان بالا باقی ماندند.

داشتن یک خانه تقریباً ۵۰ درصد از متوسط بودجه ماهانه خانواده را تشکیل می دهد. شرکت وام مسکن و مسکن کانادا از ساخت بیش از حد به عنوان منبع اصلی خطر حباب مسکن در این کشور یاد کرد. میزان بدهی خانوارها در کانادا از تولید ناخالص داخلی ملی پیشی گرفت.

در آوریل ۲۰۱۹، بانک مرکزی کانادا گزارشی با عنوان «جداسازی عوامل محرک فروش مجدد مسکن» منتشر کرد که در آن اعلام کرد بازار مسکن کانادا «در حال حاضر در قلمروی ناشناخته است».

در حالی که در این گزارش از کلمه "حباب" برای توصیف وضعیت فعلی بازار مسکن استفاده نشده است، به جای استفاده از اصطلاح "فورت"، این گزارش می گوید که افزایش سریع قیمت ها در برخی بازارها را می توان به این موضوع نسبت داد. بازار کار به طور غیرمنتظره ای قوی و ترس از سوی خریداران از قیمت گذاری خارج از بازار. در این گزارش آمده است: "بسیاری از قدرت قبلی در فعالیت فروش مجدد تحت تاثیر انتظارات برون یابی بود." این گزارش نتیجه گیری می کند که با افزایش بدهی خانوارها، رکود دستمزدها و افزایش مورد انتظار در نرخ های بهره، بازگشت سریع ممکن است اجتناب ناپذیر باشد.

بانک کانادا تخمین می زند که سرمایه گذارانی که به عنوان مالکانی که برای خرید ملک ثانویه وام می گیرند و در عین حال وام مسکن یک ملک اصلی را حفظ می کنند، حدود ۲۰ درصد از کل خرید خانه در کانادا بین سال های ۲۰۱۸ و ۲۰۱۹ را تشکیل می دهند.

مارس ۲۰۲۰ تا فوریه ۲۰۲۲

بازار مسکن در زمان شروع همه‌گیری، به ویژه برای آپارتمان‌های مسکونی در شهرهای بزرگ‌تر، رکود مختصری را تجربه کرد. در پاسخ به بیماری همه‌گیر، بانک کانادا سه بار در یک ماه نرخ بهره را کاهش داد و "آزمون استرس" وام مسکن را کاهش داد تا بانک‌های خصوصی بتوانند وام‌های پرخطرتر را بپذیرند. قیمت‌ها به زودی افزایش یافت. در اواخر سال ۲۰۲۰، میانگین قیمت مسکن با سرعتی که از زمان رونق مسکن ۲۰۱۶-۲۰۱۷ مشاهده نشده بود، در حال افزایش بود.

این امر بسیاری از پیش‌بینی‌ها، از جمله پیش‌بینی‌های CMHC را که پیش‌بینی کرده بود قیمت‌ها ۹ تا ۱۸ درصد کاهش یابد، نادیده گرفت. در عوض، میانگین قیمت مسکن ۲۳.۵ درصد نسبت به سال گذشته افزایش یافت. بسیاری از بازارها، به ویژه حومه شهرهای بزرگ و اتاوا، شاهد افزایش دو رقمی بودند. در اوکویل، متوسط قیمت مسکن در اوایل ژانویه تنها در چهار هفته به ۷۴۰۰۰ دلار افزایش یافت.

در ماه مارس، تیف مکلم، رئیس بانک مرکزی کانادا، گفت که بانک تنها در حال مشاهده نشانه‌های "اوایل" "شور و نشاط بیش از حد" است. او در یک پرسش و پاسخ گفت که بانک هیچ اقدام اضافی برای خنک کردن بازار را در نظر نمی‌گیرد و گفت: "ما به رشد نیاز داریم." در حالی که سایر کشورها در تلاش بودند تا بازارهای بیش از حد گرم خود را خنک کنند، کانادا با استناد به نگرانی در مورد بهبود اقتصادی این کار را نکرد.

تا اواسط ماه مارس، انتظار می‌رفت که بانک تا سال ۲۰۲۳ نرخ‌های بهره پایین را ثابت نگه دارد، در مقابل درخواست‌های سرمایه‌گذاران و اقتصاددانان مبنی بر نیاز به نرخ‌های بالاتر برای خنک کردن بازار مقاومت می‌کند. با این حال، در اواسط ژوئن، با رونق هزینه‌های مالی و سرازیر شدن خانوارها از پول نقد ناشی از محرک‌ها، سرمایه‌گذاران انتظار داشتند که بانک مرکزی کانادا شروع به افزایش نرخ‌ها در سال ۲۰۲۲ کند.

در اوایل سال ۲۰۲۱، مک‌لینز^۱ گزارش داد که شهرهای بزرگ‌نمایی که در میان کارگران دورکار محبوب هستند، رشد جمعیت را به قیمت مراکز اصلی شهری تجربه می‌کنند. به ویژه:

1 Maclean's

داده های آمار کانادا در مورد جابجایی جمعیت نشان می دهد که از ۱ ژوئیه ۲۰۱۹ تا ۱ ژوئیه ۲۰۲۰، تورنتو و مونترال تلفات جمعیتی را ثبت کردند، در حالی که هالیفاکس دومین رشد سریع را در بین مناطق شهری بزرگ داشت و مونکتون نیز سریعتر از میانگین رشد کرد. قیمت مسکن افزایش یافته است زیرا مردم در سرتاسر کانادا ملکی را در مناظر Maritimes خریداری می کنند که از طریق تورهای مجازی دیده نمی شود، و فروشنده U-Haul فردریکتون در تلاش است تا با تمام افرادی که کامیون های متحرک در انتاریو و کبک اجاره می کنند و سعی می کند آنها را در زمین خود رها کند، ادامه دهد.

در طول همه گیری کووید-۱۹ در کانادا، آمار نشان داد که بخش مسکن رشد کرده است، اما بیشتر بخش های دیگر اقتصاد کانادا رشد نکرده است.

داده های اخیر Statistics Canada نشان می دهد که برای اولین بار در تاریخ، سرمایه گذاری در بازار مسکن اکنون بیش از ۵۰ درصد کل سرمایه گذاری در اقتصاد کانادا است.

سقوط بازار املاک و مستغلات کانادا در سال ۲۰۲۲

از فوریه ۲۰۲۲، با افزایش نرخ بهره توسط بانک مرکزی کانادا، قیمت ها به سرعت کاهش یافت. قیمت خانه های مستقل تا سپتامبر ۲۰۲۲ در منطقه تورنتو بزرگ ۴۰۰۰۰۰ دلار کاهش یافته بود. از آنجایی که بانک کانادا نرخ بهره یک شبه را به بالای ۴ درصد افزایش داد، نرخ وام مسکن به بالای ۵.۵ درصد افزایش یافت و فشار بیشتری بر وام گیرندگان وارد کرد. تورم به دلیل بحران انرژی شتاب گرفت. بنابراین هیچ پایانی در مورد چگونگی نرخ بهره بالا برای کاهش تورم وجود ندارد. شاخص قیمت مسکن ترانت-بانک ملی در ماه می ۲۰۲۲ به اوج خود رسید و تا اواسط ژانویه ۲۰۲۳ ۱۰ درصد کاهش یافت که "بزرگترین انقباض در شاخص ثبت شده" از زمان شروع آن در سال ۱۹۹۹ است. انقباضات از اوج تا ژانویه ۲۰۲۳ قابل توجه بود. در لندن (-۰.۲۶٪)، کمبریج (-۰.۲۵٪)، کیچنر-واترلو (-۰.۲۵٪)، برانتفورد (-۰.۲۴٪)، همیلتون (-۰.۲۳٪)، منطقه نیاگارا (-۰.۲۰٪) و باری (-۰.۲۰ درصد).

۲۰۲۳ ممنوعیت مالکیت خارجی

در ۱ ژانویه ۲۰۲۳، کانادا قانونی را وضع کرد که در پاسخ به حباب املاک و مستغلات، اتباع خارجی، به استثنای مهاجران و ساکنان دائم، را از خرید مناطق مسکونی در این کشور به مدت دو سال منع کرد.

تفاوت های منطقه ای

برخی از مفسران بیان کرده اند که کانادا به طور کلی حباب املاک و مستغلات نداشته است، تنها تورنتو و ونکوور واقعاً چنین حبابی داشته اند. همانطور که در همه کشورها معمول است، قیمت ها به طور گسترده ای بین مناطق شهری و روستایی، بین مناطق، و بین شهرهای داخل یک منطقه متفاوت است. با این حال، از آنجایی که مناطق کانادا دارای پایه های اقتصادی بسیار متفاوتی هستند، تأثیر افزایش قیمت در قرن بیست و یکم در دو نوع شهر تقریباً کاملاً متضاد بوده است: مناطق شهری مبتنی بر خدمات مالی، تولید، تجارت بین المللی، خدمات و گردشگری. نعل اسب طلایی، سرزمین اصلی پایین، جنوب غربی انتاریو زمانی که شهرهای مستقر در حول استخراج منابع (مثلاً کربیدور کلگری-ادمونتون) مسطح یا رو به افول هستند، به شدت به سمت بالا حرکت می کنند. برعکس، شهرهای وابسته به منابع دوره های رشد قوی تری نسبت به شهرهای متمرکز بر خدمات در دوره های افزایش قیمت منابع داشته اند.

رشد اقتصادی، نرخ مهاجرت و بنابراین قیمت مسکن در آلبرتا، ساسکاچوان و نیوفاندلند و لابرادور به قیمت نفت و گاز گره خورده است و بنابراین قوی ترین رشد خود را در طول و بلافاصله پس از جهش قیمت نفت در سال های ۲۰۰۸-۲۰۰۳ و ۲۰۰۹-۲۰۱۴ تجربه کردند. رشد در طول و پس از کاهش قیمت نفت در سال های ۲۰۰۸-۲۰۰۹ و ۲۰۱۴-۲۰۱۶ کند یا معکوس شد. تأثیر سقوط کوتاه مدت قیمت در سال ۲۰۲۰ محدود بود: میانگین قیمت مسکن در آلبرتا به طور کلی از سال ۲۰۱۹ تا ۲۰۲۰ همانطور که بسیاری پیش بینی کرده بودند سال به سال کاهش پیدا نکرد، اما در کلگری اندکی کاهش یافت.

ونکوور از دهه ۱۹۹۰ نسبت به سایر شهرهای کانادا سرمایه گذاری مستقیم خارجی بیشتری را تجربه کرده است و همچنین مهاجرت قوی را تجربه کرده است و بنابراین سریعتر از سایر

نقاط کشور افزایش یافته است. قیمت های بالا در ونکوور خریداران طبقه متوسط را به سمت دیگر مناطق بریتیش کلمبیا سوق داده است.

مانند بریتیش کلمبیا، در انتاریو نیز سریع‌ترین افزایش قیمت‌ها در مرکز شهری اصلی، تورنتو بوده است، که مانند ونکوور مرکز اصلی سرمایه‌گذاری خارجی و مهاجرت است. افزایش قیمت‌ها در سایر نقاط انتاریو ممکن است یک اثر موجی باشد که از تورنتو منتشر می‌شود.

تا سال ۲۰۲۰، استان های کبک و دریانوردی به اندازه بقیه کشور رشد چشمگیری در قیمت‌ها نداشتند، زیرا رشد اقتصادی و رشد جمعیت آنها به طور کلی بسیار کندتر است. مهاجرت به کانادا از اواسط دهه ۲۰۱۰ عمدتاً در انتاریو و بریتیش کلمبیا متمرکز شده است که باعث شده قیمت‌ها در این استان‌ها بسیار سریعتر از سایر استان‌ها افزایش یابد. افرادی که از شهرهای بزرگ به دلیل قیمت‌های بالا آواره شده‌اند، قیمت‌ها را در تعداد محدودی از شهرهای کوچک محبوب افزایش داده‌اند و حباب‌های ثانویه در آن مکان‌ها ایجاد می‌کنند، اما نه در شهرها و شهرهای کوچکتر به طور کلی، که نسبت به شهرها بسیار ارزان‌تر از قبل هستند. نسل قبل تعداد کمی از شهرهای کوچکتر که به سرعت رشد کرده‌اند، شهرهایی هستند که در کمربند رفت و آمد شهرهای بزرگ (منطقه 905 انتاریو یا دره فریزر در بریتیش کلمبیا) و همچنین شهرهایی که به عنوان جوامع بازنشستگی شناخته می‌شوند.

در ژانویه ۲۰۲۱، روزنامه ونکوور سان گزارش داد که ۵۰۰۰۰۰ دلار در جاده کیلارنی، نیوبرانزویک (یک شهر رفت و آمد در نزدیکی مرکز استان، فردریکتون) می‌تواند یک خانه مجزا با پنج اتاق خواب و چهار حمام بخرد، در حالی که در ونکوور با همین پول فقط می‌توان یک خانه خرید کرد. آپارتمان یک خوابه ۴۹۵ فوت مربعی در محله کیتسیلانو ونکوور.

تأثیر اقتصادی همه‌گیری COVID-19 در کانادا شامل افزایش سریع قیمت‌ها در مناطق حومه‌ای و برون شهری است که از قبل مطلوب بودند. احتمالاً این به دلیل ترک کانکس‌های شهری است که انتظار دارند زمان بیشتری را در خانه بگذرانند (یا به دلیل کار از راه دور یا به دلیل اینکه احساس راحتی نمی‌کنند ساعات غیر کاری خود را در امکانات شهری شلوغ

مانند رستوران‌ها و تئاترها سپری کنند) و می‌خواهند. فضایی برای اضافه کردن یک دفتر کار خانگی یا یک حیاط خلوت بزرگتر برای اقامت با این حال، برخی از مناطق شهری رشد قوی داشته اند.

پول شویی

به گفته استفان اشناپدر، استاد جرم شناسی در دانشگاه سنت مری در هالیفاکس، "ما هرگز چنین چیزی را در کانادا ندیده ایم و احتمالاً به این زودی ها نیز چنین چیزی را نخواهید دید." اشنایی در همچنین گفته است: "من هرگز چنین عملیات بزرگی را ندیده بودم که از نظر جغرافیایی محدود باشد." نظرات او بخشی از کمیسیون کالن بود که یک تحقیق عمومی در حال انجام در مورد پولشویی در بریتیش کلمبیا به رهبری آستین کالن قاضی دادگاه عالی بریتیش کلمبیا است. کمیسیون کالن تخمین زده است که تنها در سال ۲۰۱۹، ۵.۳ میلیارد دلار وجوه غیرقانونی از طریق بازار املاک و مستغلات ونکوور شسته شده است که قیمت مسکن را ۵ درصد افزایش داده است.

کارشناسان به «مدل ونکوور» به عنوان راهی برای جرم‌های سازمان یافته چینی می‌گویند تا درآمدهای حاصل از فروش فنتانیل از طریق کازینو را بشویند.

در سال ۲۰۱۶، شفافیت بین‌الملل کانادا دریافت که ۳۳ درصد از با ارزش‌ترین املاک مسکونی در ونکوور متعلق به شرکت‌های پوسته بوده و حداقل ۱۱ درصد دارای نامزدی در عنوان خود هستند.

شفافیت بین‌الملل کانادا همچنین مالکیت شرکتی املاک مسکونی تورنتو بزرگ را مورد مطالعه قرار داد و دریافت که بین سال‌های ۲۰۰۸ تا ۲۰۱۸، ۲۰ میلیارد دلار خرید با استفاده از بیش از ۵۰۰۰۰ شرکت بدون هیچ گونه چک و تعادلی برای تعیین مالکان ذی‌نفع یا منع وجوه انجام شده است. تقریباً ۰.۹ میلیارد دلار (۴۹٪) از این خریدها "همه خریدهای نقدی" بود، یعنی هیچ بدهی وام مسکن برای خریدها استفاده نشد. علاوه بر این، تقریباً ۱۰ میلیارد دلار (۵۰٪) از همان خریدهای شرکتی از وام مسکن از وام دهندگان خصوصی غیرقانونی استفاده کردند. در مقابل، تنها ۱۱ درصد از خانوارها با «تمام پول نقد» املاک خریداری می‌کنند و ۳ درصد از وام دهندگان خصوصی استفاده می‌کنند. علاوه بر

این، سازمان شفافیت بین‌الملل کانادا تاکید کرده است که بخشی از مشکل کمبود داده است. در دسترس بودن داده‌های مالکیت املاک و مستغلات بر اساس استان متفاوت است و در پشت یک دیوار پرداخت پنهان است.

خطرات

کانادا کشوری است که به شدت به صنعت املاک و مستغلات وابسته است که تقریباً ۱۴ درصد از تولید ناخالص داخلی آن در سال ۲۰۲۱ را تشکیل می‌دهد. بدتر از آن، انبوهی از مردم وجود خواهند داشت که املاک خود را می‌فروشند، که باعث کاهش قیمت‌ها و به طور بالقوه گلوله برفی می‌شود. کانادایی‌ها به طور فزاینده‌ای مقادیر زیادی از بدهی‌های مربوط به وام مسکن را در اختیار دارند و در ژوئن ۲۰۲۱ به حدود ۲ تریلیون دلار از کل بدهی مسکن می‌رسد.

وام مسکن کوتاه مدت با نرخ ثابت در کانادا غالب است، معمولاً با نرخ بهره برای پنج سال قفل شده است. این در تضاد با ایالات متحده است، جایی که اکثر صاحبان خانه قراردادهای رهنی بلند مدت با نرخ ثابت دارند. اگر نرخ بازنشانی در پنج، ده یا پانزده سال بیشتر از گذشته باشد، برای کانادایی‌هایی که بدهی بالایی دارند، خطر نکول زیادی وجود خواهد داشت. از آنجایی که دو سوم وام‌های مسکن کانادا توسط بیمه پشتیبانی می‌شوند، افزایش بدهی‌ها باعث می‌شود که بدهی‌ها بر عهده دولت کانادا و بیمه‌گران خصوصی وام مسکن باشد. هر گونه کاهش در قیمت خانه همچنین می‌تواند باعث شود که صاحبان خانه بیشتر از ارزش فعلی خانه در قبال وام مسکن خود بدهکار شوند، که به عنوان ارزش ویژه منفی شناخته می‌شود.

ممنوعیت مالکیت اتباع خارجی در ۲۰۲۳ میلادی

در ۱ ژانویه ۲۰۲۳، کانادا قانونی را وضع کرد که در پاسخ به حباب املاک و مستغلات، اتباع خارجی، به استثنای مهاجران و ساکنان دائم، را از خرید مناطق مسکونی در این کشور به مدت دو سال منع می‌کند.

تفاوت‌های منطقه ای

برخی از مفسران بیان کرده‌اند که کانادا به‌طور کلی حباب املاک و مستغلات نداشته است و تنها تورنتو و ونکوور در حال تجربه چنین حبابی هستند. همان‌طور که در همه کشورها معمول است، قیمت‌ها بین مناطق شهری و روستایی، بین مناطق و بین شهرهای داخل یک منطقه بسیار متفاوت است. با این حال، از آنجایی که مناطق کانادا دارای پایه‌های اقتصادی بسیار متفاوتی هستند، تأثیر افزایش قیمت در قرن بیست و یکم در دو نوع از انواع شهر تقریباً کاملاً متضاد بوده است.

مهاجرت به کانادا از اواسط دهه ۲۰۱۰ میلادی عمدتاً در انتاریو و بریتیش کلمبیا متمرکز شده است و این پدیده باعث شده قیمت‌ها در این استان‌ها بسیار سریعتر از سایر استان‌ها افزایش یابد.

خطرات و ریسک‌های اقتصادی

کانادا کشوری است که به شدت به صنعت املاک و مستغلات وابسته است و تقریباً ۱۴٪ از تولید ناخالص داخلی آن در سال ۲۰۲۱ از این صنعت شکل گرفت بود. ریسک زیادی وجود دارد که اگر احساسات شروع به تغییر کنند و سرمایه‌گذاران احساس کنند بازار در شرف بدتر شدن است، انبوهی از مردم وجود خواهند داشت که املاک خود را می‌فروشند و باعث کاهش قیمت‌ها و اثر گلوله برفی می‌شوند. کانادایی‌ها به‌طور فزاینده‌ای مقادیر زیادی از بدهی‌های مربوط به وام مسکن را در اختیار دارند و در ژوئن ۲۰۲۱ این رقم به حدود ۲ تریلیون دلار از کل بدهی مسکن خواهد رسید.

• حباب املاک و مستغلات ایالات متحده

لیزا استورتوانت نویسنده واشنگتن پست فکر می‌کند که بازار مسکن در سال ۲۰۱۳ نشان دهنده حباب مسکن نیست. "یک تفاوت اساسی بین بازار فعلی و بازار بیش از حد گرم شده در اواسط دهه گذشته، ماهیت بازار وام مسکن است. استانداردهای سختگیرانه‌تر پذیره نویسی، مجموعه خریداران بالقوه مسکن را محدود به کسانی کرده است که واجد شرایط هستند و به احتمال زیاد قادر به پرداخت هستند. تقاضا این بار بیشتر مبتنی بر اصول

اساسی بازار است و رشد قیمتی که اخیراً تجربه کرده ایم "واقعی" است. تحقیقات اخیر دیگر نشان می دهد که مدیران سطح متوسط در امور مالی اوراق بهادار شده، آگاهی از مشکلات در بازارهای مسکن کلی نشان نمی دهند.

دیوید استاکمن، اقتصاددان معتقد است که دومین حباب مسکن در سال ۲۰۱۲ آغاز شد و همچنان تا فوریه ۲۰۱۳ در حال افزایش است. آنها در حالی که منتظر بازگشت مسکن هستند. با توجه به سیاست‌های QE3، نرخ بهره وام مسکن در پایین‌ترین حد خود قرار داشته و باعث افزایش ارزش املاک و مستغلات شده است. قیمت خانه‌ها در کلان‌شهرها مانند منطقه خلیج سانفرانسیسکو و لاس‌وگاس طی یک سال به‌طور غیرطبیعی تا ۲۵ درصد افزایش یافته است.

حباب مسکن ایالات متحده در دهه ۲۰۰۰ یک حباب املاک و مستغلات بود که بیش از نیمی از ایالت‌های ایالات متحده را تحت تأثیر قرار داد. این حباب محرکی برای بحران رهن دون اعتبار بود. قیمت مسکن در اوایل سال ۲۰۰۶ به اوج خود رسید، در سال‌های ۲۰۰۶ و ۲۰۰۷ شروع به کاهش کرد و در سال ۲۰۱۱ به پایین‌ترین حد خود رسید. در ۳۰ دسامبر ۲۰۰۸، شاخص قیمت مسکن کیس-شیلر بزرگ‌ترین کاهش قیمت خود را در تاریخ خود گزارش کرد. بحران اعتباری ناشی از ترکیدن حباب مسکن یکی از دلایل مهم رکود بزرگ در ایالات متحده است.

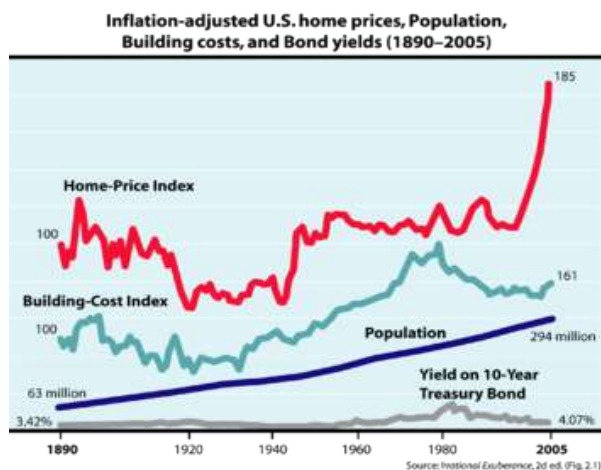
هزینه مسکن طبق ایالت

افزایش نرخ‌های توقیف اموال در سال‌های ۲۰۰۶-۲۰۰۷ در میان مالکان خانه‌های ایالات متحده منجر به بحران در اوت ۲۰۰۸ برای وام‌های فرعی، Alt-A، تعهدات رهنی وثیقه شده (CDO)، وام مسکن، اعتبار، صندوق‌های پوشش ریسک، و بازارهای بانک‌های خارجی شد. در اکتبر ۲۰۰۷، هنری پالسون، وزیر خزانه داری ایالات متحده، ترکیدن حباب مسکن را «مهم‌ترین خطر برای اقتصاد ما» خواند.

هر گونه فروپاشی حباب مسکن ایالات متحده نه تنها بر ارزش‌گذاری خانه‌ها، بلکه بر بازارهای وام مسکن، سازندگان مسکن، املاک، فروشگاه‌های خرده‌فروشی عرضه خانه، صندوق‌های تأمین‌ی‌وال استریت که توسط سرمایه‌گذاران بزرگ نهادی و بانک‌های خارجی

نگهداری می‌شود، تأثیر مستقیم دارد و این خطر یک رکود در سراسر کشور را افزایش می‌دهد. نگرانی‌ها در مورد تأثیر فروپاشی بازار مسکن و اعتبار بر روی بخش بزرگتر اقتصاد ایالات متحده باعث شد که جورج دبلیو بوش، رئیس‌جمهور آمریکا و بن برنانکی، رئیس فدرال رزرو، برنامه نجات مالی محدودی را در حمایت از بازار مسکن ایالات متحده برای مالکانی که قادر به پرداخت بدهی وام مسکن خود نیستند، اعلام کنند.

تنها در سال ۲۰۰۸، دولت ایالات متحده بیش از ۹۰۰ میلیارد دلار به وام‌های ویژه و برنامه نجات مربوط به حساب مسکن ایالات متحده اختصاص داد. این مبلغ بین بخش دولتی و بخش خصوصی به اشتراک گذاشته شد. به دلیل سهم بزرگی که فنی می و فردی مک (که هر دو شرکت‌های تحت حمایت دولت هستند) و همچنین اداره مسکن فدرال از بازار داشتند، آنها سهم قابل توجهی از حمایت دولت، حتی با وجود اینکه وام‌های مسکن آنها با محافظه‌کاری بیشتری تعهد می‌شد و عملاً عملکرد بهتری نسبت به بخش خصوصی داشت دریافت کردند.



شکل ۱-۴: طرح رابرت شیلر از قیمت مسکن، جمعیت، هزینه‌های ساختمان، و بازده اوراق قرضه ایالات متحده، از کتاب سرخوشی غیر عقلایی

شیلر نشان می‌دهد که قیمت‌های مسکن تعدیل‌شده با تورم در ایالات متحده از سال ۱۸۹۰ تا ۲۰۰۴ ۰/۴ درصد در سال و از سال ۱۹۴۰ تا ۲۰۰۴ ۰/۷ درصد در سال افزایش

یافته‌است، در حالی که داده‌های سرشماری ایالات متحده از ۱۹۴۰ تا ۲۰۰۴ نشان می‌دهد که ارزش آنها به شکل خود ارزیابی شده سالانه ۲ درصد افزایش یافته‌است.

قیمت زمین بسیار بیشتر از سازه‌ها در افزایش قیمت‌ها نقش داشته‌است. این را می‌توان در شاخص هزینه ساختمان مشاهده کرد. ارزش تخمینی زمین در هزینه کل یک خانه را می‌توان با کم کردن ارزش جایگزینی سازه و تعدیلات لازم بابت هزینه استهلاک سازه، از قیمت خانه به دست آورد. با استفاده از این روش، دیویس و پالمبو ارزش زمین را برای ۴۶ منطقه کلان‌شهری ایالات متحده محاسبه کردند، که می‌توان آن را در وب سایت مؤسسه لینکلن برای سیاست زمین پیدا کرد.

حباب‌های مسکن ممکن است در بازارهای محلی یا جهانی املاک رخ دهد. در مراحل پایانی خود، معمولاً با افزایش سریع ارزش گذاری املاک مشخص می‌شوند تا زمانی که به سطوح ناپایدار نسبت به درآمد، نسبت قیمت به اجاره، و سایر شاخص‌های اقتصادی استطاعت مالی دست یابند. این ممکن است با کاهش قیمت مسکن همراه باشد که منجر به این می‌شود که بسیاری از مالکان خود را در موقعیتی با ارزش سرمایه منفی - بدهی وام مسکن بالاتر از ارزش ملک- بیابند. دلایل اصلی حباب مسکن پیچیده است. عوامل عبارتند از سیاست مالیاتی (معافیت مسکن از عایدی سرمایه)، نرخ بهره پایین از نظر تاریخی، استانداردهای ضعیف وام دهی، عدم مداخله رگولاتورها، و تب سوداگرانه.

این حباب ممکن است مربوط به بازار سهام یا حباب دات کام دهه ۱۹۹۰ باشد. این حباب تقریباً با حباب‌های املاک و مستغلات بریتانیا، هنگ کنگ، اسپانیا، لهستان، مجارستان و کره جنوبی همزمان است.

در حالی که ممکن است حباب‌ها در حال پیشرفت قابل شناسایی باشند، اما حباب‌ها را می‌توان به‌طور قطعی تنها در آینده پس از اصلاح بازار اندازه‌گیری کرد، که در سال ۲۰۰۵-۲۰۰۶ برای بازار مسکن ایالات متحده آغاز شد.

رئیس سابق هیئت مدیره فدرال رزرو ایالات متحده، آلن گرینسپن، گفت: «ما در مسکن حباب داشتیم»، و همچنین در پی بحران وام مسکن و بحران اعتباری در سال ۲۰۰۷، گفت: "من واقعاً تا قبل از اواخر سال ۲۰۰۵ و ۲۰۰۶ متوجه آن نشدم." در سال ۲۰۰۱، آلن گرینسپن نرخ بهره را به پایین ۱٪ کاهش داد تا پس از حباب "com" اقتصاد بتواند جهش

کند. پس از آن بود که بانکداران و دیگر شرکت‌های وال استریت به دلیل ارزان بودن پول قرض گرفتند.

بحران وام مسکن و اعتبار ناشی از ناتوانی تعداد زیادی از صاحبان خانه در پرداخت وام مسکن خود بود، زیرا وام مسکن با نرخ اولیه پایین به نرخ‌های بهره عادی بازگشت. ریچارد سیرون، مدیرعامل فردی مک، نتیجه گرفت: «ما یک حساب داشتیم»، و با هشدار رابرت شیلر، اقتصاددان دانشگاه ییل، موافق بود که قیمت خانه بیش از حد ارزش گذاری شده است و این اصلاح می‌تواند سال‌ها طول بکشد و تریلیون‌ها دلار از ارزش خانه از بین برود. گرینسپن نسبت به «کاهش دو رقمی بزرگ» در ارزش خانه‌ها «بیشتر از آنچه اکثر مردم انتظار دارند» هشدار داد.

مشکلات برای صاحبان خانه با اعتبار خوب در اواسط سال ۲۰۰۷ ظاهر شد و باعث شد که بزرگ‌ترین وام دهنده مسکن ایالات متحده، Countrywide Financial، هشدار دهد که انتظار نمی‌توان داشت حداقل تا سال ۲۰۰۹ بهبودی در بخش مسکن رخ دهد زیرا قیمت مسکن «تقریباً» به مانند آنچه که تا به حال رخ نداده است در حال سقوط است، به استثنای رکود بزرگ».

ردیابی

اگرچه شناسایی یک حساب اقتصادی به جز در آینده دشوار است، عوامل اقتصادی و فرهنگی متعددی باعث شد که بسیاری از اقتصاددانان (به ویژه در اواخر سال ۲۰۰۴ و اوایل سال ۲۰۰۵) استدلال کنند که یک حساب مسکن در ایالات متحده وجود دارد. دین بیکر حساب را در اوت ۲۰۰۲ شناسایی کرد و پس از آن بارها در مورد ماهیت و عمق آن و دلایل سیاسی نادیده گرفته شدن آن هشدار داد. پیش از آن، رابرت پرچتر مانند پروفیسور شیلر در انتشار اولیه خود از شور و شعف غیر منطقی در سال ۲۰۰۰، به‌طور گسترده در مورد آن نوشت. ترکیدن حساب مسکن توسط تعدادی از تحلیلگران سیاسی و اقتصادی، مانند جفری رابرت هان در سرمقاله ۳ مارس ۲۰۰۳ پیش‌بینی شد. هان نوشت:

ما می‌توانیم از فروپاشی حساب اعتباری و متعاقب آن فروش سهام سود ببریم. با این حال، املاک و مستغلات هنوز در کاهش قیمت‌ها که از طریق فروش (و سلب مالکیت) تغذیه

می‌شود، شرکت نکرده‌اند. مگر اینکه دلیل مشخصی برای این باور داشته باشید که املاک و مستغلات برای چندین سال از همه سرمایه‌گذاری‌های دیگر بهتر عمل می‌کنند، ممکن است این زمان را برای نقد کردن املاک سرمایه‌گذاری (برای استفاده در بازارهای سودآورتر) در نظر بگیرید.

بسیاری با هر گونه پیشنهادی مبنی بر وجود حباب مسکن، به ویژه در اوج آن از سال ۲۰۰۴ تا ۲۰۰۶، مخالفت کردند و برخی برچسب «حباب خانه» را در سال ۲۰۰۸ رد کردند. ادعاهایی مبنی بر اینکه هیچ هشدار دربارۀ بحران وجود ندارد در مقاله ای در اوت ۲۰۰۸ در نیویورک تایمز رد شد، که گزارش داد در اواسط سال ۲۰۰۴ ریچارد اف. سیرون، مدیر عامل فردی مک، یادداشتی از دیوید آندروکونیس، مدیر شرکت دریافت کرد. افسر ارشد سابق ریسک، به او هشدار داد که فردی مک وام‌های پرسیکی را تأمین مالی می‌کند که ثبات مالی فردی مک را تهدید می‌کند. آقای آندروکونیس در یادداشت خود نوشت که این وام‌ها «احتمالاً خطر مالی و اعتباری عظیمی برای شرکت و کشور به همراه خواهند داشت». این مقاله فاش کرد که بیش از دوجین نفر از مدیران عالی‌رتبه گفتند که آقای Syron به سادگی تصمیم گرفته‌است که هشدارها را نادیده بگیرد.

هشدارهای دیگر در اوایل سال ۲۰۰۱، زمانی که ادوارد گراملیچ، فرماندار فقید فدرال رزرو در مورد خطرات ناشی از وام‌های گران‌قیمت هشدار داد، مطرح شد. در سپتامبر ۲۰۰۳، در جلسه استماع کمیته خدمات مالی مجلس نمایندگان، ران پل، نماینده کنگره، حباب مسکن را شناسایی کرد و مشکلاتی را که ایجاد می‌شود پیش‌بینی کرد: "مانند همه حباب‌هایی که به‌طور مصنوعی ایجاد می‌شوند، رونق قیمت مسکن نمی‌تواند برای همیشه ادامه یابد. وقتی قیمت مسکن کاهش می‌یابد. علاوه بر این، دارندگان بدهی وام مسکن نیز ضرر خواهند داشت."

رویترز در اکتبر ۲۰۰۷ گزارش داد که یک تحلیلگر مریل لینچ نیز در سال ۲۰۰۶ هشدار داده بود که شرکت‌ها ممکن است از این سرمایه‌گذاری‌های دون اعتبار خود متضرر شوند.

مجله اکونومیست بیان کرد: «افزایش قیمت مسکن در سراسر جهان بزرگ‌ترین حباب تاریخ است»، بنابراین هر توضیحی نیاز به بررسی علل جهانی آن و همچنین دلایل خاص ایالات متحده دارد. آلن گرینسپن، رئیس وقت هیئت مدیره فدرال رزرو در اواسط سال ۲۰۰۵ گفت

که "حداقل، کمی "کف" (در بازار مسکن ایالات متحده) وجود دارد... سخت است که نبینیم که حساب‌های محلی زیادی وجود دارد". گرینسپن در سال ۲۰۰۷ اعتراف کرد که کف "تعبیر بهتری نسبت به یک حساب بود".

در اوایل سال ۲۰۰۶، پرزیدنت بوش در مورد رونق مسکن ایالات متحده گفت: «اگر خانه‌ها بیش از حد گران شوند، مردم از خرید آنها دست می‌کشند... اقتصادها باید چرخه داشته باشند».

بر اساس داده‌های بازار در سال ۲۰۰۶ که حاکی از کاهش قابل توجهی بود، از جمله فروش کمتر، افزایش موجودی، کاهش قیمت‌های متوسط و افزایش نرخ‌های سلب مالکیت، [نیازمند منبع] برخی از اقتصاددانان به این نتیجه رسیده‌اند که اصلاح در بازار مسکن ایالات متحده از سال ۲۰۰۶ آغاز شده است.

گزارش مجله فورچون در ماه مه ۲۰۰۶ در مورد حساب مسکن ایالات متحده بیان می‌کند: "حساب بزرگ مسکن بالاخره شروع به تخلیه کرد... در بسیاری از بازارهای روزگاری ملتهب در سراسر کشور، گزارش‌های کاهش قیمت خرده فروشی را با داستان‌های فهرست انتظار خانه‌های پیش خرید شده و جنگ‌های مزایده ای بر سر خانه‌های سه خوابه استعماری ملال‌انگیز جایگزین کرده‌اند».

اقتصاددان ارشد فردی مک و مدیر مرکز مشترک مطالعات مسکن (JCHS) وجود حساب مسکن ملی را رد کردند و نسبت به هرگونه احتمال کاهش قابل توجه در قیمت مسکن با توجه به افزایش تقاضا به خاطر افزایش جمعیت و حالت اشتغال کامل با دیده تردید نگاه کردند. با این حال، برخی گفته‌اند که بودجه دریافت شده توسط JCHS از صنعت املاک و مستغلات ممکن است بر قضاوت آنها تأثیر گذاشته باشد.

یوید لری، اقتصاددان ارشد سابق انجمن ملی مشاوران املاک (NAR)، «گزارش‌های ضد حساب» را در اوت ۲۰۰۵ برای «پاسخ به اتهامات حساب غیرمسئولانه ای که رسانه‌های محلی و دانشگاهیان محلی شما مطرح کردند» را منتشر کرد.

به دنبال گزارش‌هایی مبنی بر کاهش سریع فروش و کاهش ارزش قیمت در آگوست ۲۰۰۶، لری اعتراف کرد که انتظار داشت «قیمت مسکن در سطح ملی ۵ درصد کاهش یابد، در

برخی بازارها بیشتر، در برخی دیگر کمتر. و چند شهر در فلوریدا و کالیفرنیا، جایی که قیمت خانه به اوج خود رسید، ممکن است «فروود سخت» داشته باشد. فروش و قیمت مسکن ملی هر دو در مارس ۲۰۰۷ به شدت کاهش یافت - شدیدترین سقوط از زمان بحران پس‌انداز و وام در سال ۱۹۸۹. طبق داده‌های NAR، فروش از اوج ۵۵۴۰۰۰ در مارس ۲۰۰۶ به ۱۳٪ کاهش یافت و به ۴۸۲۰۰۰ رسید و قیمت متوسط ملی از اوج ۲۳۰۲۰۰ دلار در ژوئیه ۲۰۰۶ تقریباً ۶٪ به ۲۱۷۰۰۰ دلار کاهش یافت.

• حباب املاک استرالیا

حباب املاک استرالیا نظریه اقتصادی است مبنی بر اینکه بازار املاک استرالیا به طور قابل توجهی گران شده یا در حال تبدیل شدن به یک رکود قابل توجه است (که به آن اصلاح یا سقوط نیز می‌گویند). از اوایل دهه ۲۰۱۰، مفسران مختلف، از جمله یکی از مقامات وزارت خزانه داری ادعا کرده اند که بازار املاک استرالیا در حباب قابل توجهی قرار دارد.

متخصصان مختلف صنعت استدلال کرده اند که این یک حباب نیست و قیمت مسکن این پتانسیل را دارد که همگام با رشد درآمد افزایش یابد. RBA معتقد است که بیشتر افزایش اخیر در قیمت املاک از دهه ۱۹۸۰، زمانی که نرخ بهره از رکورد میان مدت به پایین ترین سطح کاهش یافته است، به عنوان یک مکانیسم انتقال برای ایجاد اثر ثروت و تحریک اقتصاد است.

حباب دارایی شکلی از حباب اقتصادی است که معمولاً با افزایش سریع قیمت‌های بازار املاک مشخص می‌شود تا زمانی که به سطوح ناپایدار نسبت به درآمد و اجاره‌بها برسند و سپس کاهش پیدا کنند. قیمت مسکن استرالیا در اواخر دهه ۱۹۹۰ و اوایل دهه ۲۰۰۰ به شدت نسبت به درآمد و اجاره افزایش یافت. با این حال، از سال ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۲ نسبت قیمت به درآمد و نسبت قیمت به اجاره هر دو نسبتاً ثابت مانده‌اند، به طوری که قیمت مسکن رشد درآمد و اجاره بها را در آن دهه دنبال می‌کند. از سال ۲۰۱۲ قیمت‌ها بار دیگر به شدت نسبت به درآمد و اجاره افزایش یافته است.

در ژوئن ۲۰۱۴، صندوق بین المللی پول (IMF) گزارش داد که قیمت مسکن در چندین کشور توسعه یافته "بسیار بالاتر از میانگین تاریخی" است و استرالیا سومین نسبت قیمت مسکن به درآمد در جهان را دارد. در ژوئن ۲۰۱۶، سازمان همکاری اقتصادی و توسعه (OECD) گزارش داد که رونق مسکن استرالیا می‌تواند به فرود سخت املاک و مستغلات «دراماتیک و بی‌ثبات‌کننده» ختم شود.

بازار املاک استرالیا

بازار املاک استرالیا شاهد افزایش متوسط قیمت واقعی حدود ۰.۵ درصد در سال از سال ۱۸۹۰ تا ۱۹۹۰ بود که تقریباً مطابق با CPI بود. با این حال، از دهه ۱۹۹۰، قیمت‌ها سریع‌تر افزایش یافته و در نتیجه نسبت قیمت به درآمد افزایش یافته است.

در اواخر دهه ۲۰۰۰، قیمت مسکن در استرالیا، نسبت به درآمد، در سطوح بالایی مشابه بسیاری از کشورهای مشابه بود، که این گمانه زنی را برانگیخت که استرالیا مانند سایر کشورهای مشابه، حباب املاک و مستغلات را تجربه می‌کند. از آن زمان، چندین کشور قابل مقایسه با سقوط املاک مواجه شده اند.

افزایش قیمت مسکن

همه شهرهای پایتخت از حدود سال ۱۹۹۸ شاهد افزایش شدید قیمت ملک بوده اند. سیدنی و ملبورن بیشترین افزایش قیمت را داشته اند، با افزایش قیمت مسکن به ترتیب ۱۰۵٪ و ۹۳٪.۵٪ از سال ۲۰۰۹. رکورد نرخ بهره پایین و رکورد بدهی خانوارها معادل ۱۳۰ درصد تولید ناخالص داخلی. این نشان دهنده رشد ناپایدار ملک است که به دلیل سطوح بدهی بالاتری که توسط رئیس وقت RBA، گلن استیونز، که از سال ۲۰۱۱ شروع به کاهش نرخ کرد، تقویت می‌شود.

مقرون به صرفه بودن مسکن در استرالیا - یافتن خانه خوب در گزارشی بیان می‌کند که «متوسط قیمت مسکن در شهرهای پایتخت اکنون معادل بیش از هفت سال درآمد متوسط

است؛ از سه سال در دهه ۱۹۵۰ تا اوایل دهه ۱۹۸۰. برخی از آنها عواملی که ممکن است در افزایش قیمت ملک نقش داشته باشد عبارتند از:

- در دسترس بودن بیشتر اعتبار به دلیل مقررات زدایی مالی.
- نرخ بهره پایین از سال ۲۰۰۸، افزایش ظرفیت استقراض به دلیل بازپرداخت کمتر.
- انتشار محدود اراضی جدید توسط دولت (کاهش عرضه).
- متوسط مساحت طبقه خانه های جدید تا ۵۳٪ در ۱۸ سال از ۱۹۸۴-۱۹۸۵ تا ۲۰۰۲-۲۰۰۳ افزایش یافته است.
- یک سیستم مالیاتی که به نفع سرمایه گذاران و صاحبان خانه های موجود است، با سیاست هایی مانند تخصیص منفی و تخفیف مالیات بر سود سرمایه.
- محدودیت های دولت در استفاده از زمین از استفاده از زمین با تراکم بالاتر جلوگیری می کند.
- محدودیت های دولت در توسعه میدان سبز برای تشویق "تراکم شهری" طراحی شده است.
- رشد جمعیت بالا (حدود دو برابر میانگین جهانی در سال ۲۰۱۰ - نمودار نرخ رشد جمعیت را ببینید)
- قانون سرمایه گذاری خارجی در سال ۲۰۰۸ برای دارندگان ویزای موقت تغییر می کند
- معرفی عوارض زیرساختی اولیه توسط شوراهای محلی در اوایل دهه ۲۰۰۰.
- اجرای طرح های دولتی مانند طرح های خریداران خانه اولی و سازندگان خانه اولی که باعث افزایش تقاضا و در نتیجه افزایش قیمت (عرضه و تقاضا) می شود.

تأثیر قوانین برنامه ریزی

با شروع دهه ۱۹۸۰، ایالت های استرالیا (که بر اساس قانون اساسی مسایل محیطی و کاربری زمین را کنترل می کنند) به تدریج اجرای قوانین برنامه ریزی سفت و سخت تری را آغاز کردند که استفاده از زمین را تنظیم می کرد. قوانین برنامه ریزی اغلب، پس از دهه

۱۹۹۰، بر محدود کردن توسعه میدان سبز به نفع «تراکم شهری» یا توسعه مملو متمرکز بودند.

جیره بندی زمین یک سیستم ممنوعیت توسعه در همه مناطق به جز مناطق تعیین شده است، و اگر زمین کافی به عنوان مجاز برای توسعه تعیین نشده باشد، می تواند منجر به تورم شدید قیمت زمین شود. قوانین برنامه ریزی محدود کننده در استرالیا از سیستم های جیره بندی زمین به عنوان بخشی از هدف محدود کردن توسعه میدان سبز به نفع توسعه داخلی استفاده کرده است، اما این امر ناگزیر به افزایش قیمت زمین و در نتیجه قیمت مسکن منجر می شود. شواهد خوبی وجود دارد که نشان می دهد قیمت یک واحد مسکونی جدید لنگر نهایی تمام مسکن ها در یک منطقه است، بنابراین زمانی که قوانین برنامه ریزی جیره بندی زمین را اجرا می کنند، هزینه خانه های جدید را به شدت بالا می برد، همه خانه های دیگر از آن پیروی می کنند.

تأثیر سیستم مالیاتی

بانک مرکزی استرالیا خاطر نشان کرده است که "تعدادی از زمینه ها وجود دارد که در آنها رفتار مالیاتی در استرالیا نسبت به سایر کشورها برای سرمایه گذاران مطلوب تر است. مشوق های مالیاتی اصلی شامل کسر مالیات برای زیان های دارایی های سرمایه گذاری، حتی آن هایی که به صورت منفی طراحی شده اند و تخفیف ۵۰ درصدی سود سرمایه در فروش املاک سرمایه گذاری است.

سرمایه گذاری که از بازنشستگی خود برای سرمایه گذاری در املاک استفاده می کنند، در مقایسه با «پس اندازکنندگان» که عملاً تا ۴۵ درصد (بالاترین نرخ مالیات نهایی) از درآمد حاصل از بهره بانکی یا اوراق قرضه مالیات می گیرند، از مزیت مالیاتی برخوردارند، زیرا کمک های بازنشستگی معمولاً فقط حدود ۱۵ درصد مالیات می شوند.

لیست حمایت های مالی پرداخت کنندگان مالیات از بازار املاک متعدد است

• فدرال

- تخفیف سود سرمایه
- دنده منفی
- محرومیت از آزمون دارایی مستمری سالمندان خانه اصلی
- طرح فوق العاده خانه اول (تخفیف مالیاتی برای کمک های داوطلبانه)
- حالت
 - تخفیف تمبر
 - معافیت تمبر مالک خانه اول
 - گزینه مالیات زمین جایگزین حق تمبر
 - پشتیبانی های موقت
 - HomeBuilder (فدرال) - در ابتدا ۶۸۰ میلیون دلار بودجه داشت، هزینه واقعی تخمینی بیش از ۲ میلیارد دلار به دلیل اشتراک بیش از حد

تأثیر سیستم بانکی

تأثیر نرخ بهره و سیاست بانکی بر قیمت ملک مورد توجه قرار گرفته است. مقررات زدایی مالی منجر به در دسترس بودن بیشتر اعتبار و انواع محصولات و گزینه های مالی شده است. در حال حاضر، بانک مرکزی استرالیا برای مدتی سیاست نرخ بهره نقدی پایینی را حفظ کرده است که هزینه تامین مالی خرید ملک را نیز کاهش داده است. علاوه بر این، در دسترس بودن آسان وام های تنها با بهره، امکان وام گرفتن برای سرمایه گذاران ملک را برای خرید ملک و ترکیب کردن مزایای گیربکس منفی فراهم کرده است.

هزینه های مسکن از CPI مستثنی شده است

یکی از انحرافات بازار در بازار مسکن به محاسبه شاخص قیمت مصرف کننده CPI مربوط می شود، یک معیار کلیدی که RBA برای اتخاذ تصمیمات سیاست مالی مانند تعیین نرخ

بهره استفاده می کند. یک اقتصاددان ارشد خاطرنشان کرد: "این شاخص تغییرات قیمت را در بزرگترین خریدی که یک فرد (یا خانوار) احتمالاً در طول زندگی خود انجام می دهد نادیده می گیرد.

مهاجرت به استرالیا

تعدادی از اقتصاددانان، مانند روری رابرتسون، تحلیلگر بانک مک کواری، ادعا می کنند که مهاجرت زیاد و تمایل تازه واردان به خوشه بندی در پایتخت ها، مشکل قیمت مسکن در کشور را تشدید می کند به گفته رابرتسون، سیاست های دولت فدرال که تقاضا برای مسکن را افزایش می دهد، مانند سطوح بالای مهاجرت در حال حاضر، و همچنین تخفیف های مالیاتی بر عایدی سرمایه و یارانه ها برای افزایش باروری، تأثیر بیشتری بر مقرون به صرفه بودن مسکن نسبت به آزادسازی زمین حاشیه های شهری داشته است.

گزارش تحقیق کمیسیون بهره وری شماره ۲۸ مالکیت خانه اول (۲۰۰۴) همچنین در رابطه با مسکن بیان کرد که "رشد مهاجرت از اواسط دهه ۱۹۹۰ سهم مهمی در تقاضای اساسی به ویژه در سیدنی و ملبورن داشته است. این امر توسط وام دهندگان استرالیایی تشدید شده است که دستورالعمل های اعتباری را برای ساکنان موقت تسهیل کرده و به آنها اجازه می دهد با سپرده ۱۰ درصدی خانه بخرند.

RBA در ارسال خود به همان گزارش PC همچنین اعلام کرد "رشد سریع بازدیدکنندگان خارج از کشور مانند دانشجویان ممکن است تقاضا برای مسکن اجاره ای را افزایش داده باشد". اما در این گزارش پوشش آماری جمعیت ساکن مورد بحث بود. «اعداد رشد جمعیت ABS گروه های تشکیل دهنده خانوار خاصی را حذف می کند - به عنوان مثال، دانشجویان خارج از کشور و مهاجران تجاری که به طور مداوم به مدت ۱۲ ماه در استرالیا نمی مانند. «این حذف آماری منجر به پذیرش شد: "کمیسیون تشخیص می دهد که برآوردهای جمعیت ساکن ABS هنگام استفاده برای ارزیابی تقاضای مسکن دارای محدودیت هایی هستند. با توجه به هجوم قابل توجه خارجی هایی که در سال های اخیر برای کار یا تحصیل در استرالیا آمده اند، به نظر بسیار محتمل است که این مدت کوتاه است. حرکت

بازدیدکنندگان ممکن است بر تقاضای مسکن افزوده باشد. با این حال، کمیسیون‌ها از هیچ تحقیقی که تأثیرات را کمی می‌کند بی‌اطلاع هستند. « برخی افراد و گروه‌های ذینفع نیز استدلال کرده‌اند که مهاجرت باعث زیرساخت‌های سنگین می‌شود.

سرمایه‌گذاری خارجی در املاک مسکونی

در دسامبر ۲۰۰۸، دولت فدرال قوانینی را ارائه کرد که قوانین را برای خریداران خارجی املاک استرالیا تسهیل می‌کند. طبق داده‌های FIRB (هیئت بررسی سرمایه‌گذاری خارجی) که در آگوست ۲۰۰۹ منتشر شد، سرمایه‌گذاری خارجی در املاک استرالیا تا به امروز بیش از ۳۰ درصد افزایش یافته است. یکی از نمایندگان گفت که "سرمایه‌گذاران خارج از کشور آنها را به بانک زمین می‌خرند، نه برای اجاره آنها. خانه‌ها فقط خالی می‌مانند زیرا به دنبال رشد سرمایه هستند.

در آوریل ۲۰۱۰، دولت اصلاحاتی را در سیاست‌ها اعلام کرد تا اطمینان حاصل شود که افراد غیرمقیم خارجی تنها در صورتی می‌توانند در املاک استرالیا سرمایه‌گذاری کنند که این سرمایه‌گذاری به سهام مسکن اضافه شود، و سرمایه‌گذاری‌های ساکنان موقت در املاک مستقر فقط برای استفاده آنها باشد در حالی که آنها در استرالیا زندگی می‌کنند.

طبق قوانین، مقیمان موقت و دانشجویان خارجی عبارتند از:

- توسط هیئت بررسی سرمایه‌گذاری خارجی بررسی می‌شود تا مشخص شود آیا آنها مجاز به خرید ملک هستند یا خیر.
- وقتی استرالیا را ترک می‌کنند مجبور به فروش ملک می‌شوند.
- در صورت عدم فروش با فروش به دستور دولت به اضافه مصادره هرگونه سود سرمایه مجازات می‌شود.
- لازم به ساخت در زمین‌های خالی ظرف دو سال پس از خرید برای جلوگیری از "بانکداری زمین".

عدم انجام این کار نیز منجر به فروش به دستور دولت خواهد شد.

چندین بانک استرالیایی و وام دهندگان برای خرید املاک استرالیا به افراد غیر مقیم وام مسکن می دهند. همچنین برخی تصور می کنند که این امر به افزایش قیمت ملک در استرالیا کمک کرده است.

استعلام های دولتی مربوط به مسکن

در سال ۲۰۰۲، دولت یک تحقیق کمیسیون بهره وری در مورد مالکیت خانه ها در استرالیا را آغاز کرد. گزارش کمیسیون با عنوان «مالکیت خانه اول» از جمله مشاهده کرد که «ترتیبات مالیاتی عمومی [مالیات بر عایدی سرمایه، چرخ دنده منفی، کسر کارهای سرمایه و مقررات استهلاک] انگیزه ای برای افزایش اخیر سرمایه گذاری در مسکن اجاره ای و متعاقب آن خانه ایجاد کرده است. افزایش قیمت.»

در پاسخ دولت به این گزارش آمده است: «هیچ مدرک قاطعی دال بر تأثیر قابل توجه نظام مالیاتی بر قیمت مسکن وجود ندارد.»

در سال ۲۰۰۸، مطالعه دیگری انجام شد - کمیته منتخب سنا در سال ۲۰۰۸ در مورد استطاعت مسکن در استرالیا این گزارش اشاره کرد که «در برخی از معیارها، مقرون به صرفه بودن مسکن در پایین ترین حد خود قرار دارد.»

بررسی "سیستم مالیاتی آینده استرالیا" (AFTS) که بیشتر به عنوان "بازبینی مالیاتی هنری" شناخته می شود، تعدادی توصیه را ارائه کرد که بر بازار مسکن تأثیر می گذاشت، از جمله:

- معرفی مالیات بر زمین "در تمام زمین حذف عوامل بازدارنده برای سرمایه گذاری نهادی در املاک اجاره"،
- که "مالیات نقل و انتقال اموال باید کاهش یابد و در نهایت حذف شود"

- حرکتی به سمت «رفتار خنثی‌تر مالیات بر درآمد شخصی نسبت به سرمایه‌گذاری خصوصی اجاره مسکن از طریق تخفیف ۴۰ درصدی در کل درآمد و زیان‌های خالص اجاره‌ای مسکونی و سود سرمایه».

با توجه به توصیه‌هایی مبنی بر تغییر در سیاست مالیاتی که ممکن است بر بازار مسکن تأثیر بگذارد، دولت توصیه کرد که «سیاست‌های زیر را در هیچ مرحله‌ای اجرا نخواهد کرد.»

- خانه خانواده را در آزمون‌های میانگین لحاظ کنید (به Rec 88c مراجعه کنید)،
- مالیات زمین را در خانه خانوادگی معرفی کنید - این یک مالیات دولتی است و بنابراین برای ایالت‌ها مشکل دارد.
- تخفیف CGT را کاهش دهید، برای کسر چرخ دنده‌های منفی تخفیف اعمال کنید، یا ترتیبات پدربزرگ را برای CGT تغییر دهید.

در ماه مه ۲۰۱۵، کمیته دائمی اقتصاد مجلس نمایندگان تحقیق در مورد مالکیت خانه را آغاز کرد. تقریباً دو سال بعد اعلام شد که تحقیق هیچ توصیه‌ای نکرده است. در سال ۲۰۱۷، یک کمیسیون سلطنتی برای سوء رفتار در صنعت بانکداری، بازنشستگی و خدمات مالی تأسیس شد. رسیدگی به تخلفات بانکی در ۱۳ مارس آغاز شد.

تأثیر تورم قیمت مسکن بر اقتصاد بزرگتر

انحراف سرمایه از بقیه اقتصاد

افزایش هزینه‌های مسکن مسکونی می‌تواند باعث اعطای وام‌های بیش از حد به بخش مسکن مسکونی و به زیان کسب‌وکارها شود. این می‌تواند منجر به "سیستم بانکی شود که سرمایه را به دور از مولدترین حوزه‌های اقتصاد - تجارت - تخصیص دهد، در نهایت برای رشد، بد برای رقابت، بد برای مشاغل، بد برای تجارت و در نهایت برای استرالیا بد است. تحقیقات انجام‌شده در بازارهای خارج از کشور تأیید می‌کند که "در مناطقی که ارزش مسکن بالاست، بانک‌ها میزان وام‌های رهنی را افزایش می‌دهند و مقدار وام‌های تجاری را به

عنوان کسری از کل دارایی‌های خود کاهش می‌دهند. این تخصیص باعث می‌شود که بنگاه‌ها مبلغ وام کمتری دریافت کنند و سود بیشتری بپردازند.

عوامل بازار خاص استرالیا

بازار استرالیا دارای ویژگی‌های متعددی بود که به صورت مجزا یا با هم در سایر بازارهای مسکن معمول نیستند.

- تامین زمین بسیار محدود و فرآیندهای تصویب برنامه ریزی بسیار طاقت فرسا
- عوارض غیرمعمول بالا
- نسبت بالای وام‌های رهنی با نرخ متغیر در مقایسه با حساب‌های مسکن گذشته در خارج از استرالیا، وام‌گیرندگان را در برابر افزایش نرخ‌های بهره آسیب‌پذیرتر می‌کند.
- کاهش مالیات بر درآمد از طریق دنده منفی
- تامین اجتماعی (Centrelink) که پرداختی شامل کمک اجاره را ارائه می‌دهد که بر اساس مبلغ اجاره پرداخت شده محاسبه می‌شود
- فقط وام‌های برگشتی
- یکی از شهرنشین‌ترین جمعیت‌ها
- مناطق وسیعی از مناطق روستایی و دورافتاده استرالیا نمی‌توانند وام بانک‌ها را در برابر زمین‌های آن مناطق تضمین کنند.

• حساب املاک روسیه

به عنوان واکنش اول به همه‌گیری کووید-۱۹ در سال ۲۰۲۰ و بعد در تهاجم به اوکراین، قیمت‌های املاک مسکونی در روسیه به سرعت افزایش یافت: در مقایسه سه ماهه آخر سال ۲۰۱۹ با سه ماهه دوم سال ۲۰۲۲، میانگین افزایش کل اقتصاد بالغ بر این بود. به ۵۶. ۵۷

درصد در حالی که تورم در همین دوره به ۲۷.۱۷ درصد رسید که به معنای افزایش ۲۳.۱۵ درصدی بالاتر از تورم در طول ۵.۱ سال است.

• **حباب مسکن کشورهای بالتیک**

حباب مسکن کشورهای بالتیک یک حباب اقتصادی بود که شهرهای بزرگ استونی، لتونی و لیتوانی را در بر می گرفت. سه کشور بالتیک از رشد اقتصادی نسبتاً قوی بین سالهای ۲۰۰۰ تا ۲۰۰۶ برخوردار بوده‌اند و بخش‌های املاک و مستغلات از سال ۲۰۰۰ عملکرد خوبی داشته‌اند. در واقع، در بین سه ماهه اول ۲۰۰۵ و سه ماهه اول ۲۰۰۷، شاخص رسمی قیمت مسکن برای استونی، لتونی و لیتوانی به شدت افزایش یافته است. جهش ۱۰۴.۶ درصد، ۱۳۴.۳ درصد و ۱۰۶.۷ درصد. در مقایسه، شاخص رسمی قیمت مسکن برای منطقه یورو در دوره زمانی مشابه ۸.۱۱ درصد افزایش یافت.

این بحران در نهایت در سال ۲۰۰۷ به دلیل بحران مالی ۲۰۰۷-۲۰۰۸ رخ داد که منجر به اقتصادهای شکننده بالتیک شد. اصلاح قیمت مسکن در اواسط سال ۲۰۰۷ در استونی و پس از آن در لتونی و لیتوانی در اواسط سال ۲۰۰۸ آغاز شد. متعاقباً، لتونی و استونی در نیمه اول سال ۲۰۰۸ دچار رکود شدند، در حالی که لیتوانی در نیمه اول سال ۲۰۰۸ کاهشی در اقتصاد خود تجربه کرد. وارد یک رکود تمام عیار شده است. هر سه کشور تا سال ۲۰۰۹ دچار رکود شدند.

افزایش عرضه اعتبار به بخش‌های خصوصی به دلیل در دسترس بودن تأمین مالی از سوی وام دهندگان خارجی (عمدتاً بانک‌های اسکاندیناوی) عمدتاً عامل ایجاد حباب مسکن در کشورهای بالتیک بود.

بانک‌های داخلی (به‌ویژه Parex Bank، یک بانک ملی در لتونی) تا حد زیادی متکی به وام‌های خارجی خود (به یورو) با قرار گرفتن در معرض گسترده در بخش املاک و مستغلات بودند. به دلیل عدم وجود نسبت وام به ارزش و همچنین نرخ بهره واقعی منفی که سفته بازان را ترغیب کرد تا تقاضای مسکن در بازار را بالاتر ببرند، شرایط بدتر شد. عرضه اعتبار پس از آن در اوج رونق بدتر شد زیرا بانک‌های خارجی و داخلی استانداردهای وام دهی را به دلیل ریسک اعتباری بالاتر در منطقه تشدید کردند. متعاقباً، بازار املاک و

مستغلات به پایین کشیده شد، کیفیت اعتبار بیشتر بدتر شد و بانک ها مجبور شدند استانداردهای وام دهی را سخت تر کنند.

شدت بحران از یکی به دیگری متفاوت بود. با لتونی بیشترین آسیب را از این بحران وارد کرد. لتونی در نوامبر ۲۰۰۸ برای تقویت وضعیت مالی پس از وثیقه بانک Parex (بزرگترین بانک در لتونی) از صندوق بین المللی پول، اتحادیه اروپا و اعضای منطقه درخواست حمایت از تراز پرداخت ها کرد. لیتوانی در مقایسه با لتونی تأثیر کمتری از بحران را تجربه کرد، زیرا در مقایسه با هر دو کشور بالتیک، اقدامات ریاضتی قابل توجهی را اتخاذ کرد و محرک های بیشتری را اندازه گیری کرد. با این وجود، دستمزد بخش دولتی با کاهش و همچنین مزایای اجتماعی کمتری مواجه شد. استونیاز سوی دیگر، شاهد کاهش دستمزدها و مزایای بخش دولتی به منظور بهبود تراز بودجه در آماده سازی برای پذیرش یورو بودیم. اقتصاد کشورهای بالتیک پس از فروپاشی اتحاد جماهیر شوروی و همچنین رکود اقتصادی ناشی از بحران مالی روسیه در سال ۱۹۹۸ یکی از سریعترین رشدها در منطقه اروپایی بوده است. برای به حداقل رساندن وابستگی خود به روسیه، کشورهای بالتیک ترجیح دادند به اروپای غربی نزدیکتر شوند. در اوایل سال ۲۰۰۰، اقتصاد کشورهای بالتیک شروع به رشد کرده بود، تا حدی بالاتر از برخی از همتایان خود در منطقه یورو. پس از الحاق استونی، لتونی و لیتوانی به اتحادیه اروپا در سال ۲۰۰۴، دوره بین سال های ۲۰۰۵ تا ۲۰۰۷ شاهد گرمای بیش از حد اقتصاد سه کشور بالتیک بود. ترکیبی از رشد بالاتر از پتانسیل، تورم بالا و افزایش بسیار زیاد کسری حساب جاری به عنوان علل گرمای بیش از حد اقتصاد در کشورهای بالتیک شناخته شد. رونق اعتباری علاوه بر افزایش سرمایه گذاری در املاک و مستغلات که توسط بانک های خارجی (عمدتاً بانک های اسکاندیناوی) تحریک شد، این سناریو را بدتر کرد. همه این عوامل منجر به حباب مسکن در کشورهای بالتیک شد و بخش املاک و مستغلات را فراتر از پایداری آزمایش کرد.

آزادسازی خدمات مالی در کشورهای بالتیک

پس از آزادسازی خدمات مالی در کشورهای بالتیک، بانک های منطقه شمال اروپا برای کسب سهم بازار در کشورهای بالتیک رقابت می کردند. بنابراین، این امر باعث ورود سرمایه و

گسترش اعتبار به کشورهای بالتیک شد. در لتونی، بانک‌های خارجی بیش از ۶۰ درصد از بخش‌های مالی را در اختیار گرفتند، در حالی که در لیتوانی و استونی بیش از ۹۰ درصد از بخش‌های مالی این کشور گذشت. به دلیل نقدینگی جهانی فراوان، بانک‌های مادر از منطقه شمال اروپا توانستند نرخ‌های بهره بسیار پایینی را به جمعیت بالتیک ارائه دهند پیامد مهم اعتبار «ارزان» بانک‌های مادر منجر به وام‌های کم بهره تاریخی (به ویژه وام‌های رهنی) در کشورهای بالتیک شد. همراه با نگرش‌های بیش از حد خوش بینانه در مورد ادغام با اتحادیه اروپا، ریسک پذیری سرمایه‌گذاران در مورد سفته بازی دارایی بالاتر بود. در نهایت، این منجر به حباب مسکن در کشورهای بالتیک شد.

مدیریت ریسک ضعیف در خدمات مالی در کشورهای بالتیک

یکی دیگر از پیامدهای مستقیم اعتبار «ارزان» در خارج از کشور، بانک‌ها را به سمت وام‌دهی بی‌احتیاطی با حمایت بانک‌های مادر هدایت کرد. با کاهش آزادانه نرخ بهره در کشورهای بالتیک، نرخ بهره واقعی سپرده‌ها در حال کاهش است. در طول دوره حباب مسکن در کشورهای بالتیک، نسبت سپرده به وام همچنان افزایش یافت - بسیار بالاتر از کل منطقه یورو. به همین دلیل، بانک‌های کشورهای بالتیک باید قبل از انتقال ریسک ارز به مشتریان بالقوه، در خارج از کشور به شدت به یورو وام بگیرند. چنین حرکتی ناپایدار بود. بسیاری از بانک‌ها در کشورهای بالتیک خود را با بدهی‌های بالا به یورو "به دام" می‌بینند. زمانی که قیمت مسکن در کشورهای بالتیک سقوط کرد، بانک‌های کشورهای بالتیک به دلیل وام‌های غیرجاری بالا قادر به بازپرداخت بدهی‌های خود نبودند و نقدینگی کافی برای پوشش بدهی‌های خود به بانک‌های مادر نداشتند.

ورود سرمایه خارجی از طریق املاک و خدمات مالی

پس از ادغام با اتحادیه اروپا، کشورهای بالتیک از رشد اقتصادی قوی و متعاقباً یکی از سریع‌ترین رشد اقتصادی در اروپا برخوردار شدند. بنابراین، کشورهای بالتیک به عنوان مقصد اصلی برای سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI) ظاهر شدند. به طور کلی اکثر

سرمایه گذاری مستقیم خارجی به کشورهای بالتیک به سمت بخش کالاهای غیرقابل تجارت، به ویژه بخش املاک و مستغلات و بخش مالی در مقایسه با بخش تولید هدایت می شد. در این مورد، برخی از محققین استدلال کرده اند که چنین سرمایه گذاری منجر به رونق مصرف می شود، اما منجر به افزایش بهره وری در بخش قابل تجارت نخواهد شد. متعاقباً، این امر موجب تخصیص مجدد منابع نیروی کار و سرمایه از بخش‌های رقابتی‌تر به سمت بخش‌های غیرقابل تجارت شد و در نتیجه تقاضاهای داخلی را افزایش داد.

ویژگی های وام به منظور وام مسکن

رشد وام های مرتبط با مسکن در دوره حباب املاک به مراتب بیشتر از اکثر منطقه یورو شتاب گرفت. از آنجایی که نرخ بهره اکثریت وام های رهنی متغیر بود (به جای ثابت)، وام گیرندگان در معرض خطر نوسانات نرخ بهره و کاهش شدید بالقوه از نظر کاهش قیمت ملک بودند. علاوه بر این، به استثنای لیتوانی، هر دو استونی و لتونی هیچ سقفی بر نسبت وام به ارزش و نسبت بدهی به درآمد اعمال نکردند. وام گیرندگان در استونی و لتونی نیز به دلیل عدم وجود چنین شرایطی توسط وام دهندگان، عملاً از محدودیت سررسید وام های رهنی خود آزاد بودند.

نرخ مالیات پایین

مالیات مسکن در استونی، لتونی و لیتوانی در مقایسه با میانگین اتحادیه اروپا در طول دوره حباب مسکن بسیار پایین بود. علاوه بر این، مالیات نقل و انتقالات تقریباً در استونی و لیتوانی وجود نداشت. در حالی که متوسط مالیات بر املاک در اتحادیه اروپا ۰.۱٪ از تولید ناخالص داخلی آن را تشکیل می داد، متوسط مالیات در کشورهای بالتیک بسیار کمتر از هم‌تایان اتحادیه اروپا است. مالیات بر املاک و مستغلات ۰.۰-۲.۰٪ از تولید ناخالص داخلی در استونی، در حالی که لیتوانی (۰.۰-۴.۰٪ از تولید ناخالص داخلی آن) و لتونی (۰.۰-۳.۰٪) در طول دوره حباب مسکن تشکیل شده است. با توجه به اینکه مالیات بر املاک و مستغلات در کشورهای بالتیک به مراتب کمتر از اکثریت منطقه اتحادیه اروپا است، این امر انگیزه ای قوی در حدس و گمان ایجاد کرده است.

استونی

بودجه سال ۲۰۰۹ چندین اندازه گیری سختگیرانه را برای کنترل کسری به منظور تحقق سقف تولید ناخالص داخلی ماستریخت به عنوان شرط پذیرش یورو در نظر گرفته است. مخارج عملیاتی پس از کاهش متوسط ۸ درصدی در وزارتخانه ها و همچنین متوقف شدن صورت حساب دستمزدها در سال ۲۰۰۸ به دنبال تعدیل کارمندان دولت کاهش یافت. کاهش کل هزینه های عملیاتی ۶.۲٪ از تولید ناخالص داخلی استونی در سال ۲۰۰۹ برآورد شد. برای افزایش درآمد دولت، اکثریت کاهش مالیات بر درآمد تصویب شده به تعویق افتاد، اگرچه هیچ مالیات جدیدی در آن زمان معرفی نشد. با این حال، مالیات ها و هزینه های غیرمستقیم، به عنوان مثال، پایه مالیات بر ارزش افزوده افزایش یافتن و همچنین مالیات بر ارزش افزوده از ۱۸ درصد به ۲۰ درصد افزایش یافت. کل درآمد حدود ۲.۷٪ از تولید ناخالص داخلی استونی در سال ۲۰۰۹ بود. بانک استونی همچنین الزامات لازم برای حفظ ذخایر الزامی ۱۵٪ را اعمال کرده است، دارای چارچوب های نظارتی و نظارتی قوی بانکی است که شامل سرمایه مورد نیاز ۱۰٪ است (هنجار بین المللی ۸٪). و همچنین طرح ضمانت سپرده محدود. علاوه بر آن، طرح ضمانت سپرده (همچنین به عنوان بیمه سپرده شناخته می شود) از ۲۰۰۰۰ یورو به ۵۰۰۰۰ یورو افزایش یافته است که از ۲۳ اکتبر ۲۰۰۸ اعمال می شود. این پوشش بیش از ۹۰ درصد سپرده در بخش بانکی استونی را پوشش می دهد. برای افزایش صندوق ضمانت، بانک های استونی موظف شدند حق بیمه های سه ماهه به صندوق را با نرخ ثابت ۰.۱۲۵ درصد از مبلغ سپرده های تضمین شده هر بانک پردازند.

برخلاف لتونی و لیتوانی، تنها اعتراضات جزئی در استونی گزارش شده است. در ۲۹ اکتبر ۲۰۰۹، کارکنان مراقبت های بهداشتی متشکل از ۵۰ عضو از اتحادیه پرستاران استونی و فدراسیون اتحادیه های حرفه ای مراقبت های بهداشتی استونی در اعتراض به کاهش مراقبت های بهداشتی توسط دولت تظاهرات کردند. کنفدراسیون اتحادیه های کارگری استونی نیز پیشنهاد دولت برای کاهش بودجه مراقبت های بهداشتی را محکوم کرد.

در همین حال، بر اساس نظرسنجی شرکت نظرسنجی EMOR به سفارش پخش کننده عمومی، حمایت از دولت نخست وزیر آندروس آنسیپ در ۲۹ دسامبر ۲۰۰۸ به ۳.۴ در مقیاس ۱ به ۱۰ کاهش یافت که کمترین میزان از مارس ۲۰۰۵ بود. از سوی دیگر، بر خلاف لتونی و لیتوانی، دولت فعلی با موفقیت از موقعیت خود در هر دو انتخابات پارلمانی استونی در سال ۲۰۰۷ و 2011 دفاع کرده است.

لتونی

به عنوان بخشی از اندازه گیری های مالی در لتونی، دولت لتونی چندین اندازه گیری را برای کاهش کسری خود معرفی کرده است. کاهش هزینه‌ها با کاهش ۴ درصدی تولید ناخالص داخلی (که تقریباً ۳۰ درصد کاهش دستمزد کارمندان دولت مرکزی را تشکیل می‌داد)، حقوق بازنشستگان را ۱۰ درصد (که بعداً توسط دادگاه قانون اساسی لغو شد) و سرمایه‌گذاری با ۳ درصد تولید ناخالص داخلی کاهش یافت، تنظیم‌ها را متمرکز کردند.

اندازه گیری ها ۶.۷٪ از تولید ناخالص داخلی لتونی برآورد شد. در پایان درآمد، مالیات بر درآمد شخصی از ۲۳٪ به ۲۶٪ افزایش یافت، کمک هزینه مالیات بر درآمد شخصی بدون مالیات به ۵۰ یورو در ماه (از ۱۲۵ یورو در ماه)، مالیات بر ارزش افزوده کاهش یافت. ۳ درصد به ۲۱ درصد (۲۰۰۹) و سپس ۱ درصد به ۲۲ درصد (۲۰۱۱) افزایش یافت، در حالی که نرخ های کاهش یافته ۵ درصد به ۱۰ درصد افزایش یافت. سهم اجتماعی کارکنان از ۹٪ به ۱۱٪ افزایش یافت. علاوه بر این، عوارض مالیات بر تنباکو، الکل و انرژی همراه با مالیات خودرو افزایش یافت. متعاقباً، مالیات تصاعدی بر املاک در سال ۲۰۰۹ معرفی شد که از سال ۲۰۱۱ به بعد دو برابر شد. بودجه درآمد حدود ۸.۲ درصد از تولید ناخالص داخلی لتونی بود. در تقویت بخش مالی، دستورالعمل‌های داخلی جدید FCMC (کمسیون بازار مالی و سرمایه) برای مشخص کردن اقدامات اصلاحی سریع برای بانک‌های مشکل‌دار قبل از نقض آستانه‌های نظارتی معرفی شده است

اصلاحات جدید در قانون موسسات اعتباری به این معنی است که FCMC ممکن است در بانک های مشکل دار در لتونی مداخله کند طبق قانون تصاحب بانک‌ها، دولت می‌تواند بانک‌های لتونی را در صورت لزوم تصاحب کند.

با بدتر شدن بحران اقتصادی، تظاهرات بزرگ در ۱۳ ژانویه ۲۰۰۹ در مرکز ریگا و اطراف آن منجر به دستگیری حداقل ۱۰۰ نفر و زخمی شدن بیش از ۳۰ نفر شد. گزارش شده است که این شورش بزرگترین اعتراض تاریخ در لتونی از زمان استقلال این کشور از اتحاد جماهیر شوروی بوده است. این ناشی از کاهش گسترده بخش عمومی و افزایش عمده مالیات پس از کمک مالی بانک پارکس در اوایل دسامبر بود. نتیجه این شورش دوره بی ثباتی سیاسی در لتونی بود که بیش از یک سال به طول انجامید تا انتخابات پارلمانی لتونی در سال ۲۰۱۰ برگزار شد.

در فوریه ۲۰۰۹، بی ثباتی سیاسی در لتونی با طرح یک طرح عدم اعتماد علیه ایوارس گودمانیس، نخست‌وزیر لتونی، بدتر شد، اگرچه این طرح ناموفق بود. تا فوریه ۲۰۰۹، ۲۰، نخست وزیر ایوارس گودمانیس (حزب اول لتونی / راه لتونی) پس از دست دادن حمایت حزب مردم و اتحادیه سبزها و کشاورزان، از سمت های خود استعفا داد. رئیس‌جمهور لتونی، والدیس زاتلرز، پس از آن والدیس دامبروسکیس را به عنوان نخست وزیر معرفی کرد و دولت تشکیل داد.

ثبات سیاسی در لتونی برای مدت کوتاهی در اکتبر ۲۰۱۰ احیا شد، هرچند که تنها چند ماه به طول انجامید. دولت ائتلافی (متشکل از اتحاد، اتحادیه سبزها و کشاورزان و اتحاد ملی) توانست ۶۳ کرسی (+۴) از ۱۰۰ کرسی مورد رقابت را به دست آورد. حزب نخست وزیر سابق، برای یک لتونی خوب (اتحاد حزب مردم و حزب اول لتونی / راه لتونی) به شدت شکست خورد زیرا تنها ۸ کرسی (-۲۵) از ۱۰۰ کرسی مورد رقابت را به دست آورد.

پس از انحلال پارلمان در ۲۳ ژوئیه ۲۰۱۱، انتخابات جدیدی در ۱۷ سپتامبر ۲۰۱۱ انجام شد. از ۱۰۰ کرسی رقابت شده بدین ترتیب والدیس دامبروسکیس مجدداً به عنوان نخست وزیر لتونی منصوب شد.

لیتوانی

برای رسیدگی به وخامت کسری مالی، تخصیص هزینه‌های جاری در بودجه سال ۲۰۰۹ به دلیل ریسک کاهش تورم کاهش یافت، پروژه‌های سرمایه داخلی با بودجه اتحادیه اروپا جایگزین شد یا بهتر بگوییم کنار گذاشته شد، و کاهش دستمزد کارمندان دولت (۸ تا ۳۶

درصد). (به ویژه آنهایی که در انتهای هرم قرار دارند. بودجه هزینه ای حدود ۵. ۸ درصد از تولید ناخالص داخلی لیتوانی بود. برای افزایش درآمد دولت، نرخهای مالیاتی مختلف و همچنین افزایش پایه مالیات بر ارزش افزوده برای محافظت از پایه درآمد تعدیل شده است. طبق پیشنهاد بودجه سال ۲۰۰۹، مالیات بر درآمد شرکت ها از ۱۵ درصد به ۲۰ درصد افزایش یافت، مالیات بالاتر بر سود سهام. افزایش نرخ کلی مالیات بر ارزش افزوده از ۱۸ درصد به ۱۹ درصد و همچنین حذف نرخ های پایین تر تحت مالیات بر ارزش افزوده به استثنای موارد منتخب (مانند گرمایش و دارو)، علاوه بر مالیات های غیر مستقیم برای سوخت، تنباکو و الکل. با این وجود، اندازه گیری های موقتی مانند نرخهای مالیات بر درآمد شخصی از ۲۴ درصد به ۱۵ درصد کاهش یافت تا از چنین تنظیماتی حمایت شود. مالیات بر املاک و مستغلات در سال ۲۰۰۹ معرفی شد. بودجه درآمد حدود ۱.۶٪ از تولید ناخالص داخلی لیتوانی را به خود اختصاص داد. برای کاهش فشار نقدینگی، بانک لیتوانیاز اکتبر ۲۰۰۸، ذخایر الزامی را از ۶ درصد به ۴ درصد کاهش داده است، علاوه بر نظارت بر سپرده های بانک به بانک و وضعیت نقدینگی، تعدادی بهبود در دستورالعمل های داخلی برای عملیات وام دهندگان آخرین راه حل (معروف به LOLR) و روش های ارزیابی وثیقه اعمال کرده است. علاوه بر این، بیمه سپرده به ۱۰۰۰۰۰ یورو و همچنین تقویت ابزارهای حل و فصل بانک ها بر اساس قانون ثبات مالی در مجلس افزایش یافت. بر اساس چارچوب جدید، ضمانت های دولتی در مجموع ۳ میلیارد لیتا یا معادل ۳.۴ درصد تولید ناخالص داخلی لیتوانی برای افزایش سرمایه بانکی و خرید دارایی صادر شد.

در انتخابات پارلمانی لیتوانی در سال ۲۰۰۸، ائتلاف دولتی فعلی به رهبری گدیمیناس کرکیلاس توسط آندریوس کوبیلیوس پس از آنکه دولت ائتلافی (متشکل از حزب سوسیال دموکرات لیتوانی، حزب کارگر و اتحادیه جدید (لیبرال های سوسیال) تنها ۳۶ کرسی به دست آورد، در مقایسه با ۸۰ کرسی، از قدرت کنار رفت. توسط ائتلاف دولتی جدید (متشکل از اتحادیه میهن، حزب رستاخیز ملی، اتحادیه لیبرال و مرکز و جنبش لیبرال) اصلاحات اساسی به زودی توسط دولت جدید برای احیای اقتصاد لیتوانی در میان برخی تصمیمات نامطلوب انجام شد. آندریوس کوبیلیوس، نخست وزیر بریتانیا، حتی قبل از شروع

به کار در دسامبر، کاهش هزینه‌های بودجه و توقف دستمزدها را اعلام کرده بود که برای تقویت مالیه عمومی طراحی شده است، زیرا این کاهش رشد درآمد را کاهش می‌دهد. در ۱۶ ژانویه ۲۰۰۹، ویلنیوس با تظاهرات خشونت آمیز به دلیل راهپیمایی معترضان و آسیب رساندن به ساختمان پارلمان - که منجر به دستگیری ۸۶ نفر شد، لرزید. مشابه شورش در لتونی، معترضان به رهبری کنفدراسیون اتحادیه های کارگری لیتوانی از تصمیم دولت برای اصلاح سیستم مالیاتی در لیتوانی و همچنین کاهش دستمزد عمومی ناراضی بودند. با این وجود، سیاست های ریاضتی توسط نخست وزیر آندریوس کوبیلیوس منجر به شکست وی در انتخابات پارلمانی لیتوانی در سال ۲۰۱۲ شد، زیرا سوسیال دموکرات به رهبری آلگیرداس بوتکوویسیوس بیشترین کرسی های پارلمان را به دست آورد.

• حباب املاک چین

حباب املاک چین در سال ۲۰۰۵ حباب املاک و مستغلات در املاک مسکونی و تجاری در چین بود. نیویورک تایمز گزارش داد که حباب در سال ۲۰۱۱ شروع به تخلیه کرد در حالی که شاهد افزایش شکایات مبنی بر اینکه اعضای طبقه متوسط قادر به خرید خانه در شهرهای بزرگ نیستند. کاهش تورم حباب دارایی به عنوان یکی از دلایل اصلی کاهش رشد اقتصادی چین در سال ۲۰۱۳ دیده می شود.



یک راهرو خالی در مرکز خرید عمدتاً خالی نیو ساوت چین.

این پدیده میانگین قیمت مسکن در کشور را از سال ۲۰۰۵ تا ۲۰۰۹ سه برابر کرده بود، که احتمالاً ناشی از سیاست‌های دولت و نگرش‌های فرهنگی چین بود. نسبت های بالای قیمت به درآمد و قیمت به اجاره ملک و تعداد بالای واحدهای مسکونی و تجاری خالی از سکنه به عنوان شواهد حباب ذکر شده است. بعدها، میانگین قیمت مسکن در کشور بین سال‌های ۲۰۱۰ تا ۲۰۱۳ افزایش یافت.

منتقدان تئوری حباب به استانداردهای نسبتاً محافظه کارانه وام مسکن چین و روند افزایش شهرنشینی و افزایش درآمد اشاره می کنند که دلیلی برای توجیه قیمت ملک است.

مشارکت کنندگان اقتصادی

عوامل زیادی وجود داشته که ممکن است به افزایش قیمت مسکن منجر شود. مشارکت کنندگان احتمالی شامل نرخ‌های بهره پایین و افزایش وام‌دهی بانکی، از سال ۲۰۰۳ در زمان ون جیابائو آغاز شد که اعتبار ارزانی را برای ساخت و خرید ملک فراهم کرد و در عین حال سرمایه‌گذاری‌های بدهی رقابتی را کمتر جذاب کرد. در طول حباب، دولت محلی برای درآمد به فروش زمین متکی بود (تا ۵۰ درصد درآمد را به خود اختصاص می داد)، که انگیزه ای برای ادامه فروش و توسعه زمین بود. دسترسی محدود به سرمایه گذاری های خارجی برای شهروندان چینی جذابیت سرمایه گذاری های داخلی مانند املاک را افزایش داد. شهروندان چینی همچنین با فشارهای فرهنگی برای تشویق مالکیت خانه، به ویژه برای مردانی که به دنبال همسر بودند، مواجه بودند.

در پاسخ به بحران مالی جهانی ۲۰۰۷-۲۰۱۲، هزینه های برنامه محرک اقتصادی چین ممکن است راه خود را به سمت املاک و مستغلات پیدا کرده باشد که به حباب کمک می کند.

مشارکت کنندگان غیراقتصادی

درآمد خاکستری: به گفته اندی زی، اقتصاددان مستقل، مقیاس درآمد خاکستری چین بسیار زیاد است - احتمالاً یک دهم تولید ناخالص داخلی. بیشتر درآمدهای خاکستری در بازار املاک و مستغلات شهرهای ردیف ۱ و ردیف ۲ سرمایه گذاری می شود، که به این

واقعیت کمک می کند که نرخ اهرم املاک چین در مقایسه با حساب املاک در سایر کشورها کوچک است. عادی سازی درآمدهای خاکستری در چین در بلندمدت حساب املاک را تغذیه کرد.

افزایش ترس از حساب

بین سال های ۲۰۰۵ تا ۲۰۱۱، متوسط قیمت مسکن در بازار املاک چین به سرعت افزایش یافت. تحلیلگران در مورد اینکه آیا این افزایش نتیجه یک حساب سوداگرانه املاک است یا افزایش واقعی تقاضا، بحث کردند. شواهد حساب شامل تعداد قابل توجهی از املاک تجاری و مسکونی خالی یا کم کارکرد و ادامه ساخت و ساز ملک علیرغم این حقایق، از جمله حدود ۶۴ میلیون آپارتمان خالی تخمین زده می شود. نسبت قیمت به درآمد بالایی برای املاک و مستغلات وجود داشت، مانند پکنکه در آن نسبت ۲۷ به ۱ سال است، پنج برابر میانگین بین المللی، (۲۷ به ۱ بر اساس یک خانوار با درآمد دو برابر است، بنابراین ۵۴ به ۱ برای یک خانوار تک درآمدی تقریباً ۶۵۰۰ دلار آمریکا در سال) و نسبت قیمت به اجاره بالا است. برای املاک و مستغلات، مانند پکن که در آن نسبت ۵۰۰:۱ ماه در مقایسه با نسبت جهانی ۳۰۰:۱ ماه است بازار ثانویه ضعیفی برای خانه های چینی وجود داشت، با نسبت معاملات املاک مسکونی ثانویه به اولیه در ۲۶.۰ برای نیمه اول ۲۰۰۹ (چهار برابر خرید خانه جدید نسبت به فروش ثانویه). در مقایسه، هنگ کنگ دارای نسبت ۲۵.۷ و ایالات متحده دارای نسبت ۴۵.۱۳ بود.

شرکت های چینی در صنایع شیمیایی، فولاد، نساجی و کفش، بخش های املاک و مستغلات را باز کردند و انتظار بازدهی بالاتری نسبت به مشاغل اصلی خود داشتند در این دوره، سرمایه گذاری مسکن مسکونی به عنوان سهمی از تولید ناخالص داخلی چین از ۲ سه برابر شده است. درصد در سال ۲۰۰۰ به ۶ درصد در سال ۲۰۱۱، شبیه به اوج حساب مسکن ایالات متحده.

تحلیلگران، از جمله کائو جیانهای، استاد آکادمی علوم اجتماعی چین اندی زی، اقتصاددان شانگهای و ژانگ شین، مدیر عامل شرکت توسعه املاک و مستغلات پکن SOHO چین در مورد تهدید یک حساب و رکود اقتصادی که در پی خواهد داشت. در پاسخ به ترس

از حساب، در تابستان سال ۲۰۱۱، استاندارد اند پورز چشم انداز خود را برای بخش توسعه املاک و مستغلات چین از باثبات به منفی کاهش داد، به دنبال سخت شدن شرایط اعتباری در این کشور و کاهش فروش.

با این حال، روند افزایش شهرنشینی و افزایش درآمد در چین به نظر می رسد که همچنان از قیمت املاک حمایت می کند. بانک جهانی در گزارشی در نوامبر ۲۰۰۹ اعلام کرد که قیمت خانه های چینی از افزایش درآمد در سطح کشور پیشی نگرفته است، که نگرانی از حباب در حال ظهور را برطرف کرد.

با این حال، این گروه در گزارش سه ماهه ۱۷ مارس ۲۰۱۰ خود گفت که چین برای مهار خطر حباب دارایی نیاز به افزایش نرخ بهره دارد. در چین، شیوه های وام های رهنی نسبتاً محافظه کارانه وجود داشت، به ویژه بر خلاف روش هایی که در اوج حباب مسکن ایالات متحده بود.

سرویس دسترسی به چین متعلق به واحد اطلاعات اکونومیست گزارشی را در مورد گزارش اکتبر ۲۰۱۰ منتشر کرد که با عنوان "ساخت رم در یک روز: پایداری رونق مسکن در چین" "CHAMPS: سریعترین شهرهای چین در حال رشد" است.

پیش بینی جمعیت و متوسط درآمد در نزدیک به ۳۰۰ شهر چین و متعاقب آن تقاضا برای مسکن در چین که طی دهه آینده انجام می شود. در این گزارش آمده است که "با توجه به اینکه بازار املاک چین یک شاخص مهم اقتصادی جهانی است، رونق مسکن چین فرصت هایی را برای سرمایه گذاران در بخش هایی مانند مبلمان، خودرو و مصالح ساختمانی ایجاد می کند." در رابطه با جمعیت شهری چین، این گزارش پیش بینی می کند که بین سال های ۲۰۱۱ تا ۲۰۲۰، "۲۶٪ یا بیش از ۱۶۰ میلیون نفر افزایش می یابد، در حالی که درآمد سرانه شهری با ۲.۶ برابر افزایش به ۵۱۳۱۰ RMB (حدود ۷۵۰۰ دلار آمریکا به نرخ ارز فعلی) خواهد رسید."

کاهش حباب و اثرات آن بر رشد

بین سال های ۲۰۱۰ و ۲۰۱۱، سیاست هایی برای جلوگیری از بدتر شدن حباب یا جلوگیری از وقوع آن وضع شد. کابینه چین در سال ۲۰۱۰ اعلام کرد که بر جریان سرمایه نظارت

خواهد کرد تا "از به خطر انداختن بازار املاک چین توسط وجوه سفته بازانه خارج از کشور جلوگیری کند" و همچنین شروع به الزام خانواده ها برای خرید خانه دوم برای پرداخت حداقل ۴۰ درصد پیش پرداخت کند.

در اوایل سال ۲۰۱۱، پکن فروش خانه را به افرادی که به مدت پنج سال در پکن زندگی نکرده بودند، ممنوع کرد. پکن همچنین تعداد خانه‌هایی را که یک خانواده بومی پکن می‌توانست داشته باشد به دو خانه محدود کرد و تنها یک خانه را برای خانواده‌های غیربومی پکن مجاز کرد.

تا جولای ۲۰۱۱، دولت چین برای سومین بار در آن سال نرخ بهره را افزایش داد. یک مالیات جدید بر فروش املاک و مستغلات در سراسر کشور در اواخر سال ۲۰۰۹ در چین به عنوان اقدامی برای جلوگیری از سرمایه گذاری سوداگرانه معرفی شد. تخفیف وام مسکن برای خریداران ملکی برای اولین بار - که ۵٪ وام مسکن ثابت ۲۰ ساله را فقط بالای ۴٪ ارائه کرده بودند - نیز حذف شد

کاهش تورم حساب در تابستان ۲۰۱۱ آغاز شد، زمانی که قیمت مسکن در شهرهای چین شروع به کاهش یا کاهش کرد. پایان حساب دارایی به عنوان یکی از دلایل اصلی کاهش رشد اقتصادی چین در سال ۲۰۱۲ دیده می‌شود.

همانطور که در مستندی به نام سرزمین رویایی چینی توسط دیوید بورنشتاین در الجزیره گفته شد، تکنوکرات‌های چین برنامه‌ریزی کردند تا با ایجاد بزرگترین رونق مسکن در تاریخ بشر، با نخست‌وزیر وقت، ون جیابائو، از بحران مالی اواخر دهه ۲۰۰۰ و رکود اقتصادی اجتناب کنند. اعلام می‌کند که برای حفظ اشتغال و رشد تولید ناخالص داخلی "اعتماد از طلا یا سرمایه مهم تر است". چین در طول دو سال از بتن بیشتری نسبت به ایالات متحده در طول قرن بیستم استفاده کرد. حساب املاک در سال ۲۰۰۹ به اوج خود رسید. در سال ۲۰۱۲، با اشباع شدن مراکز جمعیتی مستقر بزرگ، توسعه دهندگان در حال ساخت جوامع جدید در مناطق روستایی به منظور حفظ شتاب بودند. از آنجایی که بهترین راه برای بازاریابی مسکن حومه شهر، «بین‌المللی‌سازی» با به تصویر کشیدن آن‌ها به‌عنوان کلان‌شهرهای تجارت جهانی بود، توسعه‌دهندگان املاک و مستغلات از شرکت‌های «اجاره‌ای خارجی» دعوت کردند تا «نمایش‌های خیره‌کننده‌ای را به نمایش بگذارند که در

آن کارمندان خارجی‌شان به‌عنوان سرگرم‌کننده‌های معروف، تاجران مهم معرفی می‌شوند. ۲۰ مدل برتر، دیپلمات‌ها، معماران». این حباب در نهایت منجر به ایجاد شهرهای ارواح شد که ناقص یا تمام شده رها شده بودند اما عمدتاً اشغال نشده بودند. بیشتر این توسعه‌های خالی در شهرهای کوچک یافت می‌شوند که در آن صنایع و معادن دولتی تعطیل شده بودند و پروژه‌های مسکن جدید از سوی مقامات محلی به عنوان ابزاری برای تنوع بخشیدن و همچنین نقدینگی حباب املاک تلقی می‌شدند.

حباب دارایی منجر به طراحی و ساخت و ساز با کیفیت پایین شده است و به ساختمان‌هایی که اغلب ناتمام یا خالی از سکنه ختم می‌شود. توسعه‌دهندگان و پیمانکاران اغلب برای به جیب زدن پول کوتاه می‌آیند، در حالی که اغلب کمبود نیروی کار ماهر وجود دارد و پروژه‌ها اغلب محدودیت‌های زمانی کوتاهی دارند. آستین ویلیامز نوشت که این روند با سرمایه داری سازگار است، جایی که "مراحل اولیه آن معمولاً شامل ساختن چرندیات، کسب سود و حرکت به سمت معامله بعدی است - حتی اگر ساختمان بلافاصله بعد از آن سقوط کند". علاوه بر این، ساختمان‌های با عمر طولانی نسبت به ساختمان‌هایی که در همان بازه زمانی ساخته و بازسازی شده‌اند، سود کمتری دارند. در واقع تخریب مکرر و ساخت و ساز در رشد اقتصادی تولید ناخالص داخلی حساب می‌شود.

آمار شهرها

• شانگهای

○ قیمت املاک و مستغلات بین سالهای ۲۰۰۳ و ۲۰۱۰ بیش از ۱۵۰

درصد افزایش یافت

• پکن و شانگهای

○ بر اساس گزارش NBSC، فروش ساختمان‌های مسکونی در ۱۰

ماه اول سال ۲۰۱۳ ۳۲.۶ درصد افزایش یافته است. بر اساس

گزارش Colliers International، در شانگهای، حجم فروش

خانه‌های نوساز تا سه ماهه سوم سال ۲۰۱۳ حدود ۲۶ درصد نسبت

به مدت مشابه سال قبل به شدت افزایش یافت. اما طبق آمار اداره آمار شهرداری پکن، فروش مسکن در پکن تنها ۳.۲ درصد در ۱۰ ماه اول افزایش یافته است،

• تیانجین

○ پیش‌بینی می‌شود که فضای اداری برتر بیشتری نسبت به میزان قابل جذب در ۲۵ سال با نرخ فعلی داشته باشد.

• **حباب املاک اسپانیا**

حباب املاک اسپانیا، بخشی از افزایش قیمت بلندمدت قیمت املاک اسپانیا است. این افزایش قیمت بلند مدت در مراحل مختلف از سال ۱۹۸۵ تا ۲۰۰۸ اتفاق افتاده است. تقسیم به سه دوره: ۱۹۸۵-۱۹۹۱، که در آن قیمت تقریباً سه برابر شد. ۱۹۹۲-۱۹۹۶، که در آن قیمت تا حدودی ثابت باقی ماند. و ۱۹۹۶-۲۰۰۸، که در آن قیمت‌ها دوباره به طرز شگفت‌انگیزی رشد کردند. همزمان با بحران مالی ۲۰۰۷-۲۰۰۸، قیمت‌ها شروع به کاهش کردند. در سال ۲۰۱۳، راج بادیانی، اقتصاددان در IHS Global Insight در لندن، تخمین زد که ارزش املاک مسکونی بیش از ۳۰ درصد از سال ۲۰۰۷ کاهش یافته است و قیمت مسکن تا سال ۲۰۱۵ حداقل ۵۰ درصد از اوج کاهش خواهد یافت. نت السیدی و گروس؛ "اگر ساخت و ساز با سرعت نسبتاً بالا امروز ادامه یابد، روند جذب حباب بیش از ۳۰ سال طول می‌کشد."

وجود حباب

در طول سال‌های تولید حباب املاک، توافقی بین تحلیلگران در مورد وجود واقعی یا یک پدیده سفته‌بازی وجود نداشت. دلایل مختلفی این عدم توافق را توضیح می‌دهد. همچنین رویه‌هایی ایجاد شده است که به آنها اجازه می‌دهد تا وجود حباب گمانه زنی را با دقت بیشتری روشن کنند.

اگرچه تعریف دقیقی از آنچه که یک حباب سفته‌بازی باید به آن توجه می‌کرد وجود ندارد، در مورد حباب اسپانیا، تفاوت‌های زیادی بین میانگین افزایش CPI و دستمزد (۳٪)

و افزایش سالانه قیمت زندگی وجود دارد. تا ۱۷ درصد مشهود بود. یعنی قیمت مسکن ۶ برابر سریعتر از دستمزد و میانگین CPI افزایش یافت.

در آگوست ۲۰۰۷، حباب املاک و مستغلات ایالات متحده، به دنبال بحران وام مسکن با قیمت پایین یا ناخواسته، ترکید. اندکی پس از آن که موسسه ملی آمار اسپانیا از کاهش شدید خرید و فروش مسکن (۲۷ درصد در سه ماهه اول ۲۰۰۸) و انقباض وام مسکن (۲۵ درصد در ژانویه ۲۰۰۸) خبر داد، این لحظه لحظه انفجار محسوب می شود. حباب اسپانیایی شرکت‌های ساختمانی، ذینفعان اصلی افزایش قیمت‌ها، وجود حباب را انکار می‌کردند و «افسانه» علاقه‌مند را روشن می‌کردند، و همچنین سایر بخش‌هایی که مستقیماً با تجارت ساختمان مرتبط بودند، که حباب برای آنها وجود نداشت، اما وجود داشت. به سادگی "رونق املاک و مستغلات". بخش‌هایی که با وضعیت اقتصادی مخالف بودند و بیشتر به مصرف‌کنندگان مرتبط بودند و عمدتاً متأثر از افزایش قیمت‌ها و مشکلات دسترسی به مسکن بودند، اصرار داشتند که همان داده‌ها را به معنای معکوس ارزش گذاری کنند. در قالب یک نقد اجتماعی و جنبش سبز.

تکامل آینده یک بازار بر رفتار واقعی یک فرد تأثیر می‌گذارد. به این معنا که اگر بسیاری از خریداران بالقوه تخمین می‌زنند که کاهش قیمت‌ها در آینده نزدیک است، می‌توانند برای خرید صبر کنند تا این اتفاق بیفتد. این امر باعث می‌شود که تقاضای فعلی کاهش یابد و در نتیجه قیمت‌های واقعی کاهش یابد. اگر مردم منتظر افزایش باشند، همین رویه به صورت معکوس انجام می‌شود.

از سوی دیگر، عدم شفافیت مشخصه بازار مسکن در اسپانیا مانع از ارزیابی دقیق وضعیت شد: همانطور که در ادامه خواهید دید، در حالی که یک نهاد همزمان پیام‌های آرام و هشدار دهنده ارسال می‌کرد، اما این آمار هرگز سیستماتیک نبود. با پراکندگی مشخص می‌شود، زمانی که آنها صرفاً متناقض نبودند، بلکه بخشی از مالیات پنهان بازار املاک و مستغلات باقی می‌ماندند، در حالی که بخشی از آن با پول سیاه یا به شکلی از فساد حرکت می‌کرد. از این نظر، برخی از متخصصان حتی کمپینی مبنی بر عدم شفافیت و محرمانه بودن وسایل

ارتباطی را محکوم کردند که بر اساس منافع اقتصادی، از ذکر ماهیت واقعی رونق هزینه‌های مسکن اجتناب می‌کردند.

در هر صورت، در ماه‌های اول سال ۲۰۰۸، کاهش شدید بازار مسکن در زبان اسپانیایی به برخی از اقتصاددانان اجازه داد تا صحبت کنند (مانند آلن گرینسپن، رئیس سابق فدرال رزرو) حباب گمانه زنی و ترکیدن آن. در همین راستا، در آوریل ۲۰۰۸، شرکت‌های ساخت‌وساز خود و مروجین متوجه شدند که "کاهش زیادی در قیمت‌ها وجود داشته است و مصرف‌کنندگان بازار را منفجر کرده است، و به طور ضمنی افزایش ارزش‌گذاری دارایی‌های مستغلات را تشخیص دادند. سایه پانوراما برای این بخش و بنابراین، برای تمام ساختار اقتصادی اسپانیا. در سال ۲۰۰۹، هنوز هیچ کس شک نکرده بود که یک حباب سوداگرانه عظیم املاک و مستغلات در سراسر جهان منفجر شده است، که در اسپانیا با شدت خاصی احساس می‌شود، که به همین دلیل شاهد رکود اقتصادی عمیقی بوده است.

بر اساس یک کابل در سال ۲۰۰۵ از سفارت ایالات متحده در مادرید، در آن زمان می‌توان نسبت به علائم افزایش ارزش بسیار قابل توجه هشدار داد، و علت آن را عدم وجود تعادلی در بازار اجاره تحت یک قانون نامطلوب ذکر کرد - که محتمل نبود. بر اساس همین کابل تحت فشارهای داخلی در احزاب اصلی تغییر کند. همچنین حدس و گمان موفقیت در این باره را می‌داد که وقتی حباب منفجر شد و وضعیت مالی تشدید شد، دولتی که در قدرت بود، انتخابات زودهنگام را فراخواند.

ارزیابی کلی از وضعیت

همانطور که خواهیم دید، اگر حقایق در مورد بازار املاک و مستغلات در روزهای پذیرفته شده توسط بازیگران مختلف بود، همیشه با ارزیابی‌هایی که چنین داده‌هایی را ایجاد می‌کند مطابقت نداشت. همان بانک اسپانیا این ایده را که حول حباب سفته بازی می‌چرخید رد کرد:

به گفته بانک اسپانیا، نتایج کار انجام شده در بازار مسکن از فرضیه تعادل یا حباب حمایت نکرد، بلکه این سردرگمی را تقویت کرد که وضعیت بازار املاک اسپانیا در پایان سال

مشخص شده است. در سال ۲۰۰۴ توسط بیش از حد ارزش گذاری مسکن مناسب با جذب تدریجی اختلاف یافت شده بین قیمت های مشاهده شده و قیمت های توضیح داده شده توسط بنیادی آن در بلندمدت.

با این حال، گزارش های رسمی آن نهاد همچنین ارزش گذاری بیش از حد دارایی های مستغلات را به رسمیت شناخت و قبلاً در سال ۲۰۰۲ در مورد احتمال کاهش ارزش مسکن هشدار داده بود. در سال ۲۰۰۳، گارسیا مونتالوو یکی از اولین مقالات را در مورد شکل گیری حباب املاک در اسپانیا منتشر کرد.

کسانی که وجود حباب سفته بازی را انکار می کردند و حداکثر ارزش گذاری بیش از حد کوچک دارایی ها را پذیرفتند، وضعیت خوب اقتصاد اسپانیا، آمار اشتغال و رشد پایدار و نرخ های نکول بسیار کوچک را استدلال کردند. در انتهای دیگر موازنه، انتقادات کسانی قرار داشت که تخمین می زدند که قبل از حباب املاک و مستغلات با پیامدهای غیرقابل پیش بینی است:

حباب عظیم سفته بازی [املاک و مستغلات] سال هاست که در حال شکل گیری است، که توسط اکونومیست (۱۸ ژوئن ۲۰۰۵) به عنوان یک فرآیند سفته بازی بزرگ در تاریخ سرمایه داری توصیف شده است.

به طور کلی، از مواضع انتقادی تأیید شد که وابستگی اقتصاد اسپانیا به صنعت ساخت و ساز و همچنین بدهی بیش از حد، می تواند در درازمدت باعث رکود اقتصادی شود، به ویژه به دلیل افزایش نرخ بهره. که مصرف داخلی را فرسایش داد و نرخ بیکاری و سطوح پیش فرض را افزایش داد و در نهایت باعث کاهش ارزش دارایی های مستغلات شد.

پویایی شناسی

مالکیت خانه در اسپانیا بالای ۸۰ درصد است. تمایل به داشتن خانه شخصی توسط دولت ها در دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ تشویق شد و بنابراین به بخشی از روحیه اسپانیایی تبدیل شد. علاوه بر این، مقررات مالیاتی مالکیت را تشویق می کند: ۱۵٪ از پرداخت های وام مسکن از مالیات بر درآمد شخصی کسر می شود. علاوه بر این، قدیمی ترین آپارتمان ها توسط

کنترل‌های اجاره‌ای که با تورم تعدیل نشده کنترل می‌شوند و تخلیه به کندی انجام می‌شود و در نتیجه اجاره را منصرف می‌کند. بانک‌ها وام مسکن ۴۰ ساله و اخیراً ۵۰ ساله را ارائه کردند.

همانطور که می‌ترسید، وقتی حباب سوداگرانه ظاهر شد، اسپانیا به یکی از کشورهای تبدیل شد که بدترین آسیب را دید. طبق گزارش یورواستات، طی دوره ژوئن ۲۰۰۷ تا ژوئن ۲۰۰۸، اسپانیا کشور اروپایی با شدیدترین افت در نرخ ساخت و ساز بوده است. در سال ۲۰۰۸، ساخت‌وسازهای جدید تقریباً متوقف شد، اما قیمت‌ها در ابتدا نسبتاً ثابت بود و فروشندگان تمایلی به ارائه تخفیف‌های بزرگ نداشتند. میانگین قیمت ملی تا اواخر سال ۲۰۰۸ ۲۰۹۵ یورو بر متر مربع بود فروش واقعی در دوره ژوئیه ۲۰۰۷ تا ژوئن ۲۰۰۸ به طور متوسط ۳.۲۵٪ کاهش داشت (با سهم بزرگ ضرر که احتمالاً در سال ۲۰۰۸ اتفاق افتاده است. این دوره). برخی از مناطق بیشتر از مناطق دیگر آسیب دیده اند کاتالونیا در این زمینه با افت فروش ۴۲.۲ درصدی پیش‌تاز بود در حالی که مناطق کم جمعیت مانند اکسترمادورا تنها ۱.۷ درصد در مدت مشابه کاهش یافتند.

بر خلاف بسیاری از ایالات متحده، اما مانند بسیاری از کشورهای اروپایی، اسپانیا وام‌های رهنی را به عنوان بدهی بدون رجوع به رسمیت نمی‌شناسد. از آنجایی که قیمت املاک به اندازه کافی کاهش یافته است که اکثر موارد سلب مالکیت تنها ۶۰ درصد از وام را تشکیل می‌دهند، افرادی که از خانه بیرون شده اند بدهی‌های زیادی برای اموالی دارند که دیگر مالکیت آنها را ندارند.

قیمت و تعداد خانه‌های ساخته شده

بر اساس گزارش‌های بانک مرکزی اسپانیا، بین سال‌های ۱۹۷۶ تا ۲۰۰۳، قیمت مسکن در اسپانیا به صورت واقعی دو برابر شده است که به معنای ضرب در ۱۶ است. در دوره ۱۹۹۷-۲۰۰۶، قیمت مسکن مسکن در اسپانیا از نظر اسمی حدود ۱۵۰ درصد افزایش یافته است که معادل ۱۰۰ درصد رشد واقعی است. گفته می‌شود از سال ۱۳۷۹ تا ۱۳۸۸، ۵ میلیون واحد مسکونی جدید به موجودی ۲۰ میلیونی موجود اضافه شده است. در سال ۲۰۰۸، بازار املاک و مستغلات به سرعت شروع به کاهش کرد و قیمت مسکن به میزان قابل توجهی ۸

درصد در آن سال کاهش یافت. در دوره ۲۰۰۷-۲۰۱۳، قیمت مسکن اسپانیا ۳۷ درصد کاهش یافته بود. هر سال تقریباً یک میلیون خانه در اسپانیا ساخته می‌شود که بیشتر از مجموع آلمان، فرانسه و انگلیس است.

بدهی املاک و مستغلات

یکی از تاثیرات اصلی این وضعیت رشد بدهی خانوارها است. از آنجایی که معمولاً خرید مسکن، چه برای سکونت و چه برای سرمایه گذاری، از طریق وام های رهنی انجام می شود، افزایش قیمت به معنای افزایش بدهی است. بدهی اسپانیایی ها در کمتر از ده سال سه برابر شد. در سال ۱۹۸۶، بدهی ۳۴ درصد از درآمد قابل تصرف را تشکیل می داد، در سال ۱۹۹۷ به ۵۲ درصد و در سال ۲۰۰۵ به ۱۰۵ درصد رسید. در سال ۲۰۰۶، یک چهارم جمعیت با سررسید بیش از ۱۵ سال بدهکار بودند. از سال ۱۹۹۰ تا ۲۰۰۴، متوسط طول وام مسکن از ۱۲ به ۲۵ سال افزایش یافت. بانک اسپانیا گزارش داد که پس انداز خانوارها در سال ۲۰۰۶ تحت تأثیر بدهی قرار گرفته است.

در واقع، بانک اسپانیا هر ساله در مورد بدهی بالای خانوارهای اسپانیایی هشدار داده است، که به گفته این موسسه ناپایدار بوده است. بدهی خصوصی در پایان سال ۲۰۰۶ به ۸۳۲.۲۸۹ میلیارد یورو رسید که نسبت به سال قبل ۱۸.۵۳ درصد افزایش داشت و تا پایان سال ۲۰۱۰ به ۱ تریلیون یورو رسید. (صنعت ساخت و ساز)

رئیس اتاق بازرگانی اسپانیا، خاویر گومز ناوارو، در رویدادی که توسط انجمن روزنامه نگاران مالی برگزار شد، گفت: نهادها هرگز ۳۰ درصد از بدهی های بدهی به بخش مسکن را پس نمی گیرند. طبق گزارش بانک اسپانیا، این بدهی بالغ بر ۳۲۵۰۰۰ میلیون یورو در دسامبر ۲۰۰۹، ۹۶.۸۲۴ میلیون وام بد بود.

رئیس اتاق ها با ابراز تأسف از اینکه سیستم مالی اسپانیا تأثیر بحران بر دارایی های آنها را نپذیرفت و همچنین بانک اسپانیا تأیید کرد که مسئولیت آن بر عهده کل بخش مالی است: «در اسپانیا، این امر هرگز نمی خواستم تشخیص دهد که سیستم مالی در وضعیت خوبی نیست، زیرا این امر باعث می شد بخش بانکی سیاست های تجدید سرمایه را آغاز کند. اما زمان در حال اتمام است.

به گفته RR de Acuna & Asociados، یک شرکت مشاور املاک، بیش از نیمی از ۶۷۰۰۰ توسعه‌دهنده کشور را می‌توان به عنوان «زامبی» طبقه‌بندی کرد، بدهی‌هایی که بیش از دارایی‌هایشان است و فقط درآمد کافی برای بازپرداخت سود وام‌هایشان دارند. بر اساس گزارش بانک اسپانیا، نرخ وام‌های مشکوک الوصول خانوارها در بین کل مبلغ اعتبار از ۰.۸٪ در سال ۲۰۰۵ به ۲.۶٪ در سال ۲۰۱۱ افزایش یافت.

• **حباب املاک نیوزلند**

حباب املاک در نیوزلند یک مسئله مهم اقتصادی و اجتماعی ملی است. از اوایل دهه ۱۹۹۰، قیمت خانه در نیوزیلند به طور قابل توجهی سریعتر از درآمد افزایش یافته است، که فشار فزاینده‌ای را بر ارائه دهندگان مسکن عمومی وارد می‌کند زیرا خانوارهای کمتری به مسکن در بازار خصوصی دسترسی دارند. حباب دارایی تأثیرات قابل توجهی بر نابرابری در نیوزلند داشته است، که اکنون یکی از بالاترین نرخ بی‌خانمانی در OECD و لیست انتظار بالا برای مسکن عمومی را دارد.

سیاست‌های دولت از سال ۲۰۱۳ برای رسیدگی به این بحران تلاش کرده‌اند، اما تأثیرات محدودی برای کاهش قیمت‌ها یا افزایش عرضه مسکن ارزان قیمت داشته‌اند. با این حال، قیمت‌ها در سال ۲۰۲۲ در واکنش به تشدید در دسترس بودن وام مسکن و افزایش عرضه شروع به کاهش کردند. برخی از مناطق شاهد افت تا حدود ۹ درصد بودند - البته به دلیل قیمت‌های بسیار بالا.

جوزف استیگلیتز، اقتصاددان، حباب قیمت مسکن را به عنوان دوره‌ای از خریدهای سفته‌بازانه تعریف می‌کند، که در آن سرمایه‌گذاران تمایل به پرداخت قیمت بالا را امروز نشان می‌دهند، زیرا معتقدند فردا به همان اندازه (یا بالاتر) خواهد بود. یک مطالعه در سال ۲۰۱۶ شواهدی از وجود حباب در بازار مسکن نیوزیلند از سال ۲۰۰۳ پیدا کرد که در سال ۲۰۰۸/۲۰۰۷ با تأثیرات بحران مالی جهانی متوقف شد. حباب دوم در اوکلند در سال ۲۰۱۳ ظاهر شد و تا سال ۲۰۱۵ هیچ اثر سرریز قابل توجهی به مناطق دیگر وجود نداشت. با این حال، از سال ۲۰۱۵ به بعد، رشد سریع قیمت در مراکز کوچکتر اتفاق افتاد.

مسکن در نیوزیلند به شدت تحت تأثیر استعمار (آغاز قرن نوزدهم)، مداخله دولت قبل از جنگ، مداخله دولت پس از جنگ و اصلاحات اقتصادی و مالی که از دهه ۱۹۸۰ ارائه شد، شکل گرفته است. اگرچه جمعیت بومی مائوری به طور سنتی به صورت جمعی زندگی می کردند، ساکنان پاکه - که بسیاری از آنها از شرایط فقیر نشین بریتانیای ویکتوریایی گریختند - گرایشی را ایجاد کردند که خانه های شخصی را ترجیح می دادند که هر کدام در یک بخش جداگانه از زمین ساخته شده بودند - یک چهارم آکر افسانه ای، به روشی مشابه حصار سفید آمریکایی. جامعه نیوزلند به عنوان یک کل، علیرغم تغییر شرایط اقتصادی و محیطی، همچنان رویای مالکیت خانه تحت اشغال خود را در سر می پروراند. بخش محلی املاک و مستغلات، افسانه های حرکت به سمت (و بالا) را ترویج می کند و سیاستمداران نیوزلند ایده یک دموکراسی پایدار را که ریشه در مالکیت مالکیت دارد، پرورش می دهند.

در سال ۱۹۷۷، قانون شهر و برنامه ریزی به تصویب رسید، که شروع به آسان تر کردن NIMBY ها برای مخالفت با مسکن های جدید در اطراف و اجبار به کاهش منطقه کرد. این باعث شد که قیمت مسکن به ازای هر یک درصد افزایش جمعیت بین سال های ۱۹۷۷-۲۰۱۸ به طور متوسط ۲ درصد افزایش یابد، در حالی که بین سال های ۱۹۳۸-۱۹۷۷ به ازای هر یک درصد افزایش جمعیت، ۰.۵ درصد افزایش داشته است.

چهارمین دولت کارگری (که در سال ۱۹۸۴ انتخاب شد) به سرعت سیاست های مقررات زدایی اقتصادی را ارائه کرد، در نتیجه سیاست های بزرگ بیندیشید رابرت مولدون، نخست وزیر قبلی که کشور را به شدت در بدهی قرار داده بود سرمایه گذاری در سهام به سرعت افزایش یافت، اغلب با کمی دقت انجام شده سقوط بازار سهام در سال ۱۹۸۷ به اقتصاد نیوزلند ضربه شدیدی زد با کاهش حدود ۶۰ درصدی NZSE از اوج خود. بسیاری از سرمایه گذارانی که در سقوط سال ۱۹۸۷ ضرر زیادی کردند، هرگز به بازار سهام بازنگشتند، در عوض گزینه های ظاهراً مطمئن تر سرمایه گذاری در ملک را انتخاب کردند.

در سال ۱۹۸۹ مجلس قانون بانک ذخیره را تصویب کرد که بر مهار تورم و نرخ های بهره تأکید می کرد که به نوبه خود هزینه های استقرار برای دارایی های ثابت مانند خانه ها را کاهش می داد. در همان سال، معافیت های مالیاتی برای بازنشستگی، بیمه و سایر سرمایه

گذاری های مشابه لغو شد، اما برای املاک و مستغلات نه. دو سال بعد، قانون مدیریت منابع (RMA) جایگزین مجموعه ای از قوانین برنامه ریزی منطقه ای، از جمله قانون شهر و برنامه ریزی شد. برخی RMA را مانعی برای ساخت مسکن مقرون به صرفه می دانند. اگرچه ساخت و فروش خانه های دولتی از زمان آغاز به کار مسکن دولتی به صورت دوره ای اتفاق افتاده است. در طول دهه ۱۹۹۰ بدون تعویض به تعداد بی سابقه فروخته شد. تعداد خانه های دولتی در این کشور در سال ۱۹۹۱ به ۷۰۰۰۰ خانه رسید تا زمانی که فروش آن آغاز شد.

در کنار اصلاحات نهادی در بخش مسکن، مشکلات مربوط به ساخت و سازهای بی کیفیت، بی عدالتی های تاریخی و تامین نشدن نیازهای بومی مائوری، و نابرابری مداوم درآمد فقدان مسکن مقرون به صرفه یک مسئله حیاتی است. از زمان بحران مالی جهانی، رشد سریع قیمت مسکن باعث ایجاد بحران و مسکن از سال ۲۰۱۳ به عنوان یک موضوع برجسته در دستور کار سیاسی قرار گرفته است. علیرغم تعدادی از مداخلات سیاسی برای مقابله با بحران، قیمت ها در سراسر کشور به رشد خود ادامه داده اند. همانطور که در زیر نشان داده شده است، قیمت های واقعی مسکن بین سال های ۲۰۰۰ و ۲۰۱۸ تقریباً سه برابر شده است.

بحران

در حالی که قیمت مسکن از اوایل دهه ۱۹۹۰ تقریباً به طور مداوم افزایش می یافت، تا سال ۲۰۰۷ بود که رسانه ها شروع به گزارش یک بحران اقتصادی کردند. در سراسر کشور، قیمت ملک به صورت واقعی بین سال های ۲۰۰۲ و ۲۰۰۸ ۸۰ درصد افزایش یافت. قیمت های اسمی در اوکلند ۳۴ درصد بالاتر از اوج قبل از بحران بود. از سال ۲۰۱۹، متوسط قیمت خانه در نیوزیلند از ۷۰۰۰۰۰ دلار نیوزیلند فراتر رفت، با میانگین قیمت ها در بزرگترین شهر این کشور، اوکلند، در حومه های متعدد بیش از ۱،۰۰۰،۰۰۰ دلار است. نسبت بین قیمت متوسط خانه و متوسط درآمد سالانه خانوار از کمی بیش از ۰.۳ در ژانویه ۲۰۰۲ به ۰.۶ در مارس ۲۰۱۷ افزایش یافت، با ارقام اوکلند به ترتیب ۰.۴ تا ۰.۹. ۸۱.

از سال ۲۰۲۱، میانگین قیمت خانه در نیوزلند از ۱,۰۰۰,۰۰۰ دلار فراتر رفت. سال ۲۰۱۷، اندیشکده Demographia بازار مسکن اوکلند را چهارمین بازار مسکن در جهان - پس از هنگ کنگ، سیدنی و ونکوور - با میانگین قیمت مسکن از ۴.۶ برابر درآمد متوسط در سال ۲۰۰۸ به ۱۰ برابر در سال ۲۰۱۷، رتبه‌بندی کرد. مطالعه دیگری که در سال ۲۰۱۶ انجام شد گزارش داد که میانگین قیمت مسکن در اوکلند از سیدنی پیشی گرفته است. در همان سال، صندوق بین‌المللی پول، نیوزیلند را در صدر جدول مقرون به صرفه بودن مسکن در OECD قرار داد و خواستار مالیات بر سفته‌بازی دارایی شد.

مالکان چند ملک در نیوزلند مشمول مالیات بر عایدی سرمایه نیستند و می‌توانند از تجهیز منفی در املاک خود استفاده کنند که آن را به یک گزینه سرمایه‌گذاری جذاب تبدیل می‌کند. با این حال، خریداران بالقوه خانه، سرمایه‌گذاران املاک را متهم به ازدحام آنها می‌کنند. هنگامی که گروه کاری مالیات یافته‌های خود را در سال ۲۰۱۹ به پارلمان گزارش داد، مالیات بر عایدی سرمایه در میان توصیه‌های آن بود، که پس از عدم کسب حمایت کافی پارلمان از بین رفت.

در اواخر سال ۲۰۲۱، توسط شرکت داده‌های املاک Valocity گزارش شد که بیش از ۲۲۱۰۰ خانه متعلق به "مگا مالکان" هستند که هر کدام بیش از ۲۰ ملک را در اختیار داشتند، به عنوان بخشی از روند تمرکز بیشتر بازار مسکن توسط سرمایه‌گذاران.

پویایی منطقه ای

حباب قیمت مسکن ابتدا در اوکلند پدیدار شد و متعاقباً به سایر مناطق کشور سرایت کرد. شکل تغییرات منطقه ای متوسط قیمت مسکن را بین سال‌های ۲۰۱۴ تا ۲۰۱۹ نشان می‌دهد.

اثرات اجتماعی بحران

مسکن غیر مقرون به صرفه تأثیرات عمیقی بر جامعه نیوزلند داشته است. بین سال‌های ۱۹۸۶ و ۲۰۱۳، مالکیت خانه از ۷۴ درصد به ۶۵ درصد کاهش یافت.

آخرین آمار در مورد بی خانمانی، از سرشماری سال ۲۰۱۳، نشان می دهد که ۱٪ از جمعیت در محرومیت شدید مسکن زندگی می کنند. از این جمعیت، ۷۱ درصد به طور موقت در خانه های خصوصی به شدت شلوغ، ۱۹ درصد در خانه های تجاری یا مارا و ۱۰ درصد در خیابان یا در ماشین زندگی می کنند. بین سال های ۲۰۱۷ و ۲۰۱۹، لیست انتظار برای مسکن عمومی دو برابر شد و به رکورد ۱۲۵۰۰ نفر در آگوست ۲۰۱۹ رسید. در سال ۲۰۱۸، گزارشی نشان داد که ارائه دهندگان مسکن اضطراری ۸۰ تا ۹۰ درصد از کسانی را که به دنبال کمک بودند دور می زدند.

رشد قابل توجه قیمت ملک در دهه های اخیر به طور قابل توجهی بر توزیع ثروت در نیوزلند تأثیر گذاشته است. فهرست ثروتمندان National Business Review در سال ۲۰۱۹ نشان داد که هشت نفر از ۲۵ ثروتمندترین افراد برتر از دارایی پول خود را به دست آورده اند و ۱۶ نفر از ۲۰ نفر جدید اضافه شده به لیست نیز از طریق سرمایه گذاری دارایی ثروتمند شده اند. افزایش قیمت ها به عوامل مختلفی از جمله مقررات زدایی، مهاجرت و سیاست، با بحث های قابل توجهی در مورد چگونگی رسیدگی به این موضوع به دلیل اندازه بزرگ آن نسبت به اقتصاد نسبت داده شده است.

آتش سوزی Loafers Lodge در می ۲۰۲۳ که در آن پنج نفر جان باختند و ۲۰ نفر مجروح شدند، بررسی دقیق بر اثرات بحران مسکن را بیشتر کرد.

پاسخ های سیاست

سیاست های مقابله با بحران مقرون به صرفه مسکن، مقررات استفاده از زمین و برنامه ریزی، تأمین مسکن دولتی، قوانین مالکیت و سرمایه گذاری، و مقررات مالی را شامل می شود.

مناطق ویژه مسکن

در سال ۲۰۱۳، دولت قانون موافقت نامه مسکن و مناطق مسکن ویژه در سال ۲۰۱۳ را تصویب کرد و مناطق مسکونی ویژه (SHAs) را برای افزایش عرضه زمین در مناطق شهری معرفی کرد. در SHAهای تعیین شده، توسعه های بزرگتر از ۱۴ مسکن برای تخصیص ۱۰ درصد مسکن با قیمت های «مقرون به صرفه» مورد نیاز بود. مقرون به صرفه

بودن به‌عنوان ۷۵ درصد از قیمت متوسط خانه در منطقه تعریف شد، یا قیمتی که در آن خانوارهایی که تا ۱۲۰ درصد درآمد متوسط خانوار را به دست می‌آورند، بیش از ۳۰ درصد درآمد ناخالص را صرف اجاره یا بازپرداخت وام مسکن نمی‌کنند. تحقیقات نشان داد که شواهد کمی برای اثربخشی این سیاست برای بهبود مقرون به صرفه بودن وجود دارد. این قانون پس از ایجاد نتایج ناامیدکننده، فراتر از سال ۲۰۱۹ تمدید نشد.

از سال ۲۰۱۶، توسعه مسکن برنامه ریزی شده توسط ساختمان فلچر در یک منطقه مسکن ویژه تعیین شده در ایهماتائو با مخالفت معترضان مواجه شد و آنها اردوگاهی را در این مکان ایجاد کردند. مخالفان ادعا کردند که این زمین در طول جنگ وایکاتو در سال ۱۸۶۳ مصادره شده است، که پیمان وایتانگی را نقض می‌کند. در سال ۲۰۱۷، سازمان ملل متحد توصیه کرد که دولت نیوزیلند تعیین ایهماتائو را به عنوان منطقه مسکن ویژه بررسی کند و توجه را به نقض بالقوه حقوق بشر جلب کند. در سال ۲۰۱۹، پس از اینکه به معترضان اخطار تخلیه داده شد و حضور پلیس تشدید شد، نخست وزیر اعلام کرد که هیچ پیشرفتی در ایهماتائو رخ نخواهد داد، در حالی که دولت تلاش می‌کند راه حلی را میانجیگری کند.

ممنوعیت مالکیت خارجی

در آگوست ۲۰۱۸، پارلمان نیوزلند قانونی را تصویب کرد که خارجی‌های غیر مقیم را از خرید خانه‌های موجود منع می‌کند، که به وعده انتخاباتی حزب اول نیوزیلند عمل کرد. این قانون به افراد غیر ساکن اجازه می‌دهد تا حداکثر ۶۰ درصد از واحدهای بلوک‌های آپارتمانی نوساز را داشته باشند، با این حال، آنها مجاز به خرید خانه‌های موجود نیستند. مهاجرت همچنان موضوع بحث بر سر مقرون به صرفه بودن مسکن بود. بانک مرکزی و دیگران از مهاجرت به عنوان عاملی در افزایش قیمت مسکن یاد کردند. مهاجرت خالص سالانه تا سال ۲۰۱۷ تقریباً ۷۰۰۰۰ بوده است، در مقایسه با میانگین ۱۵۰۰۰ در ۲۵ سال گذشته. با این حال، وزارت بازرگانی، نوآوری و اشتغال این تاکید را رد کرد و گفت که نیوزلندی‌هایی که از خارج از کشور باز می‌گردند بیشتر ورودی‌ها را تشکیل می‌دهند و نیاز به اجازه دادن به «مهاجران ماهر برای افزایش عرضه مسکن» وجود دارد. در سال ۲۰۱۶

گزارش شد که اوکلند دارای بیش از ۳۳۰۰۰ ملک "شیخ" است که به عنوان غیرمسکونی ثبت شده بودند، که تصور می شود بسیاری از آنها متعلق به خارجی های غایب هستند.

کیوی بیلد

کیوی بیلد، سیاست اصلی مسکن حزب کارگر نیوزیلند، پیشنهاد کرد که ۱۰۰۰۰۰ خانه در ده سال برای رسیدگی به بحران استطاعت ارائه کند. این طرح برای تقویت عرضه مسکن با دادن انگیزه های بیشتر به توسعه دهندگان ملک برای تحویل سریع خانه های مقرون به صرفه برنامه ریزی کرد. این شامل برنامه زمین برای مسکن بود که زمین های خالی را به صورت پیش فروش به توسعه دهندگان به دست آورد، با شرایطی که ۲۰٪ از خانه ها را برای مسکن عمومی در دسترس قرار داد و ۴۰٪ مسکن "مقرون به صرفه" را طبق معیارهای KiwiBuild تحویل داد. این طرح همچنین املاک را خارج از برنامه از توسعه دهندگان خریداری کرد تا به خریداران واجد شرایط بفروشد. ظرفیت بخش ساخت و ساز برای تحویل اهداف KiwiBuild شناسایی شد. به عنوان یک چالش، و دولت لیست کمبود KiwiBuild را معرفی کرد که به کارفرمایان ساخت و ساز معتبر اجازه می داد روند مهاجرت کارگران ساختمانی را تسریع بخشند.

انتقاد از این سیاست نشان می دهد که قیمت خانه های KiwiBuild برای بسیاری دور از دسترس باقی مانده است و دارایی های «مقرون به صرفه» در اوکلند بیش از ۵۰۰,۰۰۰ دلار نیوزیلند و در بقیه نقاط کشور ۳۰۰,۰۰۰ تا ۵۰۰,۰۰۰ دلار نیوزیلند قیمت دارند. تا سپتامبر ۲۰۱۹، این طرح تنها ۲۵۸ خانه تحویل داده بود - بسیار کمتر از اهداف. جذب همچنین نشان داد که خانه های KiwiBuild خریداران را جذب نمی کنند، و خانه های فروخته شده در برخی مناطق به بازار خصوصی عرضه می شوند.

بیانیه سیاست ملی توسعه شهری (NPS-UD)

NPS-UD در اکتبر ۲۰۱۹، برای جایگزینی و گسترش NPS-UDC 2016. NPS-UD هدفی مشابه با سلف خود دارد، ایجاد امکان رشد در مناطق جدید با حذف محدودیت های غیرضروری که برای مناطق با رشد بالا هدف گذاری شده اند.

- سند بحث شامل مجموعه ای از الزامات برای شوراها بود، از جمله:
- اهداف جدید برای استراتژی های توسعه آینده، برای اطمینان از هماهنگی رشد و پاسخگویی به تقاضا
 - امکان رشد از طریق تشدید و توسعه میدان سبز، به نحوی که به یک محیط شهری با کیفیت کمک کند
 - توسعه و حفظ یک پایه شواهد در مورد تقاضا و قیمت مسکن و زمین
 - حصول اطمینان از هماهنگی برنامه ریزی در سراسر مناطق شهری، با در نظر گرفتن مسائل مربوط به hapū و iwi

لغو قانون مدیریت منابع

- در سال ۲۰۲۰، حزب کارگر اکثریت پارلمانی را به دست آورد. در سال ۲۰۲۱، دولت جدید اعلام کرد که قصد دارد قانون مدیریت منابع را لغو کند و آن را با سه قانون برنامه ریزی جداگانه جایگزین کند:
- قانون محیط‌های طبیعی و ساخته شده، بر کاربری زمین و مقررات زیست‌محیطی تمرکز دارد.
 - قانون برنامه ریزی استراتژیک، قوانینی را در مورد توسعه گردآوری می کند.
 - قانون انطباق با تغییرات آب و هوا، بر عقب نشینی مدیریت شده و تامین مالی آن متمرکز شده است.
- تغییرات قانون توسط دیوید پارکر، وزیر محیط زیست، پس از بررسی مستقل در سطح بالا در سال ۲۰۲۰ در قانون مدیریت منابع، اعلام شد که به این نتیجه رسید که این قانون در هدف خود شکست خورده است.

اصلاحات مارس ۲۰۲۱ کنید

با بدتر شدن قیمت مسکن در فوریه ۲۰۲۱، جاسیندا آردرن اعلام کرد که دولت او بازنگری قابل توجهی در سیاست مسکن انجام داده است:

- حذف کسر مالیات بر نرخ بهره.
- سقف کمک های مسکن برای خریداران خانه اولی برداشته شد.
- تخصیص اعتبارات زیربنایی (به نام صندوق تسریع مسکن) برای شوراهای نواحی.
- تمدید آزمون خط روشن از پنج به ده سال.

وزارت خزانه داری توصیه کرد که آزمون خط روشن از پنج سال به بیست سال افزایش یابد، یعنی دو برابر آنچه در نهایت اجرا شد. هر دو درآمد داخلی و خزانه داری از دولت خواستند که کسر نرخ بهره را لغو نکند.

بعداً در سال، یک توافقنامه دو حزبی در مورد استانداردهای مسکونی با تراکم متوسط (MDRS) تهیه و توسط احزاب کارگری و ملی در پارلمان برای تسهیل قوانین تراکم شهری به امضا رسید. قوانین جدید اجازه می دهد خانه هایی تا سه طبقه در مناطق موجود ساخته شود، بدون نیاز به موافقت منابع. با این حال، دو سال بعد، حزب ملی از توافق عقب نشینی کرد و مدعی شد که سیاست مسکن آنها "جاه طلبانه تر است و اجازه صلاحدید و انعطاف پذیری شوراها را می دهد.

اصلاحات مالیاتی

مالیات بر عایدی سرمایه

در حال حاضر هیچ مالیاتی بر عایدی سرمایه ناشی از سرمایه گذاری در ملک در نیوزلند وجود ندارد. آزمایش خط روشن که در سال ۲۰۱۵ معرفی شد و در سال ۲۰۱۸ تمدید شد، با هدف مالیات بر عایدی سرمایه بر املاک است، با این حال خانه اصلی خانوادگی، املاک یا املاک فروخته شده از طریق تسویه حساب رابطه معاف هستند.

در اواخر سال ۲۰۱۷، دولت کارگر کارگروه مالیاتی را ایجاد کرد، یک گروه مشاوره برای بررسی بهبود عادلانه و تعادل سیستم مالیاتی. این گروه گزارش خود را در فوریه ۲۰۱۹ منتشر کرد و در آن مالیات بر عایدی سرمایه را توصیه کرد که بر سود و بیشتر زیان های مربوط به انواع زمین و بهسازی، به جز خانه اصلی خانواده اعمال می شود. این مالیات برای اجاره و خانه های دوم، دارایی های تجاری، زمین و سهام اعمال می شود. به دنبال بحث های قوی عمومی و رسانه ای، دولت طرح خود برای معرفی مالیات بر عایدی سرمایه را به دلیل عدم اجماع در دولت کنار گذاشت. OECD و IMF توصیه های متعددی برای تصویب مالیات بر عایدی سرمایه صادر کرده اند.

مالیات بر ارزش زمین

مالیات بر ارزش زمین توسط مجموعه ای از مفسران، از جمله دکتر آرتور گرایمز و دکتر اندرو کلمن، دکتر رایان گرینوی-مک گریوی، اقتصاددان شاموبیل ایکوب و برنارد هیکی پیشنهاد شده است.

اصلاح کاربری اراضی

در سپتامبر ۲۰۱۵، کمیسیون بهره‌وری نیوزیلند گزارشی جامع درباره استفاده از زمین برای مسکن منتشر کرد که به دستور دولت برای بررسی فرآیندهای شورای محلی برای تهیه زمین برای مسکن، با تمرکز بر مناطق با رشد سریع، انجام شد. بر اساس این گزارش، عرضه ناکافی زمین های برون فیلد قابل توسعه و زمین های سبز یکی از عوامل اصلی رشد قیمت مسکن بین سال های ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۵ بوده است.

۱. لغو کنترل های برنامه ریزی محدود کننده در مناطق با ظرفیت اضافی در شبکه

های زیرساختی موجود

۲. بازیابی هزینه موثرتر هزینه های زیرساخت

۳. استفاده بیشتر از تحلیل هزینه و فایده برای قوانین کاربری زمین

۴. اعطای قدرت بیشتر به مقامات محلی توسعه شهری (UDA) برای توسعه مسکن

۵. در صورتی که شوراها قادر به آزادسازی زمین نباشند، اختیارات دولت مرکزی برای مداخله برای حصول اطمینان از ظرفیت توسعه کافی آزاد می شود (این امر از طریق بیانیه سیاست ملی ۲۰۱۶ در مورد ظرفیت توسعه شهری اجرا شد).

مقررات مالی

محدودیت بدهی به درآمد

در سال ۲۰۱۷، بانک مرکزی نیوزلند مقاله مشاوره ای در مورد محدودیت بدهی به درآمد منتشر کرد، به عنوان ابزاری برای محدود کردن رشد اعتبار و کاهش خطر نکول وام مسکن در طول رکود اقتصادی. سطوح بالای بدهی خصوصی یک ریسک کلان اقتصادی قابل توجه است. این امر با هدایت بخش بزرگی از درآمد به سمت بدهی ها، مصرف خانوار را کاهش می دهد و همچنین خانوارها را در برابر شوک های اقتصادی آسیب پذیر می کند.

اثرات بالقوه ترکیدن حساب

به گفته مدیر سرمایه گذاری بریایان گینور در سال ۲۰۱۲، کاهش ۱۰ درصدی قیمت مسکن ۶۰ میلیارد دلار از ثروت شخصی نیوزلندی ها را از بین می برد، که از ضررهای ناشی از سقوط بازار سهام در سال ۱۹۸۷ بیشتر خواهد بود. استیو کین، یکی از معدود اقتصاددانانی که رکود بزرگ را پیش بینی کرد، در اواسط سال ۲۰۱۷ هشدار داد که نیوزلند یکی از کشورهایی خواهد بود که یک فروپاشی بدهی خصوصی شامل مسکن را تجربه می کند و «حباب در آینده خواهد ترکید».

گزارشی که توسط گلدمن ساکس منتشر شد، پیش بینی کرد که نیوزلند در همان دوره ۴۰ درصد احتمال «شکست مسکن» داشت. برنارد هیکی، مفسر مالی، بازار املاک نیوزلند را اینگونه توصیف کرده است: خیلی بزرگ برای شکست " و از طرح بیمه سپرده در صورت سقوط بانکی ناشی از سقوط ملک پشتیبانی می کند.

بانک مرکزی نیوزلند تخمین زده است که ارزش کل وام های مسکن از کمتر از ۶۰ میلیارد دلار در سال ۱۹۹۹ به بیش از ۲۲۰ میلیارد دلار در سال ۲۰۱۶ افزایش یافته است.

آوریل ۲۰۲۱ ارزش کل وام مسکن ۹.۳۰۷ میلیارد دلار برآورد شد که در دوره ۱۲ ماهه قبل بیش از ۳۰ میلیارد دلار رشد داشته است.

• حباب مسکن لبنان

حباب مسکن لبنان به یک حباب اقتصادی اشاره دارد که تقریباً بر تمام بخش املاک و مستغلات لبنان تأثیر می گذارد، به طوری که قیمت ملک از سال ۲۰۰۵ به طور تصاعدی افزایش یافته است (متوسط افزایش ۵ برابری از فوریه ۲۰۱۰)، در حالی که تولید ناخالص داخلی تنها حدود ۵۲ درصد افزایش یافته است.

وضعیت فعلی حباب

سرانه تولید ناخالص داخلی لبنان حدود ۱۳۰۰۰ دلار آمریکا (بعد از کسر مالیات) است در حالی که لبنانی هایی که در خارج از کشور کار می کنند به طور متوسط حدود ۳۰۰۰۰ دلار در سال (بعد از کسر مالیات) درآمد دارند. یک وضعیت مسکن مناسب دور از بیروت می تواند حدود ۱۵۰۰۰۰ دلار هزینه داشته باشد، یک مسکن مناسب در حومه بیروت به راحتی می تواند ۴ برابر این مبلغ هزینه داشته باشد، در حالی که مسکن مناسب در منطقه مرکزی بیروت می تواند میلیون ها هزینه داشته باشد. از آنجایی که قیمت مسکن دائماً در حال افزایش است، بسیاری از لبنانی ها و سرمایه گذاران دیگر خانه ها را (از طریق وام مسکن) می خردند تا بعداً (به سایر سرمایه گذاران بالقوه) با قیمت های متورم دوباره بفروشند. این استراتژی و همچنین سایر راهبردهای فریبنده مشاوران املاک باعث شد بسیاری از لبنانی ها چه در داخل و چه در خارج از لبنان دیگر نتوانند ملکی در لبنان بخرند. علاوه بر این، افزایش قیمت مسکن منجر به افزایش قیمت اجاره می شود. افزایش بیشتر تورم و کاهش درآمد واقعی لبنانی های مقیم لبنان. سایر لبنانی هایی که خریدار نهایی هستند (مثلاً به فکر فروش مجدد خانه خود نیستند) برای بازپرداخت وام مسکن خود متعهد به وام های بلند مدت و پرخطر هستند. از آنجایی که بانک ها تنها ۶۰ درصد قیمت خانه را می دهند، سیستم بانکی در لبنان می تواند در صورت ترکیدن حباب، ۴۰ درصد از قیمت

مسکن را کاهش دهد، این امر تأثیر ترکیدن حباب را بر خریدار افزایش می دهد، زیرا گاهی اوقات ۴۰ درصد می تواند پس انداز زندگی فرد را تشکیل دهد. و همچنین خانواده اش). قیمت خانه در مناطق مناسب به قدری افزایش یافته است که در حال حاضر بسیار بیشتر از شهرهای مجلل در کشورهایی است که از ثبات سیاسی و تولید ناخالص داخلی سرانه بسیار بالاتری برخوردار هستند. اگرچه فرماندار بانک دو لیبان ادعا می کند که این تقاضا "واقعی" است، به نظر نمی رسد منطق واقعی پشت افزایش شدید مداوم قیمت مسکن وجود داشته باشد.

علیرغم کاهش تقاضای محلی، قیمت های بالای املاک و مستغلات به دلایل متعددی ادامه دارد. اولاً، بخش املاک و مستغلات لبنان در حال حاضر با تقاضای واقعی مواجه است و تقاضای سفته بازانه چندانی ندارد. در واقع، ساکنان لبنان بیشترین سهم تقاضا برای ملک را به خود اختصاص می دهند. از این رو، بخش املاک و مستغلات لبنان شامل ریسک بالا همراه با فشار سفته بازی که در کشورهای دیگر در طول بحران مالی جهانی شاهد بوده است، نیست. این موضوع چسبندگی قیمت املاک را توضیح می دهد که با توجه به ادامه حرکت تقاضا توسط کاربران نهایی علیرغم کندی کل بازار املاک و مستغلات، به سمت پایین تنظیم نشد. ثانیاً، کمبود زمین و ساخت و سازهای فزاینده سکونتگاه های مجلل، فشار صعودی را بر قیمت ملک وارد می کند. سوم، افزایش تقاضای املاک و مستغلات توسط اتباع سوری آواره نقش مهمی در جبران کاهش تقاضای محلی ایفا می کند و از این رو به چسبندگی بیشتر قیمت املاک کمک می کند. به منظور درک اختلاف در روند تکامل تقاضای املاک، مطالعه تحول میانگین ارزش هر معامله املاک مهم است. این مقدار به تدریج طی دوره ۲۰۰۸-۲۰۱۳ افزایش یافته است. بیشترین افزایش در منطقه Metn ثبت شد، جایی که میانگین ارزش ۱۰۷.۳ درصد در دوره شش ساله افزایش یافت و به ۲۱۳۵۸۴ دلار در سال ۲۰۱۳ رسید. همزمان، میانگین ارزش هر تراکنش در منطقه بیروت ۶۹.۵ درصد در دوره گزارش مشابه افزایش یافت و به آن رسید. ۴۹۹,۹۴۸ دلار آمریکا در سال ۲۰۱۳. باعبدال و کسروان نیز شاهد افزایش میانگین ارزش معاملات ملکی بودند که به ترتیب به ۱۲۱,۹۱۳ دلار و ۱۴۴,۷۱۱ دلار آمریکا رسید.

هیچ آمار رسمی و موثقی در لبنان وجود ندارد که امکان چنین تعیین عینی را فراهم کند. در حالی که اعداد تولید ناخالص داخلی به طور گسترده در دسترس هستند - ۱۳۲۰۰ دلار آمریکا (تخمین ۲۰۰۹) -، هیچ شاخص قابل اعتماد قیمت املاک و مستغلات وجود ندارد. همچنین هیچ بررسی فعلی در مورد کیفیت مسکن در لبنان وجود ندارد که بتوان از آن برای تعیین ارزش های ذاتی خانه ها استفاده کرد. فقدان داده های موثق در بحث های مربوط به قیمت مسکن در مطبوعات لبنان خود را نشان می دهد، جایی که در همان مقاله افزایش قیمت های متفاوتی ذکر شده است.

بنابراین، بحث در مورد "حباب مسکن لبنان" بر ارزیابی های ذهنی از تکامل مشاهده شده قیمت املاک و مستغلات نسبت به ارزش های ذاتی آنها تکیه دارد.

علاوه بر این، هیچ داده قابل اعتمادی برای تخمین میانگین درآمد لبنانی هایی که در خارج از کشور کار می کنند وجود ندارد، که تحلیل دلایل احتمالی حباب مسکن را پیچیده می کند.

فصل پنجم

اقتصاد کلان^۱

اقتصاد کلان شاخه‌ای از علم اقتصاد است که با کارایی، ساختار، رفتار و تصمیم‌گیری اقتصاد در سطح کلان سروکار دارد؛ که این شامل اقتصاد ملی، منطقه‌ای و جهانی می‌شود. اقتصاد کلان و اقتصاد خرد، یک جفت بخش‌بندی اقتصادی هستند که توسط رگنر فریش ابداع شده‌است و عمومی‌ترین بخش‌بندی در اقتصاد هستند. در مقایسه با اقتصاد کلان، اقتصاد خرد شاخه‌ای از علم اقتصاد است که به مطالعه رفتار اشخاص و نگاه‌ها در تصمیم‌گیری‌ها و کنش‌ها میان این افراد و نگاه‌ها در بازارهای به دقت تعریف شده، می‌پردازد.

اقتصاد کلان به مطالعه شاخص‌های تجمعی مثل تولید ناخالص داخلی، نرخ بیکاری، درآمد ملی، شاخص قیمت و رابطه متقابل بین بخش‌های مختلف اقتصاد به منظور درک بهتر چگونگی عملکرد اقتصاد می‌پردازد. اقتصاددانان کلان مدل‌های اقتصادی را توسعه می‌بخشند تا ارتباط بین درآمد ملی، تولید، مصرف، بیکاری، تورم، پس‌انداز، سرمایه‌گذاری، تجارت بین‌الملل و مالیه بین‌الملل را توضیح دهند.

با اینکه اقتصاد کلان یک زمینه گسترده‌ای برای مطالعه است، دو بخش عمده تحقیقاتی وجود دارد که سمبل نظم است: تلاش برای درک سبب و عواقب نوسان کوتاه مدت در درآمد ملی (چرخه تجاری)، و تلاش برای درک عامل تعیین‌کننده رشد اقتصادی (افزایش در درآمد ملی) بلند مدت. مدل‌های اقتصاد کلان و پیش‌بینی آن‌ها توسط دولت‌ها برای کمک به توسعه و ارزیابی سیاست‌های اقتصادی استفاده می‌شود.

اهداف اقتصاد کلان

اقتصاد کلان مطالعه رفتار اقتصاد در یک نگاه کلی است. هدف‌های اقتصاد کلان در گذشته و امروز گرچه تفاوت‌های عمده‌ای را به ویژه از نظر سیاست‌گذاری‌ها و دخالت دولت‌ها در امور اقتصادی داشته‌است، اما کلیت آن‌ها در جامعه تغییر چندانی نکرده است. مهم‌ترین هدف‌های اقتصاد کلان دستیابی یا نزدیک شدن به موارد زیر است:

- ۱- اشتغال کامل: وضعیتی که در آن بیکاری غیرارادی (نوعاً در مورد نیروی انسانی) وجود نداشته باشد یا در حداقل ممکن و قابل قبول باشد.
- ۲- ثبات قیمت‌ها: یعنی سیاست‌گذاران اقتصادی با سیاست‌گذاری‌ها و تصمیم‌های خود سعی کنند با اقدامات مناسب طوری عمل کنند که قیمت‌ها (قیمت کالاها، خدمات، عوامل تولید) نوسانات زیادی نداشته باشند.
- ۳- توزیع عادلانه درآمد در جامعه: دسترسی همه آحاد جامعه به امکانات با تبعیض و تمایز نباشد، به طوری که شکاف‌های موجود بین دهک‌های درآمدی جمعیت کشور کم شود یا حداقل، زیاده‌تر نشود.
- ۴- رشد و توسعه اقتصادی مداوم: که همان هدف غایی مادی و معنوی همه اقتصادهای دنیاست.

مفاهیم پایه اقتصاد کلان

اقتصاد کلان شامل مفاهیم و متغیرهای متنوعی است با این حال سه عنوان اصلی برای تحقیقات اقتصاد کلان طرح می‌شود. معمولاً تئوری‌های اقتصاد کلان پدیده‌هایی مثل تولید، بیکاری و تورم را مرتبط می‌کنند. خارج از بحث تئوری‌های اقتصاد کلان این مباحث برای تمام کارگزاران اقتصادی مثل کارگران، مصرف‌کنندگان و تولیدکنندگان نیز مهم است.

تولید و درآمد

مجموع مقادیر از هر چیزی که یک کشور در یک بازه زمانی مشخص تولید می‌کند را تولید ملی می‌گویند. هر چیزی که تولید و فروخته شده مقدار برابری از درآمد را باعث می‌شود، از این رو تولید و درآمد اکثراً معادل در نظر گرفته می‌شوند و اغلب قابل معاوضه هستند. تولید می‌تواند به عنوان درآمد کل اندازه‌گیری شود یا می‌تواند از جنبه تولید نشان داده شود و به عنوان مجموع ارزش کالاهای نهایی و خدمات یا مجموع ارزش افزوده در اقتصاد اندازه‌گیری شود.

خروجی اقتصاد کلان معمولاً توسط تولید ناخالص داخلی (GDP) یا یکی دیگر از حساب‌های ملی اندازه‌گیری می‌شود. اقتصاددانان در مطالعه رشد اقتصادی علاقه‌مند به

افزایش‌های بلند مدت در تولید هستند. پیشرفت در تکنولوژی، انباشتگی ماشین آلات و دیگر انواع سرمایه و آموزش بهتر و سرمایه انسانی تولید اقتصاد را در طول زمان افزایش خواهد داد. با این حال تولید همواره به‌طور پیوسته رشد نمی‌کند، چرخه‌های تجاری باعث افت در تولید ملی می‌شوند که به این وضعیت رکود گفته می‌شود. اقتصاددانان به دنبال آندسته از سیاست‌های اقتصادی کلان هستند که مانع سرخوردن اقتصاد به سمت رکودها شود و اقتصاد را به سمت رشد بلند مدت هدایت کند.

بیکاری

این نمودار با استفاده از داده‌های آمریکا رابطه بین بیکاری و رشد اقتصادی که توسط قانون اوکان بیان شده را نشان می‌دهد. این رابطه بیکاری دوره‌ای را ثابت می‌کند. رشد اقتصادی باعث نرخ بیکاری پایین‌تر می‌شود.

مقدار بیکاری در یک اقتصاد توسط نرخ بیکاری اندازه‌گیری می‌شود. نرخ بیکاری درصد کارگران بدون کار نسبت به کل نیروی کار است. نرخ بیکاری در نیروی کار شامل افرادی می‌شود که تمایل به پیدا کردن شغل دارند. افرادی که بازنشسته‌اند، افراد تحت آموزش یا افرادی که از پیدا کردن شغل به علت کمبود شغل ناامید شده‌اند در زمره افراد بیکار قرار نمی‌گیرند.

بیکاری خود چندین نوع دارد که هر کدام ممکن است به دلایل مختلفی ایجاد شده باشند.

- تئوری بیکاری کلاسیک بیان می‌کند، بیکاری زمانی اتفاق می‌افتد که دستمزدها برای کارفرمایان آنقدر بالاست که کارگر بیشتری استخدام نمی‌کند. تئوری مدرن اقتصادی دیگری بیان می‌کند که دستمزدهای افزایش یافته در واقع بیکاری را به وسیله ایجاد تقاضای بیشتر مصرف‌کننده کاهش می‌دهد. با توجه به این تئوری‌های جدید، بیکاری در اثر کاهش تقاضا برای کالا و سرویس‌های تولید شده توسط کارگران اتفاق می‌افتد و همچنین این تئوری‌ها بیان می‌کنند فقط در بازارهایی که سود نهایی بسیار پایین هستند و در بازارهایی که افزایش قیمت کالا و خدمات را تحمل نمی‌کنند، دستمزدهای بالا باعث بیکاری می‌شود. همگام با

تئوری بیکاری کلاسیک، بیکاری اصطکاکی زمانی اتفاق می‌افتد که شغل‌های خالی مناسب برای کارگر وجود دارد اما به علت زمانبری جستجو و پیدا کردن این مشاغل اقتصاد به سمت دوره‌ای از بیکاری می‌رود.

- بیکاری ساختاری دربرگیرنده طیفی از دلایل بیکاری مثل عدم تطابق بین مهارت‌های کارگران و مهارت مورد نیاز برای کار، است. بخش اعظمی از بیکاری ساختاری زمانی اتفاق می‌افتد که اقتصاد در حال گذار است و صنایع و کارگرها متوجه می‌شوند که مجموعه مهارت‌های قبلی آن‌ها دیگر مورد تقاضای اقتصاد نیست. بیکاری ساختاری شبیه بیکاری اصطکاکی است از آن جهت که هر دو بازتاب مشکل عدم همگام شدن و وصل شدن کارگران با موقعیت‌های شغلی خالی است، اما بیکاری ساختاری زمان مورد نیاز برای تحصیل مهارت‌های جدید به علاوه زمان فرایند جستجو کوتاه مدت را هم پوشش می‌دهد.
- درحالی‌که بعضی از انواع بیکاری صرف نظر از شرایط اقتصاد ممکن است اتفاق بیفتد، بیکاری دوره‌ای زمانی که رشد از حرکت باز می‌ایستد اتفاق می‌افتد. قانون اوکان رابطه تجربی میان بیکاری و رشد اقتصادی را نشان می‌دهد. نسخه اصلی قانون اوکان نشان می‌دهد ۳ درصد رشد در تولید منجر به ۱ درصد کاهش در بیکاری می‌شود.

تورم و کاهش قیمت‌ها

تورم به افزایش سطح عمومی قیمت‌ها در کل اقتصاد گفته می‌شود. زمانی که قیمت کاهش می‌یابد، پدیده تقلیل قیمت‌ها رخ می‌دهد. اقتصاددانان این تغییرات را توسط شاخص قیمت‌ها محاسبه می‌کنند. تورم زمانی که اقتصاد بسیار فعال شده و بیش از اندازه سریع رشد می‌کند اتفاق می‌افتد. به همین منوال کساد در اقتصاد باعث کاهش قیمت‌ها می‌شود.

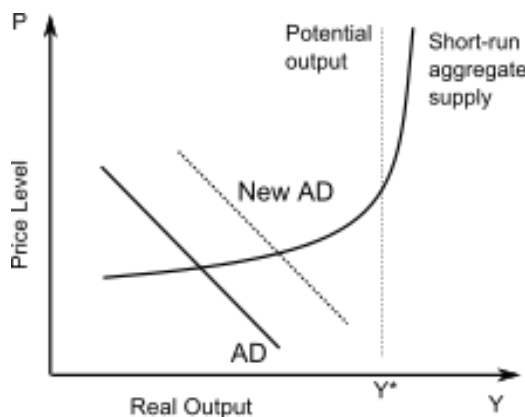
بانک‌های مرکزی، کنترل‌کنندگان عرضه پول کشور، سعی بر جلوگیری از تغییر در سطح قیمت‌ها توسط سیاست‌های پولی دارند. افزایش نرخ‌هایی بهره یا کاهش عرضه پول در اقتصاد منجر به کاهش تورم می‌شود. تورم باعث افزایش نااطمینانی‌ها و دیگر عواقب منفی

برای اقتصاد می‌شود در عوض کسادی و کاهش قیمت‌ها باعث کاهش تولید اقتصاد می‌شود. بانک‌های مرکزی سعی بر تثبیت قیمت‌ها دارند تا بدینوسیله از اقتصاد در برابر عواقب منفی محافظت کنند.

تغییر در سطح قیمت‌ها نتیجه چندین عامل است. نظریه مقداری پول بیان می‌کند که تغییرات در سطح قیمت‌ها مستقیماً با تغییرات در عرضه پول ارتباط دارد. اکثر اقتصاددانان اعتقاد دارند این رابطه تغییرات بلندمدت در سطح قیمت‌ها را توضیح می‌دهد. نوسان‌های کوتاه مدت اغلب با عوامل مالی ارتباط دارند، اما تغییرات در تقاضا و عرضه کل می‌تواند در سطح قیمت‌ها تأثیرگذار باشند. برای مثال، یک کاهش در تقاضا به علت بحران اقتصادی می‌تواند منجر به کسادی و پایین آمدن سطح قیمت‌ها شود. یک شوک منفی بر عرضه اقتصاد مثل بحران نفت باعث کاهش عرضه کل و ایجاد تورم می‌شود.

مدل‌های اقتصادی

تقاضای کل-عرضه کل



نمودار مرسوم AS-AD حرکت در منحنی تقاضا کل و همچنین بدون کشش بودن عرضه بلند مدت را نشان می‌دهد.

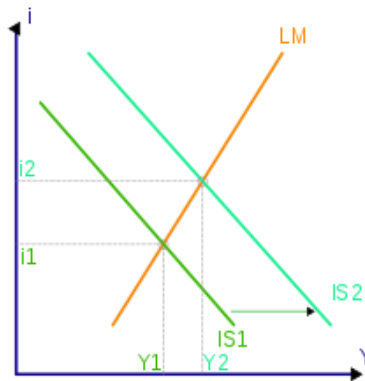
مدل AD-AS یک مدل استاندارد مورد استفاده کتب درسی و منابع علمی برای توضیح اقتصاد کلان است. این مدل نشان دهنده آن سطح قیمت و تولید حقیقی‌ای است که باعث

تبادل میان تقاضای کل و عرضه کل می‌شود. منحنی تقاضای کل دارای شیب منفی است و این بدین معناست که تقاضای بیشتر برای تولید در قیمت‌های پایین‌تر صورت می‌گیرد. شیب منفی نتیجه چندین اثر است: اثر پیگو یا اثر تعادلی واقعی، که بیان می‌کند زمانیکه قیمت‌های واقعی سقوط می‌کنند در نتیجه افزایش تقاضا مصرف‌کننده از کالاها رفاه واقعی افزایش پیدا می‌کند؛ اثر کینز یا اثر نرخ بهره، که بیان می‌کند زمانیکه قیمت‌ها سقوط می‌کند، تقاضا برای پول کاهش می‌یابد و سبب می‌شود نرخ بهره کاهش یابد و قرض گرفتن برای سرمایه‌گذاری و مصرف افزایش یابد؛ و اثر صادرات خالص، که بیان می‌کند وقتی قیمت افزایش پیدا می‌کند، کالاهای داخلی برای مصرف‌کننده خارجی به صورت نسبی گران‌تر می‌شود و باعث کاهش در صادرات می‌شود.

در استفاده کینزی مرسوم از مدل AS-AD، منحنی عرضه کل در مقادیر پایین تولید افقی است و به تدریج با نزدیک شدن به نقطه تولید بالقوه که در ارتباط با اشتغال کامل است بی‌کشش می‌شود. از آنجایی که اقتصاد فراتر از تولید بالقوه نمی‌تواند تولید کند هرگونه توسعه در تقاضا کل منجر به سطح بالاتر قیمت‌ها به جای سطح بالاتر تولید می‌شود.

دیگرام AD-AS می‌تواند انواع پدیده‌های اقتصاد کلان از جمله تورم را مدل‌سازی کند. تغییرات در سطح عوامل غیر از قیمت یا عوامل تعیین‌کننده باعث تغییر در تقاضا کل و جابجایی تمام منحنی تقاضای کل می‌شود. زمانیکه تقاضا از عرضه برای کالاها بیشتر است شکاف تورمی وجود دارد و فشار تقاضا فشار تقاضا رخ می‌دهد که منجر به حرکت منحنی تقاضا به بالا و سطح قیمتی بالاتری می‌شود. وقتی اقتصاد با هزینه‌های بالاتر مواجه می‌شود، تورم ناشی از فشار هزینه اتفاق می‌افتد که باعث حرکت منحنی تقاضا به بالا و سطح بالاتری از قیمت می‌شود. نمودار AS-AD به صورت گسترده به عنوان یک وسیله آموزشی برای مدل کردن تأثیرات مختلف سیاست‌های اقتصاد کلان به کار می‌رود.

IS-LM



در این مثال از نمودار IS-LM، منحنی IS به راست حرکت کرده و باعث بالا رفتن نرخ بهره و همچنین افزایش تولید ناخالص داخلی واقعی شده است.

مدل IS-LM نشان دهنده ترکیبات مختلف نرخ بهره و تولید است که تعادل در بازار پول و بازار کالا را تضمین می‌کند. بازار کالا توسط تعادل در سرمایه‌گذاری و پس‌انداز (IS) نشان داده شده، و بازار پول توسط تعادل مابین عرضه پول و ترجیحات نقدینگی نشان داده می‌شود. منحنی IS مکان هندسی نقاطی است که در آن‌ها سرمایه‌گذاری‌ای که در نرخ بهره داده شده به دست می‌آید برابر با پس‌اندازی است که در سطح تولید داده شده به دست می‌آید. شیب منحنی IS منفی است زیرا تولید و نرخ بهره در بازار کالا دارای رابطه معکوس هستند: هرچه قدر تولید افزایش یابد، پول بیشتری ذخیره می‌شود، و این اتفاق به این معنی است که نرخ بهره باید پایین‌تر باشد تا سرمایه‌گذاری به اندازه کافی افزایش یابد و با پس‌انداز تطابق پیدا کند. شیب منحنی LM مثبت است زیرا نرخ بهره و تولید در بازار پول دارای رابطه مثبت هستند: هرچه قدر تولید افزایش پیدا کند، تقاضا برای پول نیز افزایش پیدا می‌کند که منجر به افزایش نرخ بهره می‌شود.

اغلب از مدل IS-LM برای نشان دادن تأثیرات سیاست‌های پولی و مالی استفاده می‌شود. منابع درسی اغلب از مدل IS-LM استفاده می‌کنند، اما این مدل پیچیدگی‌های مدل‌های مدرن اقتصاد کلان را به تصویر نمی‌کشد. با این حال این مدل روابط یکسانی را مشابه دیگر مدل‌ها به تصویر می‌کشد.

مدل‌های رشد

مدل رشد نئوکلاسیک رابرت سولو تبدیل به یک مدل رایج کتب درسی برای تشریح رشد اقتصادی در بلند مدت شده‌است. مدل با تابع تولید آغاز شده و تولید ملی محصول دو عامل معرفی می‌شود: سرمایه و نیروی کار. مدل سولو فرض می‌کند که نرخ استفاده از نیروی کار و سرمایه ثابت است، بدون نوسان‌هایی که معمولاً در بیکاری و استفاده از سرمایه در چرخه‌های تجاری دیده می‌شود.

رشد در تولید، یا رشد اقتصادی، فقط به چند علت اتفاق می‌افتد: افزایش در موجودی سرمایه، جمعیت بیشتر، یا پیشرفت تکنولوژیکی که منجر به تولید بیشتر شود (بهره‌وری کل عوامل). رشد در نرخ پس‌انداز منجر به افزایش موقتی می‌شود زیرا اقتصاد سرمایه بیشتری ایجاد می‌کند که به تولید اضافه می‌کند. اگرچه سرانجام نرخ استهلاک، توسعه سرمایه را محدود می‌کند: پس‌اندازها صرف جایگزینی سرمایه مستهلک می‌شوند و پس‌انداز بیشتری برای توسعه در سرمایه باقی نمی‌ماند. مدل سولو بیان می‌کند رشد اقتصادی از نظر مقدار تولید بر واحد سرمایه فقط بستگی به پیشرفت تکنولوژیکی ای دارد که تولید را بالا می‌برد.

در دهه‌های ۸۰ و ۹۰ تئوری رشد درونزا به رقابت با تئوری رشد نئوکلاسیک برخاست. این مجموعه از مدل‌ها رشد اقتصادی را با عوامل دیگری توضیح می‌دهد مثل: افزایش بازگشت به مقیاس سرمایه و یادگیری از طریق انجام دادن، که به صورت درونزا بر آن‌ها تأکید شده‌است به جای بهبود تکنولوژیکی برون نگرایی که در مدل رشد سولو بر آن تأکید شده‌است.

سیاست‌های اقتصاد کلان

سیاست‌های اقتصاد کلان معمولاً توسط دو ابزار اجرا می‌شوند: سیاست‌های مالی و سیاست‌های پولی. هر کدام از این دو سیاست برای ثبات بخشی به اقتصاد به کار می‌روند که این بدین معناست که اقتصاد به سطحی از GDP ارتقا پیدا کند که منجر به شکل‌گیری اشتغال کامل شود. سیاست‌های اقتصاد کلان بر محدود کردن اثرات چرخه‌های تجاری برای دستیابی به اهداف اقتصادی مثل ثبات قیمت، اشتغال کامل و رشد، تمرکز دارد.

سیاست‌های پولی

بانک مرکزی سیاست‌های پولی را توسط عرضه پول و کمک گرفتن از چندین مکانیزم اجرا می‌کند. به عنوان نمونه، بانک مرکزی با انتشار پول برای خرید اوراق (یا دیگر دارایی‌ها)، که باعث افزایش عرضه پول و نرخ بهره پایین‌تر می‌شود عمل می‌کند یا در سیاست‌های پولی انقباضی، بانک‌ها اقدام به فروش اوراق کرده و پول را از چرخه خارج می‌کنند. معمولاً سیاست‌ها به‌طور مستقیم عرضه پول را هدف نمی‌گیرند.

بانک‌های مرکزی به منظور دستیابی به نرخ بهره ثابت به‌طور مداوم عرضه پول را جابجا می‌کنند. در مقابل برخی از بانک‌های مرکزی بر هدف قرار دادن نرخ تورم تمرکز می‌کنند و اجازه نوسان به نرخ بهره می‌دهند. بانک‌های مرکزی عموماً سعی بر دستیابی به تولید بیشتر دارند بدون اینکه با اجرای سیاست‌های انبساطی موجب مقدار زیادی تورم شوند.

سیاست پولی مرسوم در مواقعی مثل دام نقدینگی، بی‌اثر است. زمانی که نرخ بهره و تورم نزدیک به صفر هستند، بانک‌های مرکزی با ابزارهای مرسوم نمی‌توانند سیاست‌های انبساطی اجرا کنند.

بانک‌های مرکزی می‌توانند از ابزارهای غیر مرسوم مانند تسهیل کمی برای رشد تولید استفاده کنند. بانک‌های مرکزی برای اجرای سیاست تسهیل کمی می‌توانند به جای خرید اوراق دولتی در کنار خرید اوراق دولتی، دیگر دارایی‌ها مثل اوراق شرکت‌های بزرگ، سهام، و دیگر ضمانت‌ها را خریداری کنند. این عمل باعث ایجاد نرخ بهره پایین‌تر برای دسته گسترده‌تری از دارایی‌ها و رای اوراق قرضه دولتی می‌شود. در مثال دیگری برای ابزار پولی غیر مرسوم می‌توان به طرح چرخش اوراق قرضه اشاره کرد که تلاش‌هایی توسط فدرال رزرو ایالات متحده برای انجام آن شده‌است. در مواقعی مثل دام نقدینگی که بانک‌های مرکزی قادر به کاهش نرخ بهره جاری نیستند، فدرال رزرو نرخ بهره بلند مدت را توسط خرید اوراق بلند مدت و فروش اوراق کوتاه مدت و ایجاد منحنی بازده مسطح کاهش داد.

سیاست‌های مالی

سیاست مالی، استفاده از درآمد و مخارج دولت به عنوان وسیله‌ای برای تأثیرگذاری بر اقتصاد است. نمونه این ابزارها مخارج، مالیات و بدهی است.

برای مثال، اگر اقتصاد کمتر از تولید بالقوه تولید کند، می‌توان مخارج دولت را در راستای به‌کارگیری منابع بی‌استفاده و ارتقا تولید بکار گرفت. البته برای از بردن تمام شکاف تولید نباید از مخارج دولت استفاده کرد. یک اثر فزاینده‌ای وجود دارد که تأثیر مخارج دولت را افزایش می‌دهد. برای نمونه، زمانی که دولت برای ساخت پل هزینه می‌کند، فقط ارزش افزوده ایجاد پل به تولید اضافه نمی‌شود بلکه به کارگران پل امکان افزایش مصرف و سرمایه‌گذاری را می‌دهد که باعث از بین رفتن شکاف تولید می‌شود.

ممکن است سیاست‌های مالی توسط اثر جانشینی جبری (اثر ازدحام) محدود شوند. زمانیکه دولت اقدام به انجام پروژه‌ها و هزینه برای آن‌ها می‌کند منابع موجود برای بخش خصوصی را محدود می‌کند. اثر جبرانی زمانی اتفاق می‌افتد که هزینه‌های دولت به‌جای اینکه تولید بیشتر به اقتصاد اضافه کند، به سادگی جایگزین تولید بخش خصوصی می‌شود. اثر جبرانی همچنین زمانی که دولت نرخ‌های بهره را بالا می‌برد که باعث محدود کردن سرمایه‌گذاری می‌شود، ایجاد می‌شود. مدافعان محرک‌های مالی ادعا می‌کنند که اثر جایگزینی در مواقع رکود نگران‌کننده نیست زیرا مقادیر زیادی از منابع بی‌استفاده مانده و نرخ‌های بهره پایین هستند.

سیاست‌های مالی می‌تواند توسط تثبیت‌کننده‌های خودکار به اجرا درآیند. تثبیت‌کننده‌های خودکار دچار مشکل وقفه سیاست‌های مالی احتیاطی نمی‌شوند. تثبیت‌کننده‌های خودکار از مکانیزم‌های مالی مرسوم استفاده می‌کنند. اما زمان اثر بخشی آن‌ها وقتی است که اقتصاد دچار رکود می‌شود: هزینه‌ها برای مزایای بیکاری به صورت خودکار زمانی افزایش پیدا می‌کند که بیکاری افزایش پیدا کند و در یک نظام مالیات بر درآمد پیشرو، نرخ مؤثر مالیات زمانی به صورت خودکار پایین می‌آید که درآمدها کاهش یابند.

مقایسه

اقتصاددانان اکثراً سیاست پولی را بر سیاست مالی ارجح می‌دادند زیرا ۲ مزیت اساسی دارد. اولاً، سیاست پولی عموماً توسط بانک‌های مرکزی که مستقلاً عمل می‌کنند اجرا می‌شود در

مقابل سیاست‌های مالی که توسط نهادهای سیاسی کنترل می‌شود. بانک‌های مرکزی کمتر علاقه به تصمیم‌گیری بر اساس اهداف سیاسی دارند. ثانیاً، سیاست پولی دچار وقفه درونی و وقفه بیرونی کوتاه تری نسبت به سیاست‌های مالی می‌شوند. بانک‌های مرکزی به سرعت می‌توانند تصمیم‌گیری نمایند و تصمیمات خود را اجرا کنند در حالیکه سیاست‌های مالی احتیاطی زمان می‌برند تا تصویب شده و به مرحله اجرا برسند.

توسعه

خاستگاه

در آغاز اقتصاد کلان دربرگیرنده دو موضوع اساسی بود: چرخه کسب و کار تئوری و نظریه پولی. نظریه مقداری پول به‌خصوص قبل از جنگ جهانی دوم دارای شهرت زیادی بود. شکل‌های مختلفی به خود گرفت به خصوص نسخه زیر که حاصل کار ابروینگ فیشر است: در یک برداشت خاص از تئوری مقداری، سرعت گردش پول (V) و مقدار کالاهای تولیدشده (Q) می‌بایست ثابت باشند، در نتیجه هر افزایش در عرضه پول (M) مستقیماً منجر به رشد در سطح قیمت (P) می‌شود. تئوری مقداری پول بخش اصلی تئوری کلاسیک اقتصاد بود که در اوایل قرن ۲۰ غالب بود.

مکتب اتریش

کتاب لودویگ فن میزس، تئوری پول و اعتبار که در سال ۱۹۱۲ چاپ شد یکی از اولین کتاب‌های مکتب اتریش برای بررسی و نظریه‌پردازی در زمینه موضوعات اقتصاد کلان بود.

کینز و پیروانش

اقتصاد کلان، لاقل در فرم مدرنش با چاپ کتاب جان مینارد کینز به نام نظریه عمومی اشتغال، بهره و پول شروع شد زمانیکه بحران رکود بزرگ شکل گرفت، اقتصاددانان کلاسیک در توضیح چگونگی فروخته نشدن کالاها و بیکار ماندن کارگران دچار مشکل شدند. در تئوری کلاسیک قیمت‌ها و دستمزدها آن قدر پایین می‌آیند تا بازار تخلیه شود یعنی تمامی کارگران به کار گرفته شوند و کالاها به فروش برسند. کینز یک تئوری جدید اقتصادی پیشنهاد کرد که توضیح می‌داد چرا احتمالاً بازارها تخلیه نمی‌شوند. این تئوری (در اواخر

قرن بیستم میلادی) به مکتب اقتصادی تکامل یافت که به اقتصاد کینزی معروف است و همچنین به نام کینزینسم و تئوری کینزی شناخته می‌شود.

در تئوری کینز، تئوری مقداری پول رد می‌شود زیرا مردم و کسب و کارها خواستار ننگه داشتن پول نقد خود در شرایط سخت اقتصادی هستند- پدیده‌ای که کینز به لحاظ ترجیحات نقدینگی توصیف می‌کند. کینز همچنان توضیح می‌دهد که چگونه اثر فزاینده، یک کاهش کوچک در مصرف یا سرمایه‌گذاری را چند برابر می‌کند و باعث زوال در اقتصاد می‌شود. کینز همچنان اشاره می‌کند که عدم قطعیت کار و انگیزه‌های حیوانی در اقتصاد نقش ایفا می‌کنند.

نسلی که کینز را دنبال می‌کردند، اقتصاد کلان تئوری عمومی را با اقتصاد خرد نئوکلاسیک ادغام کردند تا یک سنتز نئوکلاسیکی ایجاد کنند. در دهه ۱۹۵۰ اکثر اقتصاددانان نظریه سنتز شده اقتصاد کلان را قبول داشتند. اقتصاددانانی مثل پل ساموئلسون، فرانکو مودیلیانی، جیمز توبین و رابرت سولو مدل‌های رسمی کینزی را توسعه دادند و تئوری‌های رسمی مصرف، سرمایه‌گذاری و تقاضا پول را وارد کردند و چارچوب کینزی را رساتر و شفاف‌تر کردند.

پول‌گرایی

میلتون فریدمن تئوری مقداری پول را بروز رسانی کرد تا شامل نقش تقاضای پول باشد. او ادعا می‌کرد نقش پول در اقتصاد برای توضیح رکود بزرگ کافی است و دیگر نیازی به توضیحات جهت‌دار تقاضای کل نیست. فریدمن همچنین ادعا می‌کرد که سیاست‌های پولی بسیار مؤثر تر از سیاست‌های مالی هستند. البته فریدمن به توانایی دولت در تنظیم دقیق اقتصاد توسط سیاست‌های پولی شک داشت. فریدمن معتقد به سیاست رشد پایدار در عرضه پول به جای دخالت‌های مکرر در عرضه پول بود.

فریدمن همچنین رابطه بین بیکاری و تورم را در منحنی فیلیپس به چالش کشید. فریدمن و ادموند فلپس (که پول‌گرا نبود) یک نسخه تکمیل شده از منحنی فیلیپس ارائه دادند که امکان جابجایی پایدار بلند مدت بین تورم و بیکاری را حذف کرده بودند. زمانی که شوک نفتی در دهه ۱۹۷۰ بیکاری و تورم عظیمی ایجاد کرد فریدمن و فلپس از مدل خود دفاع کردند. پول‌گرایی مشخصا در اوایل دهه ۱۹۸۰ بسیار تأثیرگذار بود اما زمانی که بانک‌های

مرکزی هدف قراردادن عرضه پول به جای نرخ بهره را که یکی از توصیه‌های پول‌گرایان بود مشکل دیدند، محبوبیت خود را از دست داد. همچنین در عرصه سیاست نیز پول‌گرایی، زمانی که بانک‌های مرکزی برای کاهش تورم دست به ایجاد رکود زدند، محبوبیت خود را از دست داد.

کلاسیک نو

اقتصاد کلان نئوکلاسیک پس از پایه‌گذاری به‌شدت مکتب کینزی را به چالش کشید. زمانی که روبرت لوکاس انتظارات عقلایی را به اقتصاد کلان معرفی کرد، توسعه مرکزی در تفکر نئوکلاسیک ایجاد شد. مقدم بر لوکاس، اقتصاددانان عموماً از انتظارات تطبیقی استفاده می‌کردند بدین معنا که کارگزاران اقتصادی به گذشته نزدیک نگاه می‌کنند و درباره‌ی آینده تصمیم‌گیری می‌کنند. اما در انتظارات عقلایی فرض بر این است که کارگزاران اقتصادی پیچیده‌تر عمل می‌کنند. یک مصرف‌کننده به این علت که میانگین تورم در چند سال گذشته تورم ۲ درصد بوده است به سادگی تورم را ۲ درصد پیش‌بینی نمی‌کند بلکه به سیاست پولی حال حاضر و وضعیت اقتصادی توجه می‌کند و پیش‌بینی مطلع انجام می‌دهد. زمانی که اقتصاددانان نئوکلاسیک انتظارات عقلایی را به مدل‌هایشان اضافه کردند، تأثیر محدود سیاست‌های پولی را به خوبی نشان دادند.

همچنین لوکاس انتقادات مؤثری به مدل‌های تجربی کینز وارد کرد. لوکاس مدل‌های پیش‌بینی‌کننده‌ای که براساس روابط تجربی هستند را مورد انتقاد قرار داده و اشاره می‌کند که این‌گونه مدل‌ها نتایج یکسانی تولید می‌کنند حتی به عنوان مدل‌های اساسی‌ای که براساس داده‌های متغیر کار می‌کنند. وی طرفدار مدل‌هایی براساس تئوری‌های بنیادی اقتصادی است که باید علی‌القاعده به صورت ساختاری به عنوان متغیر اقتصادی صحیح و مناسب باشند. براساس مقاله انتقادی لوکاس، اقتصاددانان نئوکلاسیک که توسط ادوارد پرسکات و فینن کیدلند رهبری می‌شدند مدل اقتصاد کلان چرخه واقعی تجاری (RBC) را خلق کردند.

مدل‌های (RBC) با ادغام معادلات بنیادی برگرفته از اقتصاد کلان نئوکلاسیکی خلق شده‌اند. به منظور ایجاد نوسانات در اقتصاد کلان، مدل‌های RBC کسادی و بیکاری را با تغییرات در تکنولوژی، به جای تغییرات در بازارهای کالاها و پول، توضیح می‌دهند. منتقدان

مدل‌های RBC استدلال می‌کنند که به وضوح پول نقش مهمی در اقتصاد بازی می‌کند و این ایده که پسرقت در تکنولوژی می‌تواند رکود جاری را توضیح دهد، غیر محتمل است. با این حال شوک‌های تکنولوژیکی برجسته تر از بی‌شمار شوک احتمالی است که به سیستم وارد می‌شود و می‌تواند مدل شود. علی‌رغم سوال‌هایی که در مورد تئوری‌های پشت مدل‌های RBC مطرح می‌شود آن‌ها به وضوح توانسته‌اند در روش‌شناسی اقتصاد مؤثر باشند.

پاسخ کینزین‌های نو

اقتصاددانان نیوکینزی با تمرکز بر مدل‌های خرد محور در حال توسعه و همچنین تطابق دادن خود با انتظارات عقلایی، اولاً پاسخ مکتب نئوکلاسیک را دادند و ثانیاً از انتقادات لوکاس رهایی یافتند. استنلی فیشر و جان تیلور تلاش‌های اولیه در این زمینه را با نشان دادن مؤثر بودن سیاست‌های مالی حتی در مدل‌هایی با انتظارات عقلایی زمانی که قراردادهای به‌علت دستمزد کارگرها قفل شده‌اند، انجام دادند. دیگر اقتصاددانان نیوکینزی مثل اولیور بلنچارد، ژولیو روتنبرگ، گرگ منکیو، دیوید رومر و مایکل وودفورد تلاش‌ها و یافته‌های قبلی را گسترش دادند، همچنین اثبات کردند آن مواردی که دستمزدها و قیمت‌های انعطاف‌ناپذیر منجر به سیاست‌های پولی و مالی می‌شوند، تأثیر واقعی دارند.

همانند مدل‌های کلاسیکی، مدل‌های نئوکلاسیکی نیز اعتقاد دارند، قیمت بایستی به‌طور کامل تنظیم شود و سیاست پولی باید فقط منجر به تغییر قیمت‌ها شود. مدل‌های نیوکینزی منابع قیمت‌ها و دستمزدهای چسبنده را به علت رقابت ناقص مورد تحقیق قرار دادند. همان‌هایی که در آن‌ها تنظیم قیمت اتفاق نمی‌افتد، بلکه به سیاست پولی اجازه داده می‌شود بر مقدار به جای قیمت اثر بگذارد.

در اواخر دهه ۱۹۹۰ اقتصاددانان به یک توافق سخت دست یافتند. سختی صوری تئوری نیو کینزی‌ها با انتظارات عقلایی و روش‌شناسی RBC ادغام شد و نتیجه آن مدل‌های تعادل عمومی پویای تصادفی (DSGE) شد. ادغام عناصر از مکاتب مختلف سنتز نئوکلاسیکی لقب گرفت. امروزه این مدل‌ها توسط بانک‌های مرکزی به کار گرفته می‌شوند و قسمت اصلی اقتصاد کلان معاصر هستند.

بررسی اثر نوسانات بازار مسکن بر اقتصاد کلان

اقتصاددانان سالها است که به دنبال یافتن دلایل شکل گیری چرخه های تجاری هستند. تا کنون دلایل متفاوتی برای شکل گیری چنین چرخههایی ارائه شده است. عواملی مانند شوکهای بهره وری شوکهای پولی و بسیاری عوامل دیگر به عنوان عاملین به وجود آمدن چنین چرخه هایی معرفی شده اند. اما با وجود همه تلاشهای صورت گرفته، هنوز موضوع شکل گیری چرخه های تجاری موضوع نسبتاً ناشناخته ای است. وقوع بحرانهای مالی اخیر در کشورهای در حال توسعه نشان داد که تئوریهای موجود قادر به شناسایی دلایل به وجود آمدن چرخههای تجاری نیستند. چرا که این تئوریها نتوانستند وقوع بحران مالی ۲۰۰۷ آمریکا را پیش بینی کنند پس از وقوع این بحران مطالعات جدیدی در حوزه چرخههای تجاری انجام شد که توجه ویژه ای به بخش مسکن داشت. دلیل آن نیز این بود که بحران مالی ایالات متحده آمریکا از بخش مسکن آغاز شده و به سرعت به سایر بازارها سرایت نمود. تولید ناخالص داخلی این کشور در فصل انتهایی سال ۲۰۰۸ و فصل اول ۲۰۰۹ به صورت سالانه نزدیک به ۶ درصد افت کرد و نرخ بیکاری در سال ۲۰۰۹ به ۱/۱۰ درصد رسید چنین تأثیر مهمی بر اقتصاد از سوی بازار، مسکن باعث شد که در دوره بعد از بحران بخش مسکن به عنوان یک بخش تاثیرگذار وارد مدلهای اقتصادی شود. پیشتر چنین فرض میشد که بازار مسکن صرفاً از اقتصاد تأثیر می پذیرد و نقش تعیین کننده ای را برای آن در اقتصاد کلان متصور نبودند. اما وقایع بحران مذکور نشان داد که بازار مسکن میتواند یکی از عوامل اثرگذار بر چرخه های تجاری باشد.

تأثیر بخش مسکن بر اقتصاد، به نظر میرسد که تنها منحصر به اقتصاد آمریکا نبوده و در سایر اقتصادها نیز از چنین جایگاهی برخوردار باشد. شواهد تجربی اقتصاد ایران نیز گواه از چنین مدعایی دارد.

مهرگان (۱۳۹۳) نشان داده است که مسکن یکی از بخشهای اقتصاد ایران است که بیشترین روابط پیشین و پسین را با سایر بخشهای اقتصاد داشته و به دلیل سهم قابل توجه این بخش در تولید ناخالص داخلی افت و خیزهای تقاضا در این بخش میتواند تأثیر چشمگیری در اقتصاد کشور داشته باشد.

با توجه به آنچه عنوان شد برای اینکه بتوانیم رفتار چرخه های تجاری (ایران) را مدلسازی نماییم لازم است تا شناخت کافی از نقش بازار مسکن در اقتصاد کسب نماییم.

بازار مسکن علاوه بر سهمی که از اقتصاد و تولید ناخالص داخلی دارد و میتواند به صورت مستقیم اقتصاد را تحت تاثیر قرار دهد از سه کانال اصلی دیگر نیز میتواند بر چرخه های تجاری موثر باشد کانال، اول کانالی است که به اثر ثروت شهرت دارد؛ کانال دوم به نام اثر وثیقه ای شناخته میشود و کانال سوم کانال ریسک پذیری است. در زیر به توضیح هر یک از این کانالها پرداخته میشود.

اثر ثروت

تغییرات قیمت در بازار مسکن از طریق اثر، ثروت میتواند بخش واقعی اقتصاد را تحت تاثیر قرار دهد. مطابق تئوری اثر، ثروت زمانی که قیمتها در بازار مسکن افزایش می یابد صاحبان مسکن با افزایش ثروت روبرو میشوند. از آنجایی که مصرف افراد، مطابق تئوری مصرف سیکل زندگی، علاوه بر درآمد، تابعی از ثروت آنها نیز است، با افزایش در قیمت مسکن، مصرف آنها افزایش می یابد. افزایش در مصرف نیز، افزایش در تقاضای کل و افزایش تولید و رشد اقتصادی را به همراه دارد عکس این حالت نیز زمانی اتفاق میافتد که قیمت مسکن کاهش مییابد. زمانی که قیمت مسکن کاهش می یابد، دارندگان این دارایی احساس کاهش ثروت نموده مصرف خود را کاهش میدهند و از این طریق بر چرخه های تجاری اثر گذار میشوند.

اثر وثیقه ای

برنانکه^۱ (۲۰۰۷) عنوان میکند که میزان اثر تغییر در ارزش، مسکن، به دلیل وجود اثر وثیقه ای بیشتر از اثر ثروت خواهد بود؛ چراکه تغییر در ثروت خالص صاحبان مسکن مازاد هزینه تامین مالی خارجی و هزینه های اعتبارات را نیز تحت تاثیر قرار میدهد. مازاد هزینه تامین مالی، خارجی شکافی است که منعکس کننده هزینه اضافی است که بنگاه ها مجبور هستند برای تامین مالی خارجی به عنوان مثال از طریق بازار دارایی یا بدهی در مقایسه با تامین

1 Bernanke

مالی داخلی به عنوان نمونه از طریق تقسیم نکردن (سود) بپردازند. این شکاف زمانی وجود دارد که بنگاهها نتوانند وثیقه کامل برای تامین مالی خارجی در اختیار بانکها قرار دهند زمانی که وثیقه کامل وجود دارد، حتی در بدترین حالت نیز درآمد انتظاری، پروژه به اندازه ای خواهد بود که بتواند امکان پرداخت کامل وام را فراهم آورد. به عبارت دیگر، وثیقه کامل به این معنی است که بنگاهی که اقدام به دریافت وام می کند، در مقایسه با حجم پروژه (وام) وجوه کافی داخلی داشته باشد، که حتی در صورت شکست پروژه، نیز بانک بتواند از این منابع وام خود را به صورت کامل دریافت نماید و اعطای وام برایش هیچ ریسکی نداشته باشد آنچه گفته شد، به این معنی است که اگر بنگاهی منابع داخلی کافی برای وثیقه گذاشتن نداشته باشد، تامین مالی خارجی برای او پرهزینه تر خواهد بود در چنین حالتی انتظار میرود که کاهش ارزش داراییها مانند مسکن سبب افزایش مازاد هزینه تامین مالی خارجی شده و در نتیجه میزان اعتبار موجود در کل اقتصاد را کاهش داده و کاهش فعالیتهای اقتصادی را به همراه داشته باشد. یکی از عواملی که سبب تغییر در اندازه مازاد هزینه تامین مالی خارجی میشود کانال ترانزنامه است کانال ترانزنامه بیان میدارد که اندازه مازاد هزینه تامین مالی خارجی میبایست با ثروت خالص وام گیرنده رابطه عکس داشته باشد به عنوان مثال هر چقدر که ثروت خالص وام گیرنده بیشتر باشد احتمال این موضوع بالاتر میرود که فرد، قسمت اعظمی از سرمایه گذاری خود را با منابع داخلی انجام دهد، همچنین وام گیرنده هایی که دارای ثروت خالص بیشتری هستند در صورتی که از تامین مالی خارجی استفاده کنند وثیقه های معتبرتر و کاملتری را میتوانند در ازای تضمین وام دریافت شده، در اختیار وام دهنده قرار دهند. این موضوع باعث میشود که وام دهندگان با ریسک کمتری مواجه باشند و در نتیجه، هزینه های کمتری را صرف مقابله با مسائلی مانند کژمنشی و... بکنند. از این رو، هزینه ها تامین مالی خارجی برای عوامل اقتصادی که از ثروت خالص بیشتری برخوردار هستند کمتر خواهد بود. از آنجا که وضعیت مالی وام گیرندگان مازاد هزینه تامین مالی خارجی و به دنبال آن شرایط دریافت وام و اعتبار را تحت تاثیر قرار میدهد تغییرات در کیفیت ترانزنامه وام گیرنده، به شکل مشابهی میتواند تصمیمات سرمایه گذاری و مخارج آن را تحت تأثیر قرار دهد. مسکن، یکی از مهمترین وثیقه هایی است که توسط بنگاه ها برای دریافت اعتبارات به بانکها ارائه میکنند. زمانی که

ارزش مسکن کاهش می یابد، ترازنامه بنگاهها نیز دستخوش تغییر شده و مازاد هزینه تامین مالی خارجی افزایش می یابد. افزایش در مازاد هزینه تامین مالی خارجی نیز کاهش اعتبارات ارائه شده از سوی بانکها را به همراه دارد؛ کاهش اعتبارات ارائه شده، نیز سطح سرمایه گذاری و مصرف را تغییر داده و تقاضای کل را تحت تاثیر قرار میدهد از آنجایی که یکی از نیروهای موثر بر بازار، تقاضا است کاهش در تقاضای کل کاهش در تولید تعادلی و رشد اقتصادی را به همراه خواهد داشت.

اثر ریسک پذیری

یکی دیگر از کانالهایی که بازار مسکن میتواند بخش واقعی اقتصاد را تحت تاثیر قرار دهد از کانال ریسک پذیری بانکها است بحران مالی که در سال ۲۰۰۸ در ایالات متحده آمریکا و بسیاری دیگر از کشورهای صنعتی رخ داد نشان داد که ریسک پذیری بیشتر بانکها در این دوره یکی از مهمترین عوامل شکل گیری بحران بوده است. یکی از عواملی هم که سبب ریسک پذیری بیشتر بانکها در این دوره شده بود، افزایش قیمت داراییها مانند مسکن بود افزایش قیمت مسکن، علاوه بر اینکه ترازنامه بنگاهها را تحت تاثیر قرار میدهد میتواند بر ترازنامه بانکها نیز اثرگذار باشد.

بخش مهمی از داراییهای بانکها معمولاً داراییهای مربوط به بخش مسکن است بانکها معمولاً یا وامهایی اعطا می کنند که در ازای آن وثیقه مسکن دریافت می کنند، یا در بخش ساخت و ساز سرمایه گذاری میکنند یا با خرید مسکن به صورت مستقیم در این بازار سرمایه گذاری میکنند افزایش در قیمت، مسکن علاوه بر اینکه موجب بهبود سمت دارایی ترازنامه بانکها میشود ارزیابی بانکها از ریسک ورشکستگی و زیان را نیز تغییر میدهد. در دوره هایی که قیمت مسکن افزایش مییابد معمولاً ریسک نامطلوب نیز کاهش مییابد؛ این موضوع باعث میشود که معیارهای ارزیابی، ریسک ریسک ورشکستگی و زیان را کمتر از واقع نشان دهند و بانکها ریسک پذیری بیشتری از خود نشان دهند. پذیرش ریسک بیشتر توسط بانکها به معنی پذیرش سپرده بیشتر و افزایش اهرم مالی و اعطای وام به اشخاص حقیقی و حقوقی با ریسک بالا که پیشتر به دلیل ریسک پذیری پایین تر، بانک حاضر به اعطای وام به این اشخاص، نبود سبب در دسترس بودن بیشتر اعتبار در اقتصاد میشود. طبیعتاً در دسترس

بودن بیشتر اعتبار نیز منجر به افزایش سرمایه گذاری و مصرف شده و افزایش فعالیتهای اقتصادی را به همراه دارد.

مطالعات انجام شده

همانطور که پیشتر نیز عنوان، شد توجه به بازار مسکن و نقش آن در شکل گیری چرخه های تجاری در مطالعات علمی اقتصاد، بیشتر پس از بحران مالی سال ۲۰۰۷ پررنگ شد. البته قبل از بحران مالی نیز تعداد محدودی از مطالعات وجود دارد که نقش بازار مسکن را در شکل گیری چرخه های تجاری مورد بحث و بررسی قرار داده اند. در زیر ابتدا به این مطالعات اشاره شده و سپس به مطالعات انجام شده پس از بحران مالی پرداخته می شود.

بن حیب و همکاران (۱۹۹۱) با وارد کردن بخش مسکن در مدل چرخه های تجاری حقیقی به بررسی نقش بازار مسکن در اقتصاد کلان پرداختند. نتایج این مطالعه نشان میدهد که وارد کردن بخش مسکن در مدلسازی باعث بهبود قابل ملاحظه در قدرت توضیح دهنده مدل استاندارد چرخه های تجاری حقیقی میشود.

مک گراتان^۱ و همکاران (۱۹۹۷) در مطالعه ای با استفاده از روش تعادل عمومی پویای تصادفی به بررسی نقش بازار مسکن در چرخه های تجاری پرداختند. نتایج مطالعه حاکی از آن است که بخش مسکن تاثیر قابل ملاحظه ای بر شکل گیری چرخه های تجاری دارد. در این مطالعه همچنین محققین متغیرهای مالی را نیز وارد مدلسازی نموده اند و اثر یک سیاست مالی ساده مانند تغییر مالیاتها را مدلسازی نموده اند نتایج نشان میدهد که وارد کردن بخش مسکن به مدل تعادل عمومی سبب به دست آمدن نتایج متفاوتی در خصوص نحوه اثرگذاری مالیاتها بر اقتصاد در مقایسه با زمانی که بازار مسکن در مدل وجود ندارد میشود؛ بنابراین لازم است که این بخش را در مدلسازی چرخه های تجاری مورد توجه قرار دهیم.

1 McGrattan

یاکوویلو^۱ (۲۰۰۵) در تحقیقی با عنوان قیمت، مسکن محدودیت‌های دریافت وام و سیاست پولی در چرخه‌های تجاری به بررسی جایگاه بازار مسکن در مکانیزم انتقال پولی و تأثیر آن بر چرخه‌های تجاری می‌پردازد. یاکوویلو با لحاظ نمودن بازار مسکن در یک مدل تعادل عمومی و اعمال قید دریافت وام به بررسی جایگاه بازار مسکن در مکانیزم انتقال پولی می‌پردازد. وی در این مطالعه علاوه بر قید وثیقه‌های مسکن قید بدهی اسمی را نیز به مدل وارد میکند. این قید در واقع برگرفته از یک مشاهده تجربی است و آن اینکه اکثر قراردادهای بدهی به صورت اسمی منعقد میشوند و بنابراین تغییر در تورم میتواند بدهی حقیقی افراد و ثروت آنها را تحت تاثیر قرار دهد. نتایج مطالعه وی حاکی از آن است که شوک‌های تقاضا قیمت مسکن و سطح عمومی قیمت‌های اسمی را در یک جهت تغییر داده و طی زمان شدت آن بیشتر شده و انتشار بیشتری پیدا میکند. مطابق نتایج بدست آمده شتاب دهنده مالی^۲ یک شکل عمل نمی‌کند. بدهی اسمی، از اثر شوک‌های عرضه میکاهد و سبب کاهش نوسانات اقتصاد تحت رژیم کنترل نرخ بهره میشود. اما از سوی دیگر اثر وثیقه‌های بازار مسکن به شکل قابل توجهی سبب بهبود پاسخ تقاضای کل به شوک‌های بخش مسکن می‌شود. همچنین بدهی اسمی نیز سبب بهبود پاسخ کند تولید به شوک‌های تورم میشود. نتیجه کلی این تحقیق این است که بازار مسکن نقش مهمی را در مکانیزم انتقال پولی ایفا میکند و یکی از عوامل مهم بر چرخه‌های تجاری است.

لیمر^۳ (۲۰۰۷) در مطالعه خود به صورت آماری تلاش کرده است تا نقش بازار مسکن در شکل‌گیری چرخه‌های تجاری را مورد ارزیابی قرار دهد. نتایج این مطالعه نشان میدهد که بازار مسکن در میان عوامل موثر بر چرخه‌های تجاری بیشترین تاثیر را بر آن دارد. یافته‌های محققین حاکی از آن است که گرچه در دوره‌های عادی اقتصاد، نقش بازار مسکن چندان پررنگ نبوده است اما در ۸ رکودی که بعد از جنگ جهانی دوم در اقتصاد آمریکا رخ

1 Iacoviello

۲ ادبیات تنوریک غنی وجود دارد که در آن اقتصاددانان نشان داده‌اند تغییرات درون‌زایی که در ترازنامه بنگاه‌ها به صورت هم‌جهت با چرخه‌های تجاری اقتصاد رخ میدهد میتواند سبب تقویت و گسترش چرخه‌های تجاری شود. به این پدیده، اصطلاحاً شتاب دهنده مالی (Financial Accelerator) گفته میشود در واقع، شتاب دهنده مالی بیانگر این نکته است که بازارهای مالی میتوانند شوک منفی وارد شده به اقتصاد کلان را تقویت کنند.

3 Leamer

داده است بخش مسکن سهم ۲۶ در ضعیف شدن اقتصاد داشته است که در مقایسه با سایر عوامل اثر گذار بیشترین تاثیر را رکود اقتصاد داشته است.

گودهارت و هافمن^۱ (۲۰۰۸) در مطالعه خود به بررسی رابطه بین پول، اعتبارات، قیمت مسکن و سطح عمومی فعالیتهای اقتصادی پرداخته اند نمونه مورد استفاده در این تحقیق، ۱۷ کشور صنعتی جهان است و برای تخمین مدل تحقیق از روش خود توضیح برداری پانلی طی بازه زمانی (۱۹۷۰-۲۰۰۶) استفاده شده است. نتایج حاکی از آن است که زمانی که بازار مسکن در دوره رونق به سر میبرد اثر شوکهای پولی و اعتباری بر متغیرهای اقتصاد کلان بیشتر است. به عبارت دیگر بازار مسکن در مکانیزم انتقال پولی که به مکانیزم اعتباری سیاست پولی شهرت دارد و پیشتر در بخش مبانی نظری توضیح داده شد نقش موثری را ایفا میکند.

فرارا و کوپمن^۲ (۲۰۱۰) در مطالعه ای به بررسی چرخه های مشترک بازار مسکن و کل فعالیتهای اقتصادی در اتحادیه اروپا پرداخته اند در این تحقیق محققین برای بررسی رابطه بین چرخه های بازار مسکن و چرخه های تجاری از مدل مولفه های مشاهده نشده چند متغیره استفاده نموده اند رابطه بین چرخه های بازار مسکن و چرخه های تجاری برای چهار کشور آلمان فرانسه ایتالیا و اسپانیا مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج تحقیق حاکی از آن است که رابطه قوی بین چرخه های تجاری و چرخه های بازار مسکن در سه کشور ایتالیا، فرانسه و اسپانیا وجود دارد.

پاکوویلو و نری^۳ (۲۰۱۰) در مطالعه خود، به بررسی منابع و نتایج شوکهای بازار مسکن پرداختند. در این مطالعه محققین الگوی تعادل عمومی پویای تصادفی را طراحی کردند که از طریق آن به بررسی ارتباط متقابل بازار مسکن و اقتصاد کلان پرداختند. نتایج این تحقیق حاکی از آن است که رشد آهسته تکنولوژی در بخش مسکن، توضیح دهنده قسمت عمده ای از روند صعودی بازار مسکن در ۴۰ سال اخیر در اقتصاد ایالات متحده آمریکا است. در چرخه های تجاری شوکهای تقاضا و، تکنولوژی حدود یک چهارم از نوسانات قیمت مسکن و

1 Goodhart and Hofmann

2 Ferrara and Koopman

3 Iacoviello and Neri

سرمایه گذاری در بخش مسکن را توضیح می‌دهند عوامل پولی نیز کمتر از ۲۰ درصد از نوسانات بازار مسکن را توضیح می‌دهند البته سهم کل‌های پولی در سال‌های بعد از ۲۰۰۰ افزایش یافته و متغیرهای پولی چرخه‌های ایجاد شده در بازار مسکن را به میزان بیشتری توضیح می‌دهند. نتایج این تحقیق همچنین نشان می‌دهد که بازار مسکن نقش قابل ملاحظه‌ای را بر چرخه‌های تجاری اقتصاد آمریکا دارد. البته این نقش بیشتر از کانال مصرف صورت می‌گیرد تا کانال سرمایه گذاری.

سسا- بیناچی^۱ (۲۰۱۳) تأثیرات تغییرات تقاضا در بازار مسکن بر بخش واقعی اقتصاد را در چارچوب جهانی مورد ارزیابی قرار می‌دهد وی برای این منظور از روش GVAR استفاده می‌کند این روش امکان بررسی رابطه بین متغیرها و بین کشورها را در قالب جهانی فراهم می‌سازد. کشورهای بررسی شده در این تحقیق مجموعه‌ای از کشورهای نوظهور و توسعه یافته هستند نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که تغییرات تقاضا در بازار مسکن ایالات متحده آمریکا تاثیر معنی داری بر فعالیتهای اقتصادی در کشورهای توسعه یافته دارد. اما چنین رابطه‌ای بین بازار مسکن آمریکا و کشورهای نوظهور وجود ندارد نتایج این تحقیق همچنین حاکی از آن است که شوکهای تقاضای همزمان در بازار مسکن کشورهای توسعه یافته می‌تواند اثر یکدیگر را تقویت نموده و سبب به وجود آمدن رکود عمیق و طولانی در این کشورها شود.

کیدلند و همکاران^۲ (۲۰۱۶) عنوان می‌کنند که شواهد کافی وجود دارد که بپذیریم تغییرات سرمایه گذاری در بازار مسکن ایالات متحده آمریکا پیش از تولید ناخالص داخلی اتفاق می‌افتد نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که چنین الگویی صرفاً برای اقتصاد آمریکا و کانادا صحت دارد و در مورد سایر کشورهای توسعه یافته، نتایج همراستا، اما کمی متفاوت است. در این کشورها صرفاً یک رابطه همزمان بین متغیر سرمایه گذاری در بازار مسکن و تولید ناخالص داخلی وجود دارد محققین برای توجیه این امر عنوان می‌کنند که زمان ساخت مسکن در این کشورها در مقایسه با آمریکا طولانی تر است و از این رو بین تولید ناخالص داخلی و سرمایه گذاری در بخش مسکن رابطه همزمان وجود دارد. اگر به

1 Cesa-Bianchi

2 Kydland et al

جای سرمایه گذاری در بخش مسکن تعداد ساختمانهای شروع شده را در نظر بگیریم، در همه کشورها رابطه تقدم بین بازار مسکن و تولید ناخالص داخلی برقرار خواهد شود.

متأسفانه مطالعات داخلی زیادی که در آن به بررسی رابطه بین بازار مسکن و چرخه های تجاری پرداخته باشد وجود ندارد در زیر به مطالعات محدودی که در آنها این موضوع مورد بررسی قرار گرفته پرداخته میشود بهشتی و زنوزی (۱۳۸۹) در مطالعه ای به بررسی مکانیزم انتقال پولی و نقش بازار مسکن در این مکانیزم میپردازند در این مطالعه که برای اقتصاد ایران و با استفاده از داده های فصلی ۱۳۶۷ تا ۱۳۸۵ انجام شده است محققین از یک الگوی خود توضیح برداری ساختاری (SVAR) استفاده نمودند نتایج مطالعه حاکی از آن است که شوک سیاست پولی انبساطی از طریق شوک نقدینگی اثر معنی دار و پایداری بر قیمت مسکن دارد. قیمت مسکن نیز حدود ۲۰ درصد تغییرات تولید ناخالص داخلی را توضیح می دهد؛ لذا قیمت مسکن واسطه مهم انتقال شوکهای پولی به نوسانات تولید ناخالص داخلی است.

تحصیلی (۱۳۹۱) در تحقیقی رابطه بازار مسکن و چرخه های تجاری را مورد ارزیابی قرار داد. در این تحقیق از داده های اقتصاد ایران طی بازه زمانی سالهای ۱۹۷۱ تا ۲۰۰۹ استفاده شده است. نتایج روش علیت، گرنجر، حاکی از آن است که رابطه علی میان متغیر پروانه های ساخت و تولید کل وجود ندارد نتایج، همچنین علت بودن قیمت مسکن برای تولید کل و علت بودن تولید کل برای سایر متغیرهای مسکن را تأیید می نماید. تحلیل نقاط برگشت نیز نشان میدهد که متغیرهای مسکن - به غیر از پروانه های ساخت هم حرکتی معناداری با تولید کل دارند. همچنین سرمایه گذاری در مسکن و قیمت مسکن با تولید کل همزمان بوده در حالی که تولید مسکن و اشتغال در مسکن نسبت به تولید کل دو دوره تأخیر دارند.

کميجانی و حائری (۱۳۹۲) به بررسی نقش قیمت مسکن در مکانیزم انتقال پولی پرداختند. این مطالعه برای اقتصاد ایران و با استفاده از داده های فصلی در بازه سالهای ۱۳۷۱ تا ۱۳۸۷ انجام شده است محققین از روش خود توضیح برداری به عنوان روش اقتصاد سنجی استفاده نمودند نتایج این مطالعه نشان میدهد که قیمت مسکن میتواند اثرات شوکهای پولی بر

مخارج مصرف کنندگان را تحت تاثیر قرار داده و به این ترتیب در مکانیزم انتقال سیاست پولی به ایفای نقش بپردازد. نتایج همچنین نشان می دهد که واکنش مصرف خصوصی حقیقی به یک تکانه مثبت پولی در حالتی که قیمت مسکن به صورت درون زا در مدل لحاظ شود بیشتر از حالتی است که وقفه قیمت مسکن به عنوان متغیر برون زا در مدل وارد شده است. نتایج اکثر مطالعات مرور شده در بالا، حاکی از آن است که بازار مسکن، یکی از مهمترین عوامل موثر بر شکل گیری چرخه های تجاری است این موضوع هم برای مطالعات خارجی و هم برای مطالعات داخلی صادق است. متأسفانه علیرغم اهمیت ویژه موضوع، مطالعات اندکی در داخل کشور راجع به این موضوع صورت گرفته است مطالعات انجام شده نیز به طور کامل نقش بازار مسکن را در شکل گیری چرخه های تجاری مشخص ننموده اند. تفاوت مطالعه حاضر با مطالعات پیشین داخلی در این است که از یک الگوی تعادل عمومی پویای تصادفی برای بررسی جایگاه بازار مسکن در اقتصاد کلان استفاده خواهد شد که در هیچ یک از مطالعات پیشین از آن بهره گرفته نشده است.

بررسی رابطه بخش مسکن و برخی متغیرهای اقتصاد کلان

تحولات بخش مسکن در تشدید نوسانات رونق و رکود فعالیتهای اقتصادی، نقش اساسی دارد. اگرچه در مطالعات متعددی ارتباط بین نوسانات این بخش و دور تجاری در اقتصاد بررسی شده است؛ اما اهمیت بخش مسکن و ارتباط با متغیرهای کلان اقتصادی، حلقه های پیشین و پسین گسترده با سایر بخشها و فعالیتهای اقتصادی مطالعه نوع ارتباط این بخش با سایر متغیرهای کلان اقتصادی در مقیاسهای زمانی متفاوت را بیش از پیش با اهمیت نشان میدهد از زمان رکود بزرگ بسیاری از سیاستمداران و اقتصاددانان معتقدند که بازار مسکن نقش بسیار اساسی در اقتصاد کشورها ایفا میکند.

بطوری که طبق مطالعه کیم^۱ (۲۰۰۴) بخش مسکن ۳۰ درصد ثروت جهان را تشکیل میدهد. اخیراً در مورد این که رابطه علیت بین مسکن و GDP و سایر متغیرهای کلان اقتصادی در طول زمان تغییر نمیکند تردیدهایی بوجود آمده است. به عبارت دیگر بررسی

1 Kim

دقیق علیت بین متغیرهای کلان اقتصادی و بخش مسکن نیازمند یک مدلولوژی است که قادر باشد عدم تقارن بین متغیرهای مذکور را در نظر بگیرد یکی از روشهایی که به همین منظور استفاده میشود مدل خودرگرسیون برداری مارکوف سویچینگ (MS-VAR) است اگر چه این روش قادر است تا علیت بین GDP و مسکن را در طول زمان آزمون کند. اما محدودیتهایی نیز دارد اول اینکه نیازمند متغیرهای مانا میباشد ثانيا حوزه فرکانس را به طور کامل نادیده می گیرد. در صورتی که اگر به جای این روش از مدلولوژی موجک استفاده شود نه نیازی به مانایی متغیرهاست و نه نیاز به فرض یک رابطه خطی است در تقابل روشهای سری زمانی، روش موجک و به خصوص همدوسی موجکی میتواند افق جدیدی در بررسی علیت بخش مسکن و تولید ملی باشد چرا که همزمان افقهای زمانی متفاوت و فرکانسهای متفاوت بررسی میگردند. بنابراین مطالعه ی چگونگی ارتباط و هم حرکتی بخش مسکن با متغیرهای کلان اقتصادی و بویژه تولید ملی میتواند برای سیاستگذاران اقتصادی و همچنین محققین اقتصادی در کشور جالب توجه و سودمند باشد. از این رو این مقاله به دنبال چگونگی هم حرکتی این بخشها در اقتصاد ایران و تحلیل نوسانات آن با استفاده از رویکرد فیزیک اقتصادی و روش همدوسی موجک است.

قیمت بخش مسکن از طریق دو کانال میتواند رشد اقتصادی را تحت تاثیر قرار دهد. کانال اول کانال وثیقه است. به عبارت دیگر افزایش قیمت مسکن عامل محدودیت وام دهی را تضعیف میکند چرا که ارزش وثیقه مالی جهت اخذ وام بالاتر خواهد رفت و در نتیجه از طریق سرمایه گذاری و مصرف میتواند رشد اقتصادی را تحت تاثیر قرار دهد. کانال دوم کانال ثروت است. بدین صورت که یک شوک قیمت غیر قابل انتظار در بخش مسکن، ثروت خانوارها را افزایش داده و در نتیجه رشد اقتصادی افزایش می یابد مطابق با این تئوری ها میتوان گفت که قیمت مسکن علیت GDP خواهد بود.

با توجه به این که بحران اقتصادی اخیر از بخش مسکن آمریکا شروع شد، بار دیگر توجه اقتصاددانان را به موضوع ادوار تجاری و چگونگی ارتباط آن با نوسانات بخش مسکن معطوف کرد. برای مثال میتوان به مطالعات ایاکویلو^۱ (۲۰۰۵)، دیویس و هیسکوت^۲ (۲۰۰۵) و

1 Iacoviello

2 Davis and Heathcote

فیشر^۱ (۲۰۰۷) اشاره کرد که به اهمیت بخش مسکن در دور تجاری اذعان دارند. این مقاله بر مبنای الگوی ادوار تجاری به دنبال پاسخ این پرسش است که آیا نوسانات بخش مسکن و به خصوص شاخص قیمت آن پیشروی ادوار تجاری است و یا پسر و مطالعات تجربی زیادی در آمریکا و اروپا انجام شده است و نتیجه کلی مبهم و نامعلوم است. از طرفی اجماع گسترده ای مبنی بر این که بخش مسکن پیشرو است و علت اصلی قدرت اقتصادی ایالات متحده در اواسط ۲۰۰۰ رونق بخش مسکن، بود وجود دارد.

همچنین مطالعاتی که قیمت بخش مسکن را متغیر پس رو ادوار تجاری میدانند عبارتند از سوتن^۲ (۲۰۰۲) برای، انگلستان، کانادا، ایرلند، هلند استرالیا و آمریکا و ایگرت و میهالجک^۳ (۲۰۰۷) برای کشورهای OECD که به این نتیجه دست یافته اند که GDP عامل مهم پویایی قیمت مشاهده شده در بخش مسکن بوده است در نهایت بریسکو^۴ (۲۰۰۷) اشاره میکند که بازار دارایی داخلی برای سیاستگذاران اقتصادی بسیار مهم است. هنگامی که بازار مسکن در رونق است رشد اقتصادی در حال افزایش است و تورم میتواند تهدید آمیز باشد. ترکیب حساب این گونه اموال یکی از بزرگترین تهدیداتی است که بر راحتی یک کشور را به رکود میکشاند. با این حال نگاهی به مطالعات تجربی نشان میدهد که ارتباط بین قیمت مسکن و GDP و سایر متغیرهای کلان تا حدودی مبهم و نامعلوم به نظر میرسد.

برای مثال انگلند و ایونیدس^۵ (۲۰۰۴) با مطالعه پویاییهای قیمت مسکن در ۱۵ کشور OECD از سال ۱۹۷۰ تا ۱۹۹۲ نشان داد که شواهد ضعیفی در مورد پویایی قیمت مسکن و رشد اقتصادی وجود دارد و این ارتباط در بین اقتصادهای باز متفاوت به نظر میرسد همچنین ارتالومنه و رادی^۶ (۲۰۰۴) با مطالعه دادههای سالانه ۱۹۷۰ تا ۲۰۰۳ ایالات متحده نشان دادند که یک همبستگی مثبت بین درآمد قابل تصرف سرانه و قیمت مسکن در طول دور تجاری وجود دارد.

1 Fisher

2 Sutton

3 Égert and Mihaljek

4 Briscoe

5 Englund and Ioannides

6 Ortalo-Magné, and Rady

مطالعه ایاکویلو (۲۰۰۴) با استفاده از داده‌های فصلی ۱۹۸۶ تا ۲۰۰۲ در ایالات متحده، با این فرض که اگر ظرفیت قرض دادن خانواده‌های بدهکار به ارزش مسکن آنها گره خورده باشد قیمت مسکن باید با یک معادله اولر برای مصرف نشان داده شود؛ به این نتیجه میرسد که قیمت مسکن به نحوی نوسانات مصرف را در آمریکا هدایت میکند.

گرین^۱ (۱۹۹۷) با تحلیل علیت گرنجر بین سرمایه گذاری بخش مسکن و GDP در آمریکا با استفاده از داده‌های فصلی از سال ۱۹۵۹ تا ۱۹۹۲ نتیجه گرفت که بخش مسکن علیت گرنجر نسبت به دور تجاری دارد و به خصوص در کالیفرنیا شمالی گرین (۲۰۰۲) شواهدی مبنی بر وجود اثر ثروت را نیز پیدا کرد نتایج همچنین نشان میدهد که سیاستهای طراحی شده برای هدایت کردن سرمایه از مسکن به کارخانه و تجهیزات میتواند موجب خسارتهای شدید کوتاه مدت شود.

ایگرت و میهالچیک (۲۰۰۷) با مطالعه عوامل تعیین کننده قیمت در ۸ کشور دارای اقتصادهای در حال گذر در اروپای شرقی و مرکزی و ۱۹ کشور OECD نشان دادند که GDP عامل مهم پویایی قیمت در بخش مسکن میباشد همچنین قیمت مسکن در اقتصادهای در حال گذار تا حد زیادی توسط برخی عوامل به ویژه توسعه نهادی بازار مسکن و تامین مالی مسکن تعیین میشود، اما کیم (۲۰۰۴) با یک مرور کلی از اندازه رشد و نوسان سرمایه گذاریهای بخش مسکن از سال ۱۹۷۰ تا ۲۰۰۲ همراه با تخصیص منابع درآمدت و نوسانات کوتاه مدت اقتصاد کلان نتوانست یافته‌ای مطابق با نتیجه گرین (۱۹۹۷) در کره جنوبی پیدا کند به عبارت دیگر در کره بخش مسکن علیت گرنجر دور تجاری نبوده است با استفاده از داده‌های فصلی از سال ۱۹۸۰ تا ۲۰۰۸ و بر پایه داده‌های شهری در آمریکا میلر و دیگران^۲ (۲۰۱۱) اثرات قیمت مسکن بر تولید ناخالص شهری را بررسی کرده اند نتایج پژوهش نشان میدهد که تغییرات قیمت مسکن به طور معناداری نرخ رشد سرانه GDP را تحت تاثیر قرار میدهد ثانیاً زمانی که خانوادهها از لحاظ مالی بیشتر محدود میشوند تاثیرات وثیقه قوی تر است همچنین بوستیک و دیگران^۳ (۲۰۰۹) نشان دادند که به ازای هر ۱۰

1 Green

2 Miller, Peng and Sklarz

3 Bostic, Gabriel and Painter

درصد کاهش در ثروت مسکن در سال ۲۰۰۵ به طور مستقیم رشد GDP حقیقی یک درصد کاهش می یابد. نتایج نشان میدهد که خطرات اقتصادی قابل توجهی در ارتباط با کاهش در ارزش مسکن وجود خواهد داشت.

در مطالعاتی که اخیراً انجام شده است چاو و همکاران^۱ (۲۰۱۷) به بررسی رابطه علی بین عدم اطمینان سیاست اقتصادی و بازدهی بازار مسکن در کشورهای چین و هندوستان در دوره زمانی ۲۰۰۳-۲۰۱۲ پرداخته اند. آنها با استفاده از روش پانل علیت گرنجر خطی و غیر خطی نتیجه گرفته اند که علیت یک طرفه از عدم اطمینان سیاست اقتصادی به بازدهی واقعی مسکن در هر دو کشور چین و هند وجود دارد همچنین ریتسارد (۲۰۱۸) ارتباط بین قیمت مسکن اعتبار خانوار و شوک سیاست پولی را در بازه زمانی ۱۹۹۴-۲۰۱۳ در کشور نروژ و با استفاده از روش خود توضیح برداری ساختاری بی‌زین بررسی کرده است. نتایج مدل نشان داده است که تاثیر شوک سیاست پولی بر قیمت مسکن زیاد بوده اما تاثیر آن بر اعتبار خانوار معنی دار نبوده است.

تاکنون مطالعات نسبتاً زیادی در زمینه تاثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر روی شاخصهای بخش مسکن در اقتصاد ایران انجام شده است به عنوان مثال مهمترین مطالعات صورت گرفته به شرح ذیل میباشد.

قلی زاده و اکبری‌ان (۱۳۸۹) در مطالعه خود با استفاده از روش مدل خود توضیح برداری با وقفه های توزیعی (ARDL) و داده های فصلی اقتصاد ایران طی دوره ۱۳۷۱-۱۳۸۱ اثر سرمایه گذاری مسکونی و غیر مسکونی و عوامل مهم دیگر بر رشد اقتصادی را بررسی کردند. نتایج نشان میدهد رابطه مثبت و معنی داری بین رشد اقتصادی و سرمایه گذاری مسکونی و غیر مسکونی در ایران وجود داشته است همچنین بر اساس نتایج حاصل از روابط بلندمدت سرمایه گذاری مسکن تاثیر مثبت بر رشد اقتصادی داشته است.

حیدری (۱۳۹۱) در مقاله ای تحت عنوان ارزیابی تاثیر شوکهای پولی بر قیمت و سطح فعالیت ها در بخش مسکن با استفاده از یک الگوی FAVAR تاثیر شوکهای پولی بر دو

1 Chow et al

متغیر اساسی یعنی قیمت مسکن و سطح فعالیت‌های این بخش را بررسی نموده است. نتایج نشان می‌دهد که شوک‌های نقدینگی و پایه پولی یک اثر موج ماندنی در بخش مسکن ایجاد می‌کنند که این اثر حدود ۵ سال در بخش مسکن ماندگار می‌شود و از سویی دیگر تاثیر نقدینگی بر این بخش طولانی تر و ماندگارتر از تاثیر شوک پایه پولی است شیرین بخش (۱۳۷۵) نشان داد که درآمد خانوار اعتبارات، مسکن، دارایی خانوار و قیمت مسکن از عوامل تاثیر گذار بر تقاضای موثر مسکن در ایران هستند. یزدانی (۱۳۸۲) نشان می‌دهد که متغیرهای حجم پول نرخ بهره تولید ناخالص ملی و میزان تسهیلات اعطایی در بخش مسکن عوامل اصلی تعیین کننده برای سرمایه گذاری در بخش مسکن ایران هستند.

جلالی نائینی و نوغانی اردستانی (۱۳۸۲) با استفاده از روش خودرگرسیون برداری تاثیر متقابل شاخص قیمت مسکن بر نوسانات تولید و همچنین واکنش شاخص قیمت مسکن به شوک‌های پولی را مورد بررسی قرار داده اند نتایج این مطالعه نشان داد که سهم حجم پول در بلندمدت در توضیح تغییرات قیمت مسکن بیشتر از سایر متغیرهاست. خیابانی (۲۰۱۰) با استفاده از یک الگوی خود رگرسیون برداری ساختاری و با استفاده از تکنیک های اقتصاد سنجی بیزین اثرات شوک‌های نفتی و پولی بر قیمت مسکن در ایران را بررسی نموده است. نتایج نشان داده است که شوک‌های درآمد نفتی بخش بزرگی از نوسانات بازار مسکن در ایران را توضیح می‌دهند و تاثیر شوک‌های پولی بر بازار مسکن در این مطالعه نیز تایید می شود اما اندازه نسبی تاثیر شوک های نفتی بر بازار مسکن بیشتر از تاثیر شوک‌های پولی است

اقتصاد کلان و مسکن

شناخت نسبتاً اخیر و رو به رشدی در مورد اهمیت رابطه تعاملی بین و بین بازارهای مسکن و اقتصاد کلان وجود دارد.

تحقیقات متعارف اقتصاد مسکن و اقتصاد شهری به نوبه خود عملاً تعاملات بین و بین بازارهای مسکن و اقتصاد کلان را نادیده می‌گیرد. در بهترین حالت، برخی از تحلیل‌های نظری و تجربی برای اقتصاد شهری و مسکن شامل متغیرهای کلان اقتصادی (مانند تورم، رشد اقتصادی، تولید ناخالص داخلی، بیکاری و غیره) به عنوان «متغیرهای کنترلی» برونزا

هستند. به عنوان مثال، در ۴ جلد کتاب راهنمای اقتصاد منطقه ای و شهری، تنها مقالات چارلز بکر و اندرو موریسون در مورد "شهرسازی در اقتصادهای در حال تغییر" و استفان مالپزی در مورد "تحلیل اقتصادی بازارهای مسکن در اقتصادهای در حال توسعه و در حال گذار" به این موضوع نگاه می کنند.

اخیراً، یک تلاش تحقیقاتی کوچک و در عین حال رو به رشدی وجود دارد که می کوشد شکاف بین این دو ادبیات را پر کند و موضوعاتی را که به طور مشترک برای اقتصاددانان کلان و مسکن پیامد هستند، روشن کند. این مقاله به طور انتخابی بررسی می کند و جهت های جدید این تحقیق مشترک را برجسته می کند. این مقاله در شش بخش فرعی بعدی سازماندهی شده است. بخش بعدی انگیزه های زیربنایی پیوند «مسکن کلان» را ارائه می کند. پس از آن، در مورد روش های مهم همپوشانی اقتصاد کلان و اقتصاد مسکن، با خلاصه ای کوتاه از تحقیقات موجود، بحث خواهد شد. بخش ۳ تأثیر متقابل مالیات مسکن با اقتصاد کلان را بررسی خواهد کرد. بخش ۴ مسکن و چرخه های تجاری، ۵ مسکن "چرخه های طولانی" در مورد زیرشاخه های پر جنب و جوش پویایی ها و چرخه های بازار مسکن بحث خواهد کرد. نقطه کانونی بخش ۶ ساختار خرد بازار مسکن و شکل شهری خواهد بود. بخش آخر به پایان خواهد رسید.

آیا رابطه مهم است؟

بازار مسکن و اقتصاد کلان چگونه در هم تنیده شده اند؟ آیا گنجاندن بازار مسکن در تحلیل های کلان اقتصادی مهم است و بالعکس؟ دامنه تحقیقات کلان مسکن چیست و باید باشد؟ اینها سوالات اساسی هستند که شایسته پاسخ هستند.

پاسخ ساده این است که مسکن سهم بزرگی از کل اقتصاد کلان است. برای نشان دادن اهمیت بازار مسکن در اقتصاد کلان، در اینجا حقایقی تلطیف شده است. مسکن سهم قابل توجهی از خانوار را تشکیل می دهد.

مسکن و مالیات

به راحتی می توان پیش بینی کرد که مالیات بر دارایی مسکن می تواند جزء مهمی از بودجه های دولتی به دلیل عدم تحرک و بزرگی آن باشد. ادبیات متنوع زیادی در رابطه با مسکن و مالیات وجود دارد. بسیاری از این اوراق مالیات مسکن قبلاً بررسی شده اند. ۹ ما توجه خود را به آن دسته از رساله های تحقیقاتی محدود می کنیم که تأثیرات کلی مالیات و مالیات را بررسی می کنند

مسکن و چرخه های تجاری

بازار مسکن تحرکات چرخه ای و نوسانات قابل توجهی را تحمل می کند. برای مثال، دیویس و هیثکوت (۲۰۰۱) نشان می دهند که در ایالات متحده، انحراف استاندارد سرمایه گذاری مسکونی بیش از دو برابر سرمایه گذاری غیرمسکونی است. اورتالو و رادی^۱ (۱۹۹۸) دریافتند که برای ایالات متحده و بریتانیا، تعداد معاملات بازار مسکن نسبت به کل قیمت مسکن نوسان بیشتری دارد، که به نوبه خود نوسانات بیشتری نسبت به تولید ناخالص داخلی دارد، اگرچه هر سه متغیر همبستگی دارند خواهد بود.

مسکن "دوره های طولانی"

تحقیقات تجربی به طور مکرر "چرخه های طولانی" در بازار املاک را مستند می کند. به عنوان مثال، ویتون (۱۹۸۷) دریافت که چرخه های خالی اداری و توسعه دفتر در ایالات متحده تقریباً ۱۰ سال است. بال و همکاران (۱۹۹۸) نشان می دهد که چرخه های دارایی تجاری جدید ۱۰ سال طول می کشد و مستقل از چرخه تجاری در انگلستان است. با استفاده از تکنیک فیلتر کالمن و داده های بین کشوری، بال و همکاران، ۱۹۹۶، بال و وود، ۱۹۹۹، چرخه های طولانی قابل توجهی را کشف کردند.

1 Ortalo-Magne و Rady

ریز ساختار شهری

در این بخش به طور مختصر به رابطه شهر شهری و بازار مسکن و نیاز به تحقیقات پیشرو پرداخته خواهد شد. به گفته بوگارت (۱۹۹۸)، شهر «تمرکز فضایی تعداد زیادی از مردم است. ویژگی اساسی یک شهر، تراکم آن است.»

مرزهای تحقیقاتی جدید برای پیوند کلان مسکن

این مقاله به طور انتخابی ادبیات موجود در مورد پیوند اقتصاد کلان و بازار مسکن را بررسی می‌کند. این رابطه بین مسکن و مالیات، چرخه مسکن و چرخه های تجاری را بررسی می‌کند. اثرات محدودیت های وثیقه بر بازارهای مسکن "دوره های طولانی" و بازار مسکن و ساختار شهری. بسیاری از موضوعات تحقیقاتی جالب دیگر در مورد پیوند اقتصاد کلان و مسکن وجود دارد. در این میان، دو سوال شایسته برجسته سازی ویژه هستند

پیامدهای کلان اقتصادی محدودیت های عرضه مسکن

محدودیت‌های عرضه مسکن، از جمله سیاست‌های حفظ تاریخی، حداقل اندازه زمین و محدودیت‌های ارتفاع، معمولاً با ابزارهای پیگویی ایستا مورد بررسی قرار می‌گیرند، اما این سیاست‌ها پیامدهای پویا نیز دارند. عرضه محدود معمولاً مقادیری را که اشتغال ساخت و ساز را تعیین می‌کند، نوسان کمتری می‌کند و قیمت‌ها را که ثبات مالی را تعیین می‌کند، بی‌ثبات‌تر می‌کند. یک استثنا، برجسته زمانی اتفاق می‌افتد که مناطق بدون محدودیت عرضه در طول رونق آنقدر ایجاد می‌شوند که ساخت و ساز در طول رکود متوقف می‌شود، و در آن صورت، عرضه کشسان می‌تواند هم با نوسانات قیمت و هم با توانایی محدود استفاده از ابزارهای اعتباری برای تقویت اشتغال در طول رکود همراه باشد. از آنجایی که مؤسسات دارای مأموریت های ضد چرخه ای با سیاست های مسکن دست و پنجه نرم می‌کنند، باید بدانند که مقررات مسکن با سیاست های پولی تعامل دارد.

املاک و مستغلات یک طبقه دارایی اصلی است، و رکود املاک و مستغلات اغلب با شروع بحران های بانکی بزرگتر، مانند بحران مالی آسیا در سال ۱۹۹۷ و بحران مالی جهانی که در

سال ۲۰۰۷ آغاز شد، همراه است. همچنین عواقبی برای اقتصاد جهانی خواهد داشت. کسش عرضه مسکن به تعیین اینکه آیا رونق املاک و مستغلات به یک بحران مالی یا بحران اشتغال یا هر دو ختم می شود کمک می کند.

وقتی رونق املاک و مستغلات متوسط باشد، شهود عرضه و تقاضا پابرجاست. مناطق الاستیک، مانند جنوب آمریکا، شاهد نوسانات بیشتری در میزان ساختمان و در نتیجه میزان اشتغال در ساخت و ساز خواهند بود. مناطق غیرکشش، از جمله بیشتر اروپای شهری، شاهد نوسانات بیشتر در قیمت‌ها و نوسانات ساخت‌وساز کوچک‌تر خواهند بود، که به احتمال زیاد باعث ایجاد تغییرات عمده در ترازنامه‌های سازمان‌های مالی می‌شود که مدت طولانی در املاک و مستغلات هستند. هنگامی که رونق املاک و مستغلات آنقدر زیاد است که ساخت و ساز در رکود بعدی ناپدید می شود، آنگاه عرضه انعطاف پذیرتر ممکن است با رکود بزرگتر هم در قیمت و هم در اشتغال همراه باشد، چیزی که در فونیکس و لاس وگاس پس از سال ۲۰۰۷ مشاهده شد.

در مناطق بسیار کشش، مداخلات در بازار اعتبار به طور کلی به جای قیمت، سطح ساخت و ساز را تغییر می دهد و از این رو این امر باعث افزایش اشتغال می شود، اما کمک کمتری به خریداران زیر آب و طلبکاران آنها می کند. در مناطق غیرکشش یا مناطق کشش با بیش از حد ساخت و ساز، مداخلات بازار اعتباری به جای اشتغال، مستقیماً بر قیمت تأثیر می گذارد. در دوره های رونق، چنین افزایش قیمتی معمولاً مصرف را افزایش می دهد، اما در طول رکود وام گیرندگان زیر آب اغلب نمی توانند نسبت به ارزش مسکن خود وام بگیرند و بنابراین اثرات مصرف خاموش می شود. اگر در طول دوره رونق، سطح عرضه مازاد به حدی برسد که ساخت و ساز احتمالاً در طول رکود کاملاً از بین برود، بانک مرکزی باید انتظار داشته باشد که ابزارهای مقابله با رکود آن کاملاً محدود شود.

یکی از پیام‌های این مقاله این است که مداخلات بازار مالی، مانند تسهیل پولی، که بر تمایل به پرداخت مسکن تأثیر می‌گذارد، به واسطه محدودیت‌های فیزیکی در بازار مسکن انجام می‌شود. مداخلات مربوط به اعتبار که به منظور مقرون به صرفه‌تر کردن مسکن است، مانند افزایش محدودیت‌های وام به درآمد، تأثیر کمی بر مصرف مسکن خواهد داشت مگر اینکه

محدودیت‌های ساختمانی نیز کاهش یابد. پیام دوم این است که اصلاحات بازار مسکن باید پیامدهای آن را برای چرخه‌ها در نظر بگیرد. اگر کشورهای اروپایی سیاست ساخت و ساز آسان تری را اتخاذ کنند، احتمالاً محیطی با نوسان قیمت بیشتر را با محیطی با نوسانات شغلی بیشتر مبادله می‌کنند. این تغییر ممکن است به نظارت کمتر بانکی و بیمه بیکاری بهتر در صنعت ساختمان نیاز داشته باشد.

بازارهای دارایی داغ و اقتصاد خرد محدودیت‌های ساخت و ساز

اگر از ساکنان آمستردام یا نیویورک در سال ۱۹۷۸ می‌پرسیدید که بزرگترین مشکلات شهر آنها در ۴۰ سال آینده چه خواهد بود، کمتر کسی می‌گفت که هزینه بالای مسکن چیست. بسیاری ممکن است به جرم یا بیکاری شهری یا از دست دادن مشاغل تولیدی اشاره کرده باشند. در واقع، کسانی که در آن سال‌ها خانه و آپارتمان می‌خریدند، به‌عنوان ریسک‌پذیران گول‌پیکر دیده می‌شدند که برای خود یک صندلی در لوزیتانیا شهری می‌خریدند.

چهار دهه بعد، آمستردام و نیویورک ثروتمند و امن هستند. هر دو آینده پسا صنعتی را در صنایع مبتنی بر اطلاعات، مانند امور مالی، یافتند، که یادآور شهرت سابق شرکت هند غربی هلند در هر دو مکان است. از دست دادن پایگاه صنعتی حتی می‌تواند مانند یک دارایی به نظر برسد، زیرا آلودگی همراه با کارخانه‌ها فرار کرد. در واقع، تقریباً هیچ‌یک از مشکلات صفحه اول دهه ۱۹۷۰ به عنوان دغدغه اصلی باقی نماند. علاوه بر این، آمستردام و نیویورک هر دو به عنوان مراکز مصرف و همچنین تولید موفق می‌شوند، همانطور که توانایی هر دو شهر برای جذب گردشگران و مسافران معکوس نشان می‌دهد.

اما احیای اقتصادی و کاهش نرخ جرم و جنایت به معنای افزایش تقاضا برای املاک و مستغلات بود. این تقاضای احیا شده در هر دو مکان با عرضه خاموش برآورده شد. در هر دو شهر، محدودیت ارتفاع و حفظ تاریخی توانایی ساخت و سازهای جدید خصوصی برای برآوردن تقاضا را محدود می‌کند. در دهه‌های پس از جنگ جهانی دوم، هلند تعداد زیادی مسکن اجتماعی و شهر نیویورک ساختمان‌های بزرگ مسکن عمومی ساخت. در حالی که

سیستم مسکن اجتماعی هلند بسیار موفق تر از همتای مسکن عمومی خود در ایالات متحده است، هر دو شهر منابع جدید مسکن عمومی خود را در دهه های اخیر کاهش دادند. همانطور که افزایش تقاضا به عرضه ثابت ضربه زد، قیمت ها به طور چشمگیری افزایش یافت.

کمبود فضای شهری یکی از علل ناآرامی های اجتماعی است که با نابرابری شهری و اصیل سازی مرتبط است. تقاضای ثروتمندان برای فضای شهری اگر فضای زندگی به صورت کسبانی تامین می شد، برای فقرا مضر نخواهد بود. وقتی خانه ها با کمبود مواجه می شوند و املاک و مستغلات تبدیل به یک بازی با مجموع صفر می شود، آنگاه افزایش تقاضا از سوی ثروتمندان قیمت ها را برای فقرا افزایش می دهد.

رهبران مترقی اکنون هزینه های عرضه محدود مسکن را می بینند، اما به جای مقررات زدایی، مقررات جدیدی مانند منطقه بندی فراگیر را ترویج می کنند که به معنای عرضه تعداد کمی از «واحدهای مقرون به صرفه» است. سپس این واحدها به برندگان خوش شانس قرعه کشی اختصاص می یابد. در زمان شهردار بلومبرگ، توسعه دهندگان می توانند واحدهای مقرون به صرفه را انتخاب کنند و با توانایی ساخت پاداش دریافت می کنند. در زمان شهردار DeBlasio، منطقه بندی شامل اجباری شده است. اقتصاد خرد متعارف نشان می دهد که منطقه بندی اجباری شامل مالیات بر ساخت واحدهای با نرخ بازار برای یارانه دادن به واحدهای نرخ غیربازاری است.

تجزیه و تحلیل اقتصاد خرد سعی می کند اثرات خارجی منفی ناشی از ساخت و ساز را اندازه گیری کند، و سپس متوجه می شود که این اثرات خارجی، حداقل در نیویورک و ماساچوست، بسیار کمتر از مالیات ضمنی ساختمان است که توسط منطقه بندی ایجاد می شود. نزدیکترین تحلیل مشابه را برای هلند ارائه می کند. محدودیت ساخت و سازهای جدید قطعاً در مرکز آمستردام، که واقعاً بخشی از میراث فرهنگی جهان است، قوی تر از اکثر مناطق نیویورک است.

بحث عمومی در مورد قیمت های بالای مسکن، شواهد اقتصاد کلان نشان می دهد که محدودیت ها می توانند کل اقتصاد را مخدوش کنند و نگرانی در مورد املاک و مستغلات به عنوان یک طبقه دارایی گسترده، اقتصاددانان کلان را به طور فزاینده ای به سمت علاقه مندی به بازارهای داغ دارایی سوق داده است. این علاقه بسیار مورد استقبال قرار می گیرد، به ویژه از آنجایی که واحدهای دارای گرایش اقتصاد کلان، مانند بانک های مرکزی، معمولاً از جایگاه ممتازی در بحث های سیاسی برخوردار هستند. با این حال، همانطور که اقتصاددانان کلان ذهن خود را به عرضه مسکن معطوف می کنند، باید پیامدهایی را که محدودیت های عرضه مسکن برای چرخه تجاری دارد نیز در نظر بگیرند.

حباب مسکن، شرایط اعتباری و باورهای برون گرایی

بازارهای مسکن معمولاً بی ثبات هستند و هم با تغییر مبانی اقتصادی و هم با تغییر در باورهایی که به ارواح حیوانات نزدیک تر به نظر می رسند، حرکت می کنند. در ایالات متحده، شتاب شدیدی در تغییرات قیمت مسکن در فرکانس های ۱ ساله و بازگشت متوسط قوی نسبت به فرکانس های ۵ ساله وجود دارد. هر دو واقعیت با مدلی سازگار هستند که در آن خریداران نیمه منطقی روندهای اساسی ناشی از رشد اخیر قیمت مسکن را برون یابی می کنند.

محبوب ترین توضیح منطقی برای نوسانات گسترده در قیمت مسکن این است که شرایط اعتباری، چه نرخ استقراض یا چه نرخ تایید، ناشی از آن است.

گلیزر و همکاران (۲۰۱۲) تئوری و داده هایی را ارائه می دهد که نشان می دهد نوسانات در نرخ های بهره برای توضیح بیشتر رونق و رکود قیمت ها بین سال های ۲۰۰۰ و ۲۰۱۰ در ایالات متحده، حداقل اگر عقلانیت خریدار را فرض کنیم، بسیار کوچک است. اگر خریداران منطقی نباشند، آن گاه نرخ های بهره می توانند نقشی در ایجاد نوسانات قیمتی ایفا کنند، شاید با ایجاد حرکات کوچک قیمت که سپس منجر به حباب های برون یابی می شود.

عوامل تأثیرگذار نوسان قیمت مسکن

دلایل و عوامل تأثیر گذاری بر نوسان قیمت مسکن موارد گوناگون و متعددی هستند که در حال حاضر رأس همه آن ها ضعف های مدیریتی قرار دارد. متأسفانه نوسان شدید و نجومی قیمت مسکن علاوه بر آنکه شرایط را برای مسکن دار شدن بسیاری از خانواده های ایرانی تقریباً محال کرده، آسیب های شدیدی را هم بر بازار خرید و فروش آن وارد ساخته است.

مهمترین دلایل و عوامل تأثیرگذار بر نوسان قیمت مسکن چیست؟

همانطور که مستحضر هستید، مشکل مسکن همیشه در کشور ما وجود داشته است. اما متأسفانه طی دو الی سه سال اخیر، مشکلات حوزه مسکن تبدیل به معضلی بزرگ شده که مهمترین پیامد آن رشد بی سابقه و کاملاً به دور از منطق قیمت مسکن می باشد. به نحوی که حتی قیمت ها از ده برابر شدن هم نیز عبور کرده و به اعداد و رقم هایی رسیده اند که وقتی به گوش می رسد انسان بهت زده می شود. در چند سال پیش خانواده ها حتی با داشتن ده میلیون تومان پس انداز هم در شهرستان ها و محله های پایین شهر تهران به پیش خرید کردن منزل فکر می کردند. در صورتی این روزها این اعداد و رقم حتی برای پرداخت کرایه منزل ماهانه نیز کفاف نمی کنند، چه برسد به خرید منزل. شرایط کنونی بازار مسکن بسیار بحرانی تر از آنی است که ما فکرش را می کنیم، و از همه تأسف برانگیز تر این است که این روند قابل کنترل نبوده و هنوز هم هر روز بر قیمت مسکن افزوده می شود.

عوامل مؤثر بر افزایش نرخ افسار گسیخته مسکن در کشور ما موارد متعددی هستند که برخی از آنها شامل؛ شیوع ویروس کرونا، افزایش بی سابقه نرخ دلار و طلا، نبود نظام نظارتی کارآمد در بازار مسکن، افزایش شدید قیمت مصالح و خدمات ساختمانی، نفوذ شدید دلال ها و واسطه گران در بازار مسکن.

در برخی موارد البته نه در شرایط کنونی اقتصاد کشور، در شرایطی که اوضاع اقتصادی کشور در وضعیت مساعدی قرار داشته باشد نیز مواردی وجود دارند که سبب افزایش قیمت مسکن می گردند. این موارد عبارتند از؛ میزان عرضه و تقاضا، توسعه زیر بنا و

موقعیت مسکن، افزایش درآمد خانواده‌ها و رشد شاخص اقتصادی کشور، رشد و کاهش شاخص بیکاری در کشور. نرخ بهره، عوامل جمعیت شناختی.

افزایش نرخ ارز و طلا چه تأثیری بر قیمت مسکن دارد؟

بی شک همه ما می‌دانیم که در حال حاضر اقتصاد کشور خواسته و یا ناخواسته با قیمت ارز و طلا پیوند خورده و هر گونه تغییر و افزایش قیمتی در این زمینه سبب افزایش قیمت در تمام کالاها و محصولات می‌شود. البته ناگفته نماند که پیوستگی اقتصاد و ارز به یکدیگر یک قانون حاکم بر اقتصاد کل دنیا و همه کشورها می‌باشد. منتهی در کشورهای مختلف میزان وابستگی این دو به دیگر متغیر هستند. که متأسفانه در کشور ما درصد پیوستگی اقتصاد داخلی به نرخ ارز و طلا بسیار بالا است. به نحوی که کوچکترین تغییر و تحول در بازار ارز بلافاصله تأثیرات خود را بر روی قیمت‌ها نشان می‌دهد.

بنابراین قیمت مسکن نیز از این قاعده مستثنی نبوده و به شدت تحت تأثیر نوسانات ارزی قرار دارد. نمونه بارز این واقعیت را ما در طی این دو، سه سال اخیر مشاهده کردیم و دیدیم که با ده برابر شدن قیمت دلار، قیمت مسکن نیز به راحتی ده برابر شد.

بررسی ناکارآمد بودن نظام نظارتی و مدیریت بخش مسکن و نوسان قیمت مسکن

با توجه به رویدادهایی که ما شاهد آن بوده ایم می‌توان به این نتیجه رسید که هیچ سیستم نظارتی کارآمدی بر حوزه مسکن کشور ما حاکم نیست. زیرا اگر چنین بود، این همه بی‌سامانی و افسارگریختگی در این حوزه مشاهده نمی‌شد.

ده برابر و حتی بیشتر شدن نرخ مسکن طی دو سال، و آن هم در صورتی که تمام مصالح ساختمانی بکار رفته برای ساخت و ساز و تولید مسکن، در داخل کشور تأمین می‌شود و با توجه به منابع طبیعی ایده آل کشور نیاز و وابستگی برون مرزی نیز احساس نمی‌گردد،

هیچ توضیح و توجیه قانع کننده ای از طرف مسئولان این بخش به جز عدم مدیریت وجود ندارد.

بررسی رابطه نفوذ دلال و واسطه گران بر افزایش نرخ قیمت مسکن

باید گفت که در کشور ما بازار مسکن بطور کامل در دست واسطه و دلال بوده و این آنها هستند که تعیین می کنند بازار به چه سبکی اداره شود. به عبارت دیگر نفوذ دلال و واسطه گران مسکن در این حوزه به قدری بالاست که عملاً تمام سیاست ها و برنامه ریزی های دولت در این باره را خنثی کرده و مانع از به ثمر نشستن آن می گردند.

متأسفانه در کشور ما مسکن به جای آنکه به عنوان یکی از نیازهای اولیه خانواده ها تلقی شود، به عنوان یک عامل سرمایه گذاری مهم شناخته شده است. به نحوی که برخی از افراد صاحب چندین باب منزل مسکونی بوده و تعداد کثیری دیگر از داشتن حق مسکن محروم مانده اند. متأسفانه اتفاقات اخیر و شرایط کنونی نیز مزید بر علت شده و آرزوی مسکن دار شدن اکثریت خانواده های ایرانی را به یغما برد. زیرا با توجه به درآمدهایی که حتی کفاف نیازهای روزمره و اولیه زندگی را به سختی می دهد، چگونه می توان به خرید مسکن فکر کرد.

از طرف دیگر نیز اگر خانواده ای هم، توان پس انداز داشته باشد با توجه به تورم شدید و افزایش روز افزون، ارزش پس اندازش روز به روز کم می شود.

واقعاً نیاز است که دولتمردان در این باره چاره ای اندیشیده و با وضع قوانین سخت مدیریتی همراه با نظارت کامل انحصار مسکن را از دست سوداگران این حوزه درآورده و به دست خود بگیرند.

میزان عرضه و تقاضا چه تأثیری بر نوسان قیمت مسکن دارد؟

بی شک همه ما می دانیم که فاکتور عرضه و تقاضا نه فقط در بازار مسکن بلکه در بازار کل کالا و خدمات حاکم بوده و یکی از دلایل تأثیر گذار بر قیمت ها می باشد. به نحوی که هر

چقدر میزان تقاضا بالا باشد، به طبع آن میزان قیمت نیز افزایش می یابد و هر چه عرضه بالاتر از تقاضا باشد، قیمت به صورت خودکار کاهش می یابد.

این قانون بر بازار مسکن نیز حاکم بوده و هر چه میزان تقاضای مردم برای خرید مسکن بالاتر باشد در پی آن قیمت مسکن نیز افزایش می یابد و بر عکس هر چه تقاضا برای خرید کم باشد و عرضه زیاد باشد قیمت مسکن خود مختار کاهش می یابد. البته ناگفته نماند که، افزایش قیمت مسکن این دو سه سال اخیر ربطی به میزان عرضه و تقاضا نداشته است. زیرا شرایط اقتصادی خانواده ها آنقدر اسفناک بوده که حتی برای پرداخت اجاره بها و رهن نیز وام دریافت می کنند چه برسد به افزایش تقاضای خرید.

توسعه زیربنا و موقعیت مسکن چه تأثیری بر نوسان قیمت آن دارد؟

یکی از مهمترین فاکتورهایی که معمولاً متقاضیان خرید مسکن مدنظر دارند توسعه زیربنایی آن است. به هر حال مکانی که دارای زیر ساخت های مناسب، دارای پارکینگ، نو ساخت و مهندسی شده هستند و همچنین در موقعیت مناسبی قرار دارند از تقاضای بیشتر و قیمت بالاتری برخوردار می باشند. به عنوان مثال مسکنی که موقعیت آن در محله ای است که امکان دسترسی به مترو، بانک، ادارات دولتی، مراکز تفریحی و فضای سبز، مراکز خرید بزرگ، مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی و درمانی و غیره را به راحتی دارد، مسلماً قیمت بیشتری نیز خواهد داشت. یکی از فلسفه های اصلی تفاوت فاحش قیمت مناطق و محله های مختلف در هر شهر، مخصوصاً شهرهای بزرگ به همین موضوع بر می گردد. البته ناگفته نماند که موقعیت مکانی مسکن نیز از عوامل تأثیر گذار بر نوسان قیمت مسکن می باشد. در واقع هر چه محل مسکن دنج و آرام باشد متقاضی برای خرید آن نیز بیشتر است.

رشد اقتصادی و افزایش درآمد چه رابطه ای با نوسان قیمت مسکن دارد؟

یکی دیگر از مؤلفه های تأثیر گذار بر افزایش قیمت و نوسان نرخ مسکن شاخص رشد اقتصادی منطقه است. در واقع این عامل سبب شده است که قیمت مسکن در کلان شهرها نسبت به شهرهای کوچک بیشتر شود. زیرا شاخص درآمد در شهرهای بزرگ به مراتب

بسیار بهتر از شهرهای کوچک است. البته این موضوع نسبت به منطقه و حتی محله در یک شهر تأثیرگذار است. به هر حال مردم دوست دارند در مکانی منزل داشته باشند که در آن مکان رشد اقتصادی خوب بوده و به طبع آن بر درآمد اهالی آن منطقه نیز تأثیر مثبت می‌گذارد.

رشد نرخ بیکاری چه تأثیری بر نوسان قیمت مسکن دارد؟

رشد نرخ بیکاری رابطه معکوسی با نوسان قیمت مسکن دارد. نرخ بیکاری که با رکود اقتصادی نیز همراه است می‌تواند قدرت خرید مردم برای مسکن را کاهش دهد. زیرا هرچه قدرت خرید کم شود میزان تقاضا برای خرید مسکن نیز پایین خواهد آمد. در نتیجه کاهش میزان تقاضا سبب کاهش قیمت مسکن می‌شود.

آیا افزایش و یا کاهش نرخ بهره بر نوسان قیمت مسکن تأثیرگذار است؟

در پاسخ سوال مذکور می‌توان پاسخ مثبت داد. زیرا نرخ بهره نیز از عوامل عمده تأثیرگذار بر نرخ مسکن محسوب می‌شود. کاهش و افزایش نرخ بهره دارای یک رابطه معکوس با نوسان قیمت مسکن است. به بیانی روشن تر وقتی که نرخ بهره افزایش می‌یابد قدرت مردم برای باز پرداخت آن کم شده و در نتیجه تمایل کمتری برای دریافت وام جهت خرید منزل دارند. اما اگر وام و تسهیلات عرضه شده برای خرید مسکن نرخ بهره کمتری داشته باشد میزان تقاضا برای خرید مسکن بیشتر و در نتیجه نوسان قیمت نیز بالاتر خواهد رفت.

جمعیت شناختی و نوسان قیمت مسکن چه رابطه‌ای با هم دارند؟

آمار جمعیت شناختی یکی دیگر از فاکتورهای تأثیرگذار بر نوسان قیمت مسکن است. جمعیت شناختی دربردارنده آمار و ارقامی می‌باشد که یک سری از اتفاقات اجتماعی و تغییر و تحولات جمعیتی یک جامعه را مورد بررسی و کاوش قرار می‌دهد. شاید برای برخی از افراد این سوال به وجود بیاید که این عامل چه رابطه‌ای ممکن است با افزایش نرخ مسکن داشته باشد. جهت روشن شدن موضوع، ما ادامه بحث را با ذکر یک مثال ادامه خواهیم داد.

آمار طلاق و آمار ازدواج دو فاکتور مهمی هستند که در جمعیت شناختی یک جامعه جایی دارند. حال فرض کنید در یک جامعه آمار طلاق بیشتر از آمار ازدواج تخمین زده شود. در چنین شرایطی به دلیل کاهش تقاضا برای خرید منزل و تشکیل زندگی مشترک طبعاً قیمت مسکن نیز کاهش می یابد. اما در حالت عکس یعنی زمانی آمار ازدواج از آمار طلاق پیشی می گیرد، تقاضا برای خرید مسکن بالا رفته و در نتیجه قیمت مسکن نیز افزایش می یابد.

افزایش شدید قیمت مسکن چه پیامدهایی را در پی خواهد داشت؟

افزایش شدید قیمت مسکن، مشکلات متعددی را برای اقتصاد کشور در پی خواهد داشت. با توجه به قیمت هایی که در حال حاضر برای معامله املاک ارائه می گردد به راحتی می توان پی به عمق فاجعه مسکن در کشور پی برد. افزایش نجومی قیمت علاوه بر آنکه موجب کاهش شدید قدرت خرید خانواده های ایرانی شده و عملاً می توان گفت این حق از سبد حق و حقوق شهروندی خانواده ایرانی در حال حذف شدن است، تأثیر بسیار بدی بر نرخ بیکاری و رکود اقتصادی نیز خواهد گذاشت. زیرا کاهش قدرت خرید موجب کاهش تقاضا برای خرید و در نتیجه سبب خوابیدن پروژه های ساخت ساز می گردد. از آنجایی که قشر کثیری از مردم کشور را کارگران روز مزد حوزه ساخت و ساز ساختمانی تشکیل می دهد، رکود ساخت و ساز سبب بیکاری آنها شده و در پی آن رکود اقتصادی را بیشتر و بیشتر خواهد کرد.

فصل ششم

دوره های کوتاه مدت و بلند مدت اقتصاد

مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگیهایی است که آن را از سایر کالاها متمایز میکند. مسکن از یک سو، میتواند کالای مصرفی باشد که بعد از غذا و پوشاک مهمترین نیاز اساسی انسان است و از سوی دیگر به عنوان کالای غیر منقول بادوام کالای سرمایه ای محسوب میشود که سرمایه گذاری در آن قسمت وسیعی از دارایی خانوار به شمار میرود و علاوه بر خانوارها برای بنگاههای اقتصادی نیز جذابیت خاصی دارد.

طی دو دهه اخیر اقتصاد ایران شاهد پرنوسان ترین تغییرات در قیمت مسکن بوده است و رکود و رونق شدید در بخش مسکن، آثار زیانباری بر این بخش و دیگر بخشهای اقتصادی به جای گذاشته است افزایش شدید قیمت مسکن و بروز شوک های ادواری قیمت مسکن در کشورهای مختلف و به ویژه در ایران پدیدههای بسیار گسترده و پیچیده و فراتر از موضوعی صرفاً محدود و درون بخشی است اثرات اقتصادی و تبعات اجتماعی افزایش شدید قیمت مسکن و یا نوسان شدید آن دارای ابعاد بسیار گسترده ای است.

بنابراین بخش مسکن در سالهای اخیر در ایران زیانهای گسترده ای بر خانوارها بنگاههای تولید کننده مسکن و عملکرد بخشهای دیگر اقتصادی بجا گذاشته است با توجه به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد کشور نیاز به سیاست گذاری و واکنش مناسب سیاست پولی و مالی نسبت به حباب قیمت مسکن از اهمیت بسیار زیادی برخوردار میباشد. تحلیل صحیح از وضعیت بازار مسکن و شناخت درست از عوامل کلان تأثیر گذار بر آن و نیز میزان تأثیر گذاری هر یک از آنها میتواند برنامه ریزان و مسئولان امر را در تحلیل و پیش بینی درست وضعیت آینده کمک و متناسب با آن راه حلهای مناسب را ارائه کنند.

تشخیص وجود حباب قیمتی در بازارهای مختلف یکی از مباحث جدید در حیطه اقتصاد شهری و مدیریت شهری به شمار میرود در دهه های اخیر حبابها پدیدههای شناخته شده ای در بازار مسکن به شمار میروند که در مورد عملکرد و متغیرهای متأثر بر آن اتفاق نظر وجود ندارد اقتصاددانان تعاریف مختلفی از حباب قیمت ارائه داده اند که رایج ترین تعریف این است که حباب قیمت مسکن زمانی اتفاق میافتد که افزایش قیمت مسکن توسط مفاهیم

بنیادین اقتصاد کلان و عوامل مهم بازار مسکن توجیه نمیشود در کل حباب قیمت مسکن را میتوان افزایش شدید و یکباره قیمت مسکن تعریف کرد که در اثر آن افزایش قیمت در آینده نیز انتظار میرود و بیشتر سبب ایجاد زیانهای اقتصادی و مالی میشود. معمولاً در بررسی مبانی نظری و تعریف حباب بیشتر دانشمندان بر چند مفهوم مهم و کلیدی از جمله افزایش سریع قیمتها، انتظارات غیر واقعی از افزایش قیمتها در آینده انحراف قیمت از ارزش بنیادی بازار مسکن عوامل بنیادی بازار مسکن یا تحریکات شدید در قیمتها پس از فروپاشی حباب تمرکز میکنند.

ساز و کار حباب در بازار مسکن به این صورت است که خریداران تصور میکنند مسکنی که در شرایط عادی بسیار گران است به دلیل افزایش معنی دار قیمت آتی، آن هم اینک از قیمت معقولی برخوردار است از این رو افرادی که قصد خرید خانه دارند ممکن است نگران شوند که اگر در شرایط حاضر مسکن مورد نظر را تهیه کنند در آینده قادر به خرید همان مسکن نخواهند شد. این مساله آنها را به سمت بازار مسکن سوق میدهد و از سوی دیگر اگر مردم احتمال ندهند که قیمت مسکن به ویژه برای مدت طولانی کاهش خواهد یافت افزایش مورد انتظار صعود قیمت مسکن میتواند تأثیر شدیدی بر تقاضای مسکن داشته باشد از این رو ریسک سرمایه گذاری در مسکن کاهش یافته و این روند باعث پیدایش حباب می گردد. اگر انتظارات از افزایش سریع و یکنواخت قیمت آتی عامل انگیزشی مهمی برای خریداران مسکن باشد آنگاه قیمت مسکن به طور ذاتی ناپایدار می شود. بنابراین قیمت مسکن نمیتواند برای همیشه بالا رونده باشد و وقتی مردم درک کنند که قیمت نمی تواند افزایش یابد باعث برگشت ناگهانی قیمت میشود که این کاهش قیمت منجر به کاهش تقاضا شده و به عبارت دیگر حباب می ترکد حبابها به سه شکل حباب مثبت، حباب خنثی و حباب منفی شناخته شده اند حباب های مثبت و منفی و ارتباط آنها با سیاستهای پولی بانک مرکزی دارای اهمیت فراوانی است.

بررسی سیاست های مسکن در کشورهای مختلف

برنامه مسکن در ایالات متحده و ملل اروپای غربی دارای وجوه مشترک بسیاری هستند. تمام این کشورها برنامه های مسکن عمومی، نوسازی شهری و شهرهای جدید را آغاز کرده اند. با این حال مداخلات بخش عمومی در اروپا زودتر آغاز شده و بسیار گسترده تر ایالات متحده بوده است.

برای مثال بریتانیا توسعه مسکن عمومی را در اواخر قرن نوزدهم آغاز نمود. قوانین خانه ی کارگران که مقرر می نمود که دولت محلی مسکن عمومی بسازد، در همان اواسط قرن نوزدهم تصویب شد، یعنی ۷۵ سال زودتر در مقایسه با ایالات متحده. قانون مسکن تصویب شد. اقدامات پاکسازی و تخریب برای نوسازی شهری در همان دوره، یعنی تقریباً یک قرن پیش از اقدامات مشابه آمریکایی ها، قدرت یافت. پس از هریک از جنگ های جهانی برنامه های مسکن عمومی عظیمی در پیش گرفته شد. در دهه ۱۹۷۰ تقریباً یک سوم مسکن بریتانیا از یارانه های دولتی عمومی برخوردار بودند، در حالیکه این آمار در ایالات متحده تنها به ۱ تا ۲ می رسید. همچنین بریتانیا توسعه چندین اجتماع (سکونتگاه) جدید را طرح ریزی نموده است که در تضاد با سرمایه گذاری های نوپا و تا درجه زیادی ناموفق شهرهای جدید در امریکا هستند.

سیاست های مسکن در ملل دیگر اروپای غربی شبیه به بریتانیاست. برای مثال قوانین و مقررات گسترده ای وجود دارد که برای تخریب زاغه ها و کمک به اجرای مسکن به شکل یارانه درآمده اند. آلمان، فرانسه، هلند و سایر کشورها وام های کم یا بدون بهره عرضه میکنند. توسعه شهرهای جدید نیز مورد تشویق قرار گرفته یا به آن ها یارانه و کمک هزینه تعلق می گیرد. بیش از ده شهرک جدید در حومه پاریس ساخته شده است.

برخورد با مشکل مسکن خصوصی و عمومی در کانادا با ابتکار و تاثیر گذاری بسیار زیادی صورت پذیرفته است. سرمایه های دولت فدرال برای مسکن تقریباً به طور کامل متوجه اقشار با در آمد پایین شده است. دولت کمک هایی را برای ایالات، شهرداری ها و افراد فراهم نموده تا برای بهسازی محله، خرید خانه، نوسازی خانه های مسکونی و توسعه اجتماع های جدید استفاده کنند. هم زمان بخش خصوصی حجم بالایی از کمک های مالی را در خدمت بازار وام مسکن درآورده است.

مسکن در اتحاد جماهیر شوروی (USSR) و ملل اروپای شرقی تقریباً به طور منحصر بفردی با قوانین و تدارکات دولت مشخص می شود. این کشورها در ساخت و نصب واحدهای مسکونی بزرگ در نواحی شهری پیشگام بودند. واحد های مسکونی که معمولاً از بتن ساخته بودند در کارخانه ساخته می شدند و سپس به محل مسکن حمل می شدند، یعنی جایی که به صورت مجتمع های بزرگ چند خانواری جمع آوری و سرهم می شدند. همچنین اتحاد جماهیر شوروی در توسعه شهرهای جدید، که مکرراً در پیرامون تسهیلات صنعتی یا مولد نیرو استقرار می یافتند، پیشگام بود. یک نمونه شهرک براتسک در نزدیکی واحد صنعتی برق-آبی براتسک در سیبری بود.

مسکن در کشورهای در حال توسعه ی اقتصادی از نظر کیفی و فضا در سطح پایینی نسبت به کشورهای توسعه یافته ی اقتصادی است. تلاش های حکومت برای بهبود شرایط مسکن به آرامی پیش می رود. در دهه ۱۹۵۰، تخریب زاغه ها در مقیاس بزرگی در بسیاری از شهرها مثل مانیل در فیلیپین و بغداد در عراق به اجرا در آمد. در دهه ۱۹۶۰ توسعه شهرهای جدید مانند برازیلیا در برزیل متداول گشت. اغلب ثابت شد که این استراتژی ها بی تاثیر هستند. تخریب معمولاً با جایگزینی مسکن همراهی نمی شد و شهرهای جدید گاهی نشان دادند که جزایری در دریای زاغه ها هستند. در دهه ۱۹۷۰ برخی از کشورهای در حال توسعه به مسکن خودیار (self-help housing) روی آوردند. به خانواده ها قطعات زمین و مصالح ساختمانی داده میشد که سرپناه خود را خود بسازند و بهبود دهند. از این رویکرد مسکن معمولاً تحت عنوان مکان ها و خدمات (sites and services) یاد میکنند. تا کنون این رویکرد در هندوستان و کشورهای امریکای جنوبی در مقیاس بزرگی اجرا شده است. سازمان های متعددی به توسعه مسکن و بهبود استاندارد های مسکن کمک می کنند. این سازمان های عبارتند از: بانک بین المللی بازسازی و توسعه (International Bank for Reconstruction)، کمیسیون سازمان ملل متحد در خصوص اسکان بشر (the Commission on Human Settlements United Nations) و آژانس ایالات متحده برای توسعه بین المللی (the U.S. Agency for International Development).

مسکن عنصری بسیار مهم در بافت اجتماعی و اقتصادی همه ملت ها است. هیچ کشوری تا کنون به حد رضایت بخشی نرسیده که در آن مسکن کافی میان گروه های مختلف اقتصادی که جمعیت آن را تشکیل می دهند توزیع شده باشد. بنابراین بیشتر کشورها به طرق گوناگون ادعا میکنند که مشکل مسکن در کشورشان ادامه دارد.

در دهه ۱۹۹۰ در بسیاری از بخش های ایالات متحده کمبود مسکن ارزان برای قشر فقیر و اقشار کم درآمد یا متوسط وجود داشت. خانه های اجاره ای و ملکی اشغال شده تحت تاثیر قرار گرفتند. مردم بی خانه به ویژه در شهرها در پناهگاه ها یا خیابان زندگی میکردند، در حالی که در همان زمان ساختمان های مسکونی خصوصی و عمومی در برخی محلات جرم خیز ترک شده بودند. بیشتر نواحی داخلی شهری جمعیت خود را از دست می دادند، در حالیکه نواحی حومه ای شهر به رشد سریع و بعضاً بی نظم خود ادامه می دادند. مسکن در تمامی نواحی برای رفع نیاز ناتوانان و سالمندان توسعه می یافت. پیشرفت در صنعت مسکن کارخانه ساخت این امید را ایجاد کرد که خانه های ارزان می توانند در حجم وسیعی تولید شوند.

دولت های فدرال، ایالتی و محلی برای یافتن راه حلی برای مشکل مسکن در ایالات متحده در جستجو و تلاش بودند. پیشنهادات شامل این موارد بود: بازسازی مسکن دولتی، فروش واحدهای یارانه ای دولتی به مستاجرین، سازماندهی مشارکت بخش دولتی و خصوصی، محدودیت اصلاح منطقه بندی و صدور کوپن مسکن.

سایر کشورهای تا حدی با مشکلات متفاوت دیگری رو به رو هستند. بریتانیا و بیشتر اروپای غربی با شهر گریزی و تمرکز زدایی از شهرها درگیر بودند. در اتحاد جماهیر شوروی سابق و در اروپای شرقی تقاضا برای فضای خصوصی تر خانه ها افزایش یافته است. در جهان سوم تقاضا برای مسکن اولیه هنوز تا حد زیادی برآورده نشده، چنانکه بیشتر مردم به شهرهای بسیار متراکم و شلوغ می روند. سکونتگاه های غیر رسمی که توسط این مهاجران در حاشیه بسیاری از شهرهای ساخته شده، فاقد برق، آب لوله کشی و سیستم های بهداشتی است.

بررسی سیاست های جهانی در زمینه ی تأمین مسکن مقرون به صرفه

با توجه به رشد فزاینده ی شهرنشینی در جهان تامین مسکن به ویژه برای گروههای کم درآمد شهری از مهمترین مسائل و چالشهای پیش روی کشورهای جهان برای دستیابی به توسعه ی پایدار محسوب میشود تقریباً همه ی کشورهای جهان در این زمینه با معضلاتی مواجه هستند که برخی از کشورها با ارائه ی ساز و کارهای مناسب تا حدودی بر مشکل غلبه کرده اند و توانسته اند به یک سیر منطقی در زمینه ی تامین مسکن دست یابند یکی از مهمترین سیاستهای تامین مسکن برای گروههای کم درآمد شهری که در چند سال اخیر مورد توجه قرار گرفته استفاده از سیاست مسکن مقرون به صرفه بوده است.

اقتضای کم درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله یعنی انتخاب محل سکونت تا وسعت و اندازه ی مسکن، خود مصالح و ترکیب خانه تا مجوز و تسهیلات برای ساخت خانه با مشکلات فراوانی مواجه هستند. با وجود این شرایط و رشد روزافزون و فزاینده ی جمعیت شهرها، به خصوص در کشورهای جهان سوم تهیه ی مسکن مقرون به صرفه برای گروههای کم درآمد شهری به یکی از اهداف دولتها در برنامه ریزی مسکن تبدیل شده است. البته علیرغم تأکید دایمی بر اهمیت مسکن به عنوان نیازی پایه ای و حقی بنیادین درصد قابل توجهی از خانوارهای شهری قادر به تامین آن نیستند. از این رو مشکل یاد شده روز به روز پیچیده تر شده و شرایط خانوارهای بیشتر و بیشتری بحرانی می گردد.

به منظور تعیین جایگاه مناسب مسکن در برنامه های توسعه و مدیریت و تخصیص منابع ایجاد رابطه ی نزدیک بین اهداف و سیاستهای مسکن و هدف ها و سیاستهای کلی و عمومی توسعه ی اجتماعی و اقتصادی در برنامه های شهری ضروری است. بررسی و شناخت جایگاه مسکن در برنامه های شهری و ایجاد ارتباط و پیوند بین سیاستگذاری مسکن و برنامه های شهری مهمترین ابزار دستیابی به اهداف مربوط به مسکن به عنوان مؤثرترین عنصر کالبدی شکل دهنده به فضای شهری میباشد. برنامه ریزی و فرایند سیاستگذاری و محصول بلافصل آن یعنی برنامه های توسعه در سطوح مختلف و به ویژه برنامه های شهری به عنوان بازوی دولتها در امر تامین منافع عام و توزیع منابع در سطح جامعه نقش مهمی را بر عهده دارد.

با توجه به اینکه تقریباً همه ی کشورهای جهان با مساله ی تامین مسکن مواجه میباشند این مشکل و پیامدهای آن بسیاری از کشورها را به تکاپو واداشته تا اقدامات مؤثرتر و بیشتری برای حل این معضل به عمل آوردند و از این رهگذر زمینه ی مناسب تری برای بهره مندی گروههای کم درآمد شهری از ثمرات زندگی شهری فراهم آورند.

ارائه ی مسکن مقرون به صرفه برای بیشتر کشورها به خصوص کشورهای در حال توسعه و در حال گذار به صورت یک چالش باقی مانده است. در حال حاضر، بیش از ۱ میلیارد نفر در محله های فقیرنشین زندگی میکنند. در طول ۲۵ سال آینده بیش از ۲ میلیارد نفر، متقاضی مسکن و خدمات زیرساختی عمومی خواهند بود.

چالش مسکن به خصوص در شهرهای آسیا مشهود است. اگرچه در حال حاضر اکثر کشورهای آسیا روستایی هستند اما این قاره دارای سریعترین رشد شهرنشینی در جهان است پیش بینی ها نشان میدهد که بین سالهای ۲۰۱۰ تا ۲۰۵۰ جمعیت شهری در آسیا نزدیک به دو برابر شده و به عدد ۳.۴ میلیارد نفر خواهد رسید. شهرهای آسیایی هر روز باید ۱۲۰۰۰۰ ساکن جدید را در خود جای دهند که برابر با تقاضای مسکن روزانه حداقل ۲۰۰۰۰ واحد مسکونی است.

در عصر حاضر خرید واحد مسکونی نماد بزرگترین سرمایه گذاری فقرا است و واحدهای مسکونی شخصی بالغ بر ۷۵ تا ۹۰ درصد ثروت خانوارها در کشورهای در حال توسعه و گذار اقتصادهای در حال (تکوین را تشکیل میدهد که مبلغ آن به سه تا شش برابر درآمد سالیانه ی خانوارها میرسد افزون بر این مسکن حدود ۱۵ تا ۴۰ درصد از هزینه های ماهیانه خانوارها را در سراسر جهان به خود اختصاص میدهد. در کشوری نظیر ایران که نابرابری درآمدی گروههای مختلف بسیار شدید است پرداختن به اولویتهای گروههای کم درآمد بخصوص مسکن مقرون به صرفه از نخستین ضرورت های توسعه ی ملی محسوب میشود.

همچنین بسیاری از برنامه ریزان شهری معتقدند فقدان مسکن مقرون به صرفه بر سلامت کل جامعه تاثیر منفی دارد. چالشهای مسکن مقرون به صرفه در داخل شهرها از بی خانمانهایی که مجبورند در خیابان زندگی کنند شروع و تا محرومیت نسبی کارگران حیاتی

مانند افسران پلیس آتش نشانان پرستاران و معلمان که قادر به تهیه ی مسکن در نزدیکی محل کار خود نیستند ادامه دارد این کارگران مجبورند در حومه ی شهر زندگی کنند که بعضاً تا دو ساعت در راه رسیدن به محل کار خود هستند. این موضوع فقدان مسکن مقرون به صرفه باعث کمبود کارگر ارزان قیمت و افزایش تقاضا برای سیستمهای حمل و نقل میگردد کارگرانی که مسافتهای طولانی بین محل کار و مسکن ارزان قیمت طی میکنند. همچنین تحقیقات نشان میدهد افزایش قیمت مسکن در شهرهای ایالات متحده لس آنجلس کالفرنیا، ساراسوتا و (فلوریدا با کاهش ثبت نام در مدارس محلی در ارتباط است. بنابراین مسکن ارزان قیمت تنها مقوله ای در بعد اقتصادی نبوده و دیگر زمینه های اجتماعی فرهنگی و سیاسی را تحت تاثیر قرار میدهد.

از جمله مهمترین تحقیقاتی که در زمینه ی سیاستها و برنامه های تامین مسکن مقرون به صرفه انجام شده است میتوان به تحقیقاتی که هبیتات^۱ در این زمینه انجام داده اشاره کرد. در این سلسله پژوهشها که در مجموع در چهار قسمت شامل اروپا و آمریکای شمالی آمریکای لاتین و جزایر کارائیب، آفریقا و آسیا، انجام شده به بررسی وضعیت زمین و مسکن مقرون به صرفه در این قاره ها میپردازد و در هر قاره متناسب با وضعیت آن برنامه هایی ارائه داده و برنامه های کشورها را مورد بررسی قرار میدهد این برنامه ها برای کمک به سیاست گذاران و جوامع محلی برای مبارزه با مشکلات شهری و پیدا کردن راه حل های پایدار و قابل اجراء تدوین و ارائه شده است. البته به غیر از این تحقیقات هبیتات تاکنون چندین بیانیه و دستور کار مهم از جمله بیانیه ی ونکوور دستور کار اسکان بشر استانبول را نیز در دستور کار داشته است مهمترین سند بین المللی که از اواخر قرن بیستم تمامی گرایشهای برنامه ریزی را تحت تاثیر قرار داده، دستور کار ۲۱ توسعه ی پایدار و اجلاس ریودوژانیرو میباشد اصول کلی دستور کار ۲۱ جهت دستیابی به توسعه ی پایدار در تمامی ابعاد میباشد و راه حل ها و طرز تفکرهای پایدار که در دراز مدت قابل اجرا هستند را توصیه مینماید.

1 Habitat

همچنین جان ترنر در مقالات متعددی ۱۹۶۷، ۱۹۷۸ و ۱۹۸۲ به بحث مسکن تهیدستان و چگونگی تهیه ی آن اشاره کرده و معتقد است که دولتها نمی توانند برای تهیدستان مسکن تهیه کنند؛ بلکه فقط باید تسهیلاتی مانند آب، برق و... را در اختیار تهیدستان شهری قرار دهند.

همچنین بنروز و دوریت (۲۰۰۹) نظامی جامع برای تامین مسکن سفارشی انبوه برای کاهش هزینه های تامین مسکن پیشنهاد نموده اند. براملی (۱۹۹۴) به بررسی مشکلات تامین مسکن ارزان قیمت در انگلستان و مارگاری اوستین ترنر و توماس کینگسلی (۲۰۰۸) در گزارشی تحلیلی با عنوان برنامه های فدرال برای نیازهای سکونتی گروه های کم درآمد سیاست اولیه " به بررسی سیاست مسکن گروههای کم درآمد در کشور آمریکا پرداخته اند. گوردن (۲۰۰۲) مهمترین مشکل گروههای کم درآمد در تهیه ی مسکن را مربوط به منابع مالی و سرمایه گذاری میداند. گابریل و دیگران (۲۰۰۵) به تاثیر مسکن ارزان قیمت بر سلامت کلی جامعه پرداخته و معتقدند مسکن مقوله ای همه جانبه بوده که بر تمام شئون جامعه اثرگذار است. ریچارد هاریس و سینوین گیلز (۲۰۰۳) تکامل سیاستهای بین المللی تامین مسکن را در سه مرحله به شرح زیر تشریح کرده اند: مرحله اول از سال ۱۹۴۵ تا ۱۹۶۰ سیاست مسکن اجتماعی مرحله دوم از ۱۹۷۲ تا ۱۹۸۰ سیاست زمین و خدمات و مرحله سوم از سال ۱۹۸۰ تا به حال سیاست توانمندسازی.

تعریف مسکن مقرون به صرفه

مسکن مقرون به صرفه عبارت است از واحدهای مسکونی که برای افرادی با درآمد متوسط، مقرون صرفه تلقی گردد. در استرالیا اجلاس سران گروه ملی مسکن مقرون به صرفه تعریف خود را از مسکن مقرون به صرفه این گونه بیان میکند. محلی مناسب و معقول با توجه به استانداردها برای خانواده های کم تا متوسط درآمد که هزینه ی آن متناسب با قدرت پاسخگویی خانواده ها به نیازهای اولیه شان به صورت پایدار " باشد. در انگلستان مسکن مقرون به صرفه عبارت است از مساکن اجاره ای و متوسط برای خانوارهای واجد شرایط دریافت مسکن که با بازار مسکن در ارتباط نیستند. سازمان ملل در برنامه ی اسکان بشر،

مسکن مقرون به صرفه را این گونه تعریف میکنند به صورت کلی به عنوان مکانی تعریف میشود که در کیفیت و موقعیت مناسب بوده و آنقدر هزینه بر نباشد که دیگر هزینه های اساسی زندگی را مختل کرده یا بهره مندی از حقوق اساسی بشر را مورد تهدید قرار دهد.

اندازه گیری توانایی تهیه مسکن

یک معیار متداول برای اندازه گیری توانایی کل جامعه، تعداد خانه های است که یک خانواده با درصد معینی از متوسط درآمد خود میتواند تهیه کند. به عنوان مثال، در یک بازار مسکن کاملاً متعادل خانواده های متوسط و نیمی از خانواده های ثروتمند به طور رسمی توانایی تهیه ی گزینه های متوسط مسکن را دارند، در حالی که افراد فقیرتر از این حد توانایی تهیهی واحدهای مسکونی متوسط را ندارند استطاعت ۵۰٪ افراد جامعه نشان دهنده ی یک بازار مسکن متعادل است."

شاخص چندگانه‌ی میانه که توسط بانک جهانی و سازمان ملل متحد توصیه شده استطاعت پذیری مسکن را به وسیله ی تقسیم قیمت متوسط مسکن بر متوسط ناخالص قبل از مالیات درآمد سالانه ی خانوار محاسبه می‌کند. این شاخص استطاعت پذیری مسکن را بین اعداد ۰ تا ۵ دسته بندی کرده و مجموعه ی ۳ و کمتر از آن استطاعت پذیر میدانند از ۳.۱ تا ۴ به عنوان حد متوسط ۴.۱ تا ۵ حد خطرناک و ۵ و بیشتر از آن عدم توانایی جدی در نظر گرفته میشود.

یکی دیگر از روشهای بررسی استطاعت پذیری بررسی دستمزد ساعتی منظم کارکنان تمام وقت است که دارای حداقل دستمزد هستند. در بهترین حالت کارکنان تمام وقت باید بتوانند حداقل یک واحد آپارتمان کوچک در منطقه ی کاری خود خریداری کنند.

در ایالات متحده و کانادا دستورالعملی برای مقرون به صرفه بودن مسکن وجود دارد که بیان میکند هزینه ی یک خانوار برای مسکن، نباید از ۳۰ درصد درآمد ناخالص خانوار تجاوز کند. زمانی که هزینه ی ماهانه ی اداره ی یک خانه بیش از ۳۰-۳۵٪ از کل درآمد خانوار گردد آن واحد مسکونی برای این خانواده نامناسب تلقی می گردد.

عامل اصلی که استطاعت پذیری مسکن را تعیین میکند درآمد است نه قیمت و در دسترس بودن در اقتصاد بازار توزیع درآمد عامل اصلی تعیین کننده ی کیفیت و کمیت مسکن است بنابراین درک چالشهای مسکن مقرون به صرفه نیازمند درک گرایشها و نابرابری در درآمد و ثروت دارد.

مسکن مقرون به صرفه و سیاستهای عمومی

سیاست گذاران در تمام سطوح جهانی ملی منطقه ای شهری انجمنهای محلی با هزاران ابزار سیاسی در جهت پاسخگویی به موضوع مسکن مقرون به صرفه که یک بحران بسیار پیچیده در ابعاد جهانی است هستند. این پاسخها طیف وسیعی از ابزارهای مالی کنترل کننده ی شکاف طبقاتی تا تغییرات بلند مدت میان دولتها را شامل میشود. سیاستهای عمومی توسط فرضیات اساسی در مورد ماهیت مسکن شکل میگیرد آیا مسکن یک نیاز اساسی یک حق، یک کالای عمومی و یا حتی همان طور که در مورد خرید خانه در ایالات متحده است یک وظیفه ی مدنی است؟ یا فقط یکی دیگر از انتخابهای خانوارها در سطوح مختلف مانند یک کالا است و یا یک سرمایه گذاری در سیستم بازار آزاد است؟ سیاستهای مسکن محک قابل توجهی از ارزش سیاستمداران در هر سطح اداری از جوامع مختلف است که آنها را تحت تاثیر قرار میدهد این آزمون اغلب به سادگی میزان توجه قشر مرفه و ایمن جامعه نسبت به افراد با رتبه های پایین اقتصادی اجتماعی میسند.

نیازهای مسکن مقرون به صرفه از طریق ابزارهای سیاست عمومی که در بازار بر تقاضا تاکید دارد مورد توجه قرار میگیرد؛ برنامه هایی که خانوارها را جهت رسیدن به معیارهای مالی مسکن مقرون به صرفه کمک میکند برنامه هایی شامل روشهای بهبود رشد اقتصادی به صورت کلی به این امید که یک اقتصاد قوی تر، نرخ اشتغال بالاتر و دستمزدهای بالاتر توانایی خانوارها را برای به دست آوردن مسکن با قیمتهای بازار افزایش دهد سیاستهای دولت مرکزی در تعاریف بانکی و اعمال وام مسکن مالیات و اقدامات نظارتی موثر بر مصالح ساختمانی شیوه های حرفه ای به طور مثال معاملات املاک و مستغلات میتواند قدرت خرید خانوارها را از طریق سیاستهای مالیاتی و مالی که در کاهش هزینه های وام مسکن و

استقراض موثر است افزایش داد سیاستهای عمومی میتواند شامل طرحهای یارانه ای و الگوهای انگیزشی برای خانواده های متوسط باشد.

برای گروههای آسیب پذیر مانند سالمندان خانواده های تک والد، از کار افتاده و غیره میتوان به نوعی از استراتژی کمکهای مالی دولتی بهره برد تا هر خانواده درآمد کافی برای پرداخت هزینه ی مسکن را داشته باشد. کشورهای مختلف برای پاسخگویی به نیاز مسکن مقرون به صرفه در جامعه سیاستهای مختلفی را در دوره های زمانی گوناگون امتحان کرده که در بعضی از زمینه ها شکست خورده و در بعضی از آنها موفق بودهاند این تجارب در سطح جهانی میتواند به ارائه راهکارهای جدید برای بهبود وضعیت مسکن در کشور کمک کرده و زمینه ساز افزایش عرضه ی مسکن مقرون به صرفه شود.

سیاست های تامین مسکن مقرون به صرفه در کشورهای مختلف

• استرالیا

مردم استرالیا مزایای تامین اجتماعی بسیاری از سنترلینک دریافت میکنند سنترلینک برنامه ای تحت نظارت وزرات خدمات انسانی دولت استرالیا است که طیف وسیعی از کمکهای دولتی و خدمات را برای بازنشنگان بیکاران سرپرستان خانوار افراد معلول بومیان استرالیا و... فراهم کرده و ارائه دهنده ی طیف وسیعی از خدمات فرهنگی و زبانی است. این مرکز خانوارهای واجد شرایط دریافت مسکن را شناسایی کرده و برای کمک به آنها مسکن را از صاحبان خصوصی آن اجاره کرده و به این خانوارها کمک هزینه ی اجاره پرداخت می.کند کمکهای اجاره ای یارانه ای است که به طور مستقیم به مستاجران علاوه بر مزایای پایه ی سنترلینک مانند حقوق بازنشستگی یا حقوق از کار افتادگی پرداخت میشود مقدار کمک هزینه ای که برای اجاره پرداخت میشود بستگی به مبلغ اجاره و تعداد افراد تحت تکفل مستاجر دارد. مستاجرهایی که در خانه های عمومی استرالیا زندگی میکنند واجد شرایط دریافت کمکهای اجاره ای نمیباشند. دولت استرالیا علاوه بر پرداخت کمکهای اجاره ای به خانواده های کم درآمد، برای کسانی که می خواهند برای اولین بار صاحب خانه شوند کمکهای مالی در نظر گرفته است منابع مالی این طرح به طور مشترک توسط دولت مرکزی

و دولتهای ایالتی و منطقه ای تامین میشود خانه اولی ها در حال حاضر واجد شرایط دریافت کمک هزینه ی ۷۰۰۰ دلاری برای کاهش هزینه های ورود به بازار مسکن هستند.

به اشتراک گذاشتن مالکیت خانه طرحی دیگر از دولت استرالیاست که در نوع خود منحصر به فرد میباشد ساکنان استرالیای غربی میتوانند با استفاده از کمکهای اداره ی مسکن خانه خریداری کنند با مالکیت مشترک هزینه های اولیه ی خرید یک خانه کاهش مییابد به این صورت که اداره تا ۳۰٪ اموال را برای خود نگه میدارد. سهم اداره بستگی به میزان استقراض افراد اندازه ی خانواده محل و نوع ملک دارد در آینده خریدار میتواند کل سهم را از اداره خریداری کرده و یا سهم خود را به اداره بفروشد با این وام افراد میتوانند خانه های تازه ساخته شده و خارج از ویژگیهای طرح ارائه شده توسط وزارت مسکن را خریداری کنند. همچنین اداره مسکن استرالیا از طریق سازمان مسکن خانه های ارزان قیمت به عموم مردم میفروشد. این املاک برای هر کسی که علاقه مند به خرید خانه باشد در دسترس است. این اداره به صورت نزدیک با انبوه سازان مسکن در ارتباط بوده تا اطمینان حاصل نماید املاکی که برای فروش در حال ساخته شدن هستند برای افراد کم و متوسط درآمد، مقرون به صرفه و قابل تهیه باشند.

• چین

جمعیت شهری چین در آغاز قرن ۲۱ حدود ۲۳۵ میلیون نفر است که نسبت به سال ۱۹۴۹ با جمعیت شهرنشین حدود ۵۷.۶ میلیون نفر رشد قابل ملاحظه ای داشته است. در این کشور یک شکاف قیمتی قابل ملاحظه میان مسکن و استطاعت خرید آن دارد به همین دلیل از نوعی سیستم سود رفاه به سمت یک سیستم تخصیص بازار محور در حال حرکت است. قبل از سال ۱۹۷۸ میلادی بیشتر واحدهای مسکونی شهری در دوران برنامه ریزی اقتصادی شامل خانه های تولید شده در سیستم نزدیک به بازار آزاد و تخصیص داده شده توسط سیستم دولتی تک کانال ناپایدار میباشند. هدف از اصلاحات مسکن که در سال ۱۹۷۸ آغاز شد این بود که مسکن به تدریج از کالای "آزاد" به کالای "پارانه ای و در نهایت به یک کالای مصرفی تبدیل شود که قیمت آن نشان دهنده ی هزینه های واقعی تولید و یک حاشیه ی سود بازار باشد.

چین در سال ۱۹۹۸ با بیشتر کردن شتاب اصلاحات در زمینه ی مسکن شهری از یک سیستم سود رفاه به سمت یک سیستم تخصیص بازار محور با کاهش نقش دولت در ارائه ی مسکن حرکت کرد. اصلاحات با افزایش مالکیت خانه، مصرف مسکن، سرمایه گذاری املاک و مستغلات و البته بالا رفتن سرسام آور قیمت مسکن همراه بود.

قیمت بالای مسکن یکی از مشکلات جدی در بعضی از شهرهای بزرگ چین است در سال ۲۰۰۵ افزایش بهای مسکن تبدیل به مشکلی جدی در استطاعت پذیری خانواده های کم و متوسط درآمد شد. در سال ۲۰۰۴ افزایش بهای ۱۷.۸٪ مسکن تقریباً دو برابر نرخ رشد ۱۰ درصدی درآمد بود شهرداریها با استفاده از سیاستها و برنامه های مسکن از جمله مسکن مقرون به صرفه و برنامه صندوق مسکن به خواست عمومی برای افزایش مسکن خانواده های متوسط و کم درآمد پاسخ دادند. برنامه ی مسکن مقرون به صرفه که معمولاً به عنوان برنامه ی مسکن اقتصادی و آسان شناخته میشود برای ارائه ی مسکن ارزان قیمت به خانواده های متوسط و کم درآمد برای تشویق مالکیت خانه طراحی شد. در سال ۱۹۹۸ وزارت ساختمان و وزارت دارایی به طور مشترک اعلام کردند روشهای مدیریت ساخت و ساز مسکن ارزان قیمت شهری نقطه ی شروع برنامه است. هدف گذاری این برنامه بر روی خانواده های متوسط و کم درآمد درآمد سالانه کمتر از ۳۰,۰۰۰ تا ۷۰,۰۰۰ آرام بی واحد پول چین با توجه به اندازه ی خانوار و منطقه ی سکونت بود این برنامه ی مسکن عمومی خانه هایی (معمولاً ۶۰-۱۱۰ متر مربع) تهیه میکند که مقرون به صرفه هستند (معمولاً ۵۰-۷۰ قیمت بازار)

در سیاستها و وظایف تعیین شده توسط دولت مرکزی دولتهای محلی مسئول اجرا و بهره برداری از این برنامه ها میباشند دولتهای محلی معمولاً زمینهای دولتی مناسب را به توسعه دهندگان املاک و مستغلات که مسئول امور مالی و ساخت و ساز مسکن مقرون به صرفه میباشند اختصاص می دهند. سود توسعه دهندگان املاک و مستغلات به کمتر از ۳ تقلیل یافته تا قیمت مسکن در سطح مقرون به صرفه حفظ شود افراد برای گرفتن مسکن مقرون به صرفه باید از طریق بررسی خانواده و درآمد پذیرش شوند.

برنامه ی صندوق آینده نگر مسکن تلاش سیاسی دیگری برای ارائه ی مسکن مقرون به صرفه میباشد. چین برنامه ی صندوق آینده نگر مسکن را در سال ۱۹۹۵ در سراسر کشور معرفی کرد اچ پی اف مکانیزمی فراهم میکند که خریداران بالقوه با درآمدی که ذخیره میکنند در نهایت بتوانند یک واحد مسکونی بخرند (ممکن است یک واحد مسکونی باشد که قبلاً عمومی بوده است. اچ پی اف شامل یک برنامه ی پس انداز یارانه ای (که با یک حساب بازنشستگی مرتبط است)، وام مسکن یارانه ای و تخفیف قیمت برای خرید مسکن است

• انگلستان

در انگلستان شهرداریها و شورای محلات به طور تاریخی نقش پررنگی در اداره ی خانه های عمومی و اجاره ی آنها به اقشار کم درآمد ایفا کرده اند. در این کشور جنبشهای داوطلبانه، مسکن تعاونی ها و مقامات محلی شهرها از اواخر قرن نوزدهم فعالیتهای خود را جهت ساخت مسکن برای گروه های کم درآمد شهری آغاز نمودند. از اوایل قرن نوزدهم و به دنبال صنعتی شدن این کشور که خود پیشرو انقلاب صنعتی بود مشکل مسکن ظهور نمود طی سالیان متمادی بخش خصوصی تامین کننده ی اصلی مسکن برای توده ی جمعیت شهرنشین بود با حاد شدن مشکلات مسکن دولت ناچار به مداخله شده و خود به دخالت در بخش مسکن و تامین آن به ویژه برای قشرهای کم درآمد پرداخت طی سالهای ۱۹۶۴ تا ۱۹۷۰ سرعت ساخت خانه های جدید افزایش یافت و سهم خانه هایی که توسط دولت ساخته شده بودند از ۴۲ درصدی کل خانه های کشور به ۵۰ درصد افزایش یافت دولت انگلستان طی سالهای ۱۹۶۴، ۱۹۶۵ و ۱۹۶۶ توانست به ترتیب ۱۳۳،۱۱۹ و ۱۴۲ هزار خانه جدید بسازد. طی سالهای ۱۹۶۵ تا ۱۹۷۰ نیز ۱.۳ میلیون خانه ی جدید توسط دولت ساخته شد.

در گذشته نسبت بالایی از خانه ها در انگلستان تحت مالکیت شوراها بوده اما این میزان از اوایل دهه ی ۱۹۸۰ میلادی به دلیل اقدامات تاجر که ساخت و ساز مسکن شورایی را محدود کرده و حمایتهای مالی و سیاسی را برای دیگر اشکال مسکن اجتماعی فراهم ساخت کاهش پیدا کرد. در سال ۱۹۸۰ دولت محافظه کار تاجر طرح حق خرید را معرفی کرد که به موجب آن مستاجران شورا این فرصت را داشتند با تخفیف تا سقف ۶۰ خانه های اجاره

ایشان را خریداری کنند. (۷۰٪) در خانه های اجاره ای مانند آپارتمانها در سالیان اخیر سیاستهای دولت در جهت کاهش هر چه بیشتر دخالت دولت بوده است. برای دسترسی به مسکن مناسب به خانوارهای کم درآمد مسن یا معلول یارانه داده میشود.

در این کشور طیف وسیعی از مالکیت مسکن مقرون به صرفه از جمله مالکیت اشتراکی که در آن مستاجر سهمی را در ملک از مالک اجتماعی اجاره کرده و صاحب باقیمانده میشود وجود دارد همچنین دولت تلاش میکند عرضه ی سهام ارزان قیمت برای مالکیت و خرید را افزایش داده و با استفاده از سیستم ریزی کاربری زمین توسعه دهندگان مسکن را مستلزم به پایین آوردن قسمتی از هزینه های مسکن در تحولات جدید کند. این روش معمولاً به عنوان پهنه بندی در برگیرنده (اگرچه) نه در انگلستان شناخته میشود و در حال حاضر سازوکاری برای تضمین ارائه ی مسکن مقرون به صرفه به عنوان بخشی از یک برنامه ریزی کاربردی برای توسعه های جدید مسکن است.

در انگلستان حدود چهارصد شورای منتخب ناحیه ای و شهری جوامع تعاونی، مجامع مسکن، جوامع مسکن، اجاره ای به قیمت هزینه و جوامع خودساز به طور مستقیم در فرایند شناسایی خانوارهای کم درآمد و تامین مسکن مقرون به صرفه دخالت دارند نقش دولت در این فرایند قابل تامل می باشد. در اینجا دولت به طور مستقیم عهده دار کلیه مراحل اجرایی و ساخت مسکن مقرون به صرفه نمیباشد نقش دولت به نظارت بر تامین تجهیزات و رعایت ضوابط و استانداردها و نیز ایجاد تسهیلاتی چون منابع مالی و کنترل بازار زمین جهت تشویق فعالیت بخش خصوصی و اعطای کمکهای مالی و تخفیفهای مالیاتی برای خریداران مسکن خلاصه میشود.

• ایالات متحده آمریکا

ایالات متحده آمریکا فاقد یک نظام فراگیر مسکن اجتماعی در مقایسه با اروپا است دولت فدرال در این کشور برای مقرون به صرفه تر کردن مسکن، یارانه میدهد. کمکهای مالی برای مالکان از طریق کسر مالیات و بهره ی وام مسکن و برای خانواده های کم درآمد از طریق

برنامه های یارانه ای مسکن فراهم میشود. کمک های فدرال در زمینه مسکن خانواده های کم درآمد را میتوان به سه بخش تقسیم کرد:

۱- یارانه های مستاجر "محور" که به خانواده های مشخص و واجد شرایط داده میشود در ای دولت تمام یا بخشی از سرمایه ی لازم برای اجاره ی مسکن را در اختیار خانوار قرار میدهد و انتخاب مسکن بر عهده ی شهروندان میباشد.

۲- یارانه های پروژه محور که به مالکان واحدهای مسکونی داده میشود که بر اساس آن باید خانه ی را با نرخ مقرون به صرفه به خانواده های کم درآمد اجاره دهند. این سیاستها که از بعد از جنگ جهانی دوم دنبال میشود به کنترل اجاره ها از سوی دولت انجامیده است بر این اساس اجاره ها در حد توان مردم و پایین تر از ارزش بازار تعیین میگردد.

۳- مسکن اجتماعی که معمولاً متعلق به دولت بوده و زیر نظر آن اداره میشوند. برخی از پروژه های مسکن عمومی به سازمانهای خصوصی واگذار شده است تمامی این سه دسته سیاست با یکدیگر اجرا میشوند دولت بیشترین هزینه را متحمل گردیده ولی در بازار مسکن دخالت زیادی ندارد دولت فدرال قابل دسترس بودن مسکن برای متقاضیان و سودآور بودن بازار را هدف نهایی فعالیت خود قرار داده است.

شهر نیویورک مهمترین شهر ایالات متحده به حساب میآید این شهر از جمله مکانهای مطلوب برای زندگی است که سالانه جمعیت زیادی را به خود جذب کرده و با محدودیت های آب حمل و نقل عمومی و مسکن مواجه است پیدا کردن مسکن مقرون به صرفه در شهر نیویورک به یک مبارزه برای بخش بزرگی از جمعیت این شهر از جمله کم درآمدها متوسط درآمدها و حتی افرادی با درآمد مناسب تبدیل شده است. برخی از سیاستهای مسکن مقرون به صرفه در شهر نیویورک عبارتند از؛

– منطقه بندی دربرگیرنده

منطقه بندی در برگیرنده رویکردی برای توسعه ی متنوع مسکن برای گروه های مختلف درآمدی است اجرای این قوانین مستلزم آن است که درصد معینی از واحدهای هر ساختمان جدید یا ساختمانی که به طور قابل ملاحظه ای بازسازی شده برای مسکن مقرون

به صرفه در نظر گرفته شود در مقابل به توسعه دهندگان (انبوه سازان) تراکم تشویقی داده شده و به آنها اجازه ی ساخت واحدهای بیشتر از مقدار متعارف میدهند منطقه ی در برگیرنده به دنبال افزایش جوامعی با درآمدهای مختلف و رشد عادلانه برای همه ی ساکنان است.

– طرح ابتکاری محله ی منتخب

طرح ابتکاری محله ی منتخب برنامه ای با حمایت وزارت مسکن و شهرسازی ایالات متحده است. این برنامه ایده ای برای سرمایه گذاری بیشتر در محلات کم تا متوسط درآمد بوده و به دنبال تجدید حیات اقتصادی در این مناطق میباشد هدف این طرح ابتکاری فراهم آوردن فرصتهای اقتصادی در مناطقی است که تراکم بالایی از مسکن مقرون به صرفه داشته و به حمل و نقل عمومی دسترسی دارند در این طرح محلاتی با تراکم بالای مسکن عمومی برای تجدید حیات شهری به رقابت می پردازند. هر محله راهبردهای پیشنهادی استفاده از منابع مالی برای ایجاد نتایج ماندگار که باعث بهبود کیفیت زندگی در مناطق میشود ارائه میکند. هدفگذاری بودجه ی این طرح برای تخریب و ایجاد مناطق مسکونی و توسعه های جدید بود اما این بودجه میتواند برای سرمایه گذاری در زمینه ی ساخت مدارس زیرساختها و توسعه های تجاری مورد استفاده قرار گیرد.

– یارانه ی مسکن

یارانه ی مسکن به شهروندان کم درآمد اختصاص داده شده است مستاجرها ممکن است تا ۳۰ درصد خود را صرف اجاره کنند به همین علت تفاوت میان این مقدار و قیمت بازار از طریق یارانه به مالکان خانه های خصوصی پرداخت میگردد این یارانه ها افزایش تحرک و حق انتخاب در مکان سکونت را برای ساکنان کم درآمد فراهم کرده و آنها را قادر به زندگی در مناطقی با افزایش دسترسی به فرصتهای اقتصادی و حمل و نقل میکند.

– مسکن مقرون به صرفه ی سبز

مسکن مقرون به صرفه ی سبز، طرح دیگری در ایالات متحده برای تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری است مسکن مقرون به صرفه ی سبز به طور کلی عبارت است از مسکنی با قیمت مناسب که دارای ویژگیهای سازگار با محیط زیست میباشد. از مزایای این مسکن کاهش فشار هزینه ی انرژی بر خانوارها و بهبود سلامتی است. پروژه های مسکن مقرون به صرفه ی سبز علاوه بر ویژگیهای مسکن مقرون به صرفه به دنبال کاهش هزینه ی طول عمر واحد مسکونی و بهبود کیفی آن هستند این واحدهای مسکونی در دراز مدت هزینه های جاری مانند هزینه های آب، برق، گاز و یا حتی هزینه های سلامتی و پزشکی را کاهش داده و سبب میشود هزینه ی کمتری از درآمد خانوار صرف مسکن شود.

• سیاستهای مسکن شهری در کشورهای شرق و جنوب شرق آسیا

تأمین مسکن مناسب برای شهروندان به‌ویژه گروه کم درآمد یک چالش در کشورهای جهان برای دستیابی به توسعه پایدار محسوب می‌شود. لذا، سیاستهای مختلف برای حل آن اجرا شده است. مرور تجربیات کشورهای مختلف دنیا فرصت خوبی پیش روی برنامه‌ریزان و سیاستگذاران مسکن کشورمان است.

سیاست به‌طور عام، هرگونه روش و مشی برای اداره یا به‌کرد امور اجتماعی است و در معنای خاص، مراد از سیاست مسکن، اموری است که مربوط به دولت و مدیریت و تعیین شکل، مقاصد و چگونگی فعالیت دولت در بخش مسکن است. مسکن در زمره اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی است و به همراه خوراک و پوشاک از دیرباز به‌عنوان اصلی‌ترین نیازهای گروه‌های انسانی مطرح بوده است. به‌علاوه، مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در میزان رضایت‌مندی فرد از سکونت در یک منطقه، وضعیت مسکن و شرایط محیطی آن است. در شرایط کنونی، از یک سو غالب جمعیت جهان در شهرها زندگی می‌کنند و از سوی دیگر، جهان و به‌ویژه کشورهای در حال توسعه نظیر کشورهای شرق و جنوب شرق آسیا با یک روند شهرنشینی فزاینده روبرو هستند. اکنون، بیش از ۱ میلیارد نفر در محله‌های فقیرنشین این کشورها زندگی می‌کنند و تا ۲۵ سال

آینده بیش از ۲ میلیارد نفر به تقاضای رو به رشد مسکن و زیرساخت‌های اساسی آنها افزوده خواهد شد. لذا، دور از ذهن نیست که در موضوع تولید مسکن شهری، تأمین مسکن برای گروه‌های مختلف جمعیت شهری به‌ویژه اقشار کم درآمد متناسب با نیازهای مادی و معنوی متعادل با وضعیت اقتصادی خانواده کم درآمد در اولویت باشد. به‌ویژه آن که، مسکن برای بسیاری از خانواده‌ها در سراسر جهان، بالاترین هزینه را در سبد هزینه‌های خانوار به خود اختصاص می‌دهد. کمبود منابع لازم، ضعف مدیریت اقتصادی، نداشتن برنامه‌ریزی جامع مسکن و سایر نارسایی‌هایی که در زیرساخت‌های اقتصادی این کشورها وجود دارد از یک سو و افزایش شتابان جمعیت شهرنشین از سوی دیگر، تأمین سرپناه در این کشورها را به مشکلی چند بعدی تبدیل کرده است. لذا، حضور و دخالت دولت‌ها در بازار مسکن به‌طور معمول با هدف برقراری مناسب‌ترین تعامل منطقی بین بخش عرضه و تقاضا صورت می‌گیرد تا در نوعی همخوانی فعال و انطباق واقع‌بینانه بین این دو جزء، دستیابی به اهداف اساسی مسکن شهری که دسترسی مناسب تمام گروه‌های درآمدی به مسکن درخور آنهاست، تسهیل گردد. بر این اساس، تاکنون برنامه‌ها و سیاست‌های مختلفی برای حل مشکل مسکن در کشورهای مختلف ارائه شده که معمولاً برخاسته از شرایط ساختاری حاکم بر زمان و مکان خود بوده است. این سیاست‌ها گاهی اوقات منتج به نتایج مثبت و گاه منجر به شکست شده است. در این زمینه شناسایی و بررسی سیاست‌های تأمین مسکن در کشورهای مختلف، به منظور بهره‌گیری از تجارب این کشورها و بررسی امکان بهره‌مندی و پیاده‌سازی برخی از این سیاست‌ها در کشورمان، با این اعتقاد که استفاده یک کشور از روش‌های موفق و آزمون شده در سایر کشورها، احتمال دستیابی به نتایج مورد انتظار در این خصوص را افزایش می‌دهد، ضروری است.

معرفی سیاست‌های تأمین مسکن

دولت‌ها با سیاست‌گذاری در حوزه‌های مختلف پولی، مالی و قانون‌گذاری در راستای بسترسازی برای فعالیت بخش خصوصی و برای کارآمدی بازار مسکن فعالیت می‌کنند. برخی از این سیاست‌ها عبارت‌اند از:

- سیاست کنترل بازار زمین: از آنجا که زمینه سوداگری در بازار زمین به نسبت دیگر بازارها بسیار مستعدتر است، دولت‌ها با وضع قوانین متعدد، اعمال کنترل شدید بر کاربری زمین، اعمال کنترل بر روند صدور پروانه ساخت و ساز، تأمین و ذخیره زمین مناسب برای مسکن‌سازی و نیاز آتی شهر و ... سعی در کنترل این بازار می‌کنند.

- سیاست یارانه‌ها و کمک‌های مالی: دولت به اشکال مختلف و در دو قالب کمک مستقیم و غیرمستقیم به مسکن‌سازی می‌تواند این سیاست را اعمال کند. در شکل اول می‌توان از یارانه سرمایه‌ای، یارانه مالیات یا یارانه هزینه‌ها نام برد. کمک غیرمستقیم می‌تواند به فرم‌های تخفیف مالیات بر سود حاصل از ساخت و نیز تخفیف‌های مالیاتی بر خرید زمین و مستغلات به کار گرفته شود. در این سیاست، کمک هزینه تأمین مسکن امن و سالم برای گروه‌های کم درآمد، از طریق اعطای وام کم بهره و با کمک مالی و مشارکت دولت و راه‌اندازی اشکال مختلف صندوق‌های مالی تأمین می‌گردد.

- سیاست کنترل اجاره: وضع قوانین کنترل اجاره‌بها، هدایت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت مسکن اجاره‌ای ویژه گروه‌های کم درآمد از جمله اقدامات مرتبط با این سیاست است. مناسب‌سازی نرخ‌های اجاره برای اجاره‌نشین‌ها از دو طریق قابل انجام دادن است: اول پایین آوردن فشار هزینه‌ای اجاره بها با کمک ابزارهایی همچون کوپن اجاره یا یارانه اجاره و دوم تشویق به سرمایه‌گذاری در احداث مسکن اجاره‌ای با استفاده از تسهیلاتی همچون زمین، وام، اعتبار مالیاتی و در نهایت استفاده درست از ابزار «تراکم» توسط شهرداری.

- سیاست تولید برای اجاره: در این سیاست، دولت سازندگان بخش خصوصی و دولتی تشویق و ملزم می‌شوند که بخشی از تولید مسکن خود را به مسکن اجاره اختصاص دهند. گاهی در این سیاست، واحد مسکونی اجاره‌ای توسط بخش خصوصی، بر روی زمین‌های

دولتی که با شرایط تخفیف، تقسیط یا اجاره واگذار می‌شود، با بهره‌گیری از وام‌های کم بهره احداث می‌گردد.

- سیاست خصوصی‌سازی عرضه مسکن: طی این سیاست سازندگان خصوصی تعریف و تعیین می‌شوند و برای آنها تکالیف و تسهیلات معین، و قوانین مرتبط نیز تدوین و تصویب می‌شود.

- سیاست تاجریسم: طی آن احیای ساختمان‌های قدیمی و خرید آنها از طریق اعطای وام‌های کم‌بهره مدنظر است. این سیاست، همان سیاست تأمین بخشی از نیازهای مسکن از طریق نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در ایران است که از طریق حمایت‌های قانونی متعدد نظیر اعطای وام کم بهره، تخفیف عوارض صدور پروانه ساختمان، اعطای تراکم تشویقی و غیره، و در قالب برنامه‌های چهارم و به‌ویژه پنجم توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور در حال انجام دادن است.

- سیاست زمین- خدمات: در این سیاست دولت زمین آماده را در اختیار اقشار کم درآمد و فقیر جامعه قرار می‌دهد. در این طرح که زمین دارای طرح و نقشه‌های کاربری بودند، امکان ساخت خودیار و تدریجی به موازات بهبود وضعیت اقتصادی خانوار فراهم است و هم سرمایه‌گذاری سرانه دولت کاهش می‌یابد و هم اینکه تعداد بیشتری مشمول برنامه‌های حمایتی می‌شوند.

- سیاست خانه‌سازی اجتماعی: در این رویکرد دولت از طریق مؤسسات ایجاد شده اقدام به ساخت مجتمع‌های مسکونی با واحدهای ارزان قیمت می‌نماید.

- سیاست ایجاد بانک اطلاعاتی زمین و مسکن: این بانک از طریق یکپارچه‌سازی سیاست‌گذاری برای موجودی زمین و با هدف شفاف‌سازی و دسترسی مستمر به آمار کامل و به‌نگام در مورد زمین و مسکن تشکیل می‌گردد.

- سیاست ساخت مسکن دولتی: در این سیاست دولت نقش عمده‌ای را در تصمیم‌گیری توسعه و تخصیص مسکن دارد و ساخت مسکن دولتی، برای اقشار مختلف به‌عنوان یک عنصر مهم در برنامه‌های مسکن ملی است.

- سیاست ساخت واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک: براساس این راهبرد واحدهای مسکونی به صورت استیجاری واگذار می‌گردد و وجوه اجاره به صورت اقساط ماهانه از کل قیمت تعیین شده مسکن، وصول و کم می‌شود.

- سیاست احداث مساکن ارزان قیمت: که این سیاست از طریق تجهیز سرمایه‌های خصوصی، نوسازی مسکن محلات قدیمی، طرح‌های جامع و غیره اجرا می‌شود.

- سیاست صنعتی کردن تولید مسکن: فرآیندی است مقرون به صرفه، با حجمی انبوه، که طی آن قطعات سازه و نمای مسکن برای ارائه مقاومت بیشتر در برابر نیروهای جانبی، در کارخانه‌هایی که برای همین منظور برپا می‌شوند تولید می‌گردند.

• روند شهرنشینی و مسأله مسکن در آسیا و شرق آسیا

کشورهای آسیایی دارای بالاترین نرخ رشد جمعیت در جهان هستند. پیش‌بینی‌ها نشان می‌دهد بین سال‌های ۲۰۱۰ تا ۲۰۵۰، جمعیت شهری آسیا نزدیک به دو برابر خواهد شد. نسبت جمعیت ساکن در مناطق شهری آسیا از ۶۲.۲۴٪ در سال ۱۹۹۵ به ۸۰.۴۷٪ در سال ۲۰۱۵ خواهد رسید. روند اسکان به گونه‌ای است که این جمعیت در شهرهای بزرگ متمرکز خواهد شد و تقاضای مسکن آنها، باعث تشدید بحران و چالش در مسکن شهری آسیا می‌شود که این رشد نیاز به ساخت‌وساز بیشتر از ۲۰۰۰۰ خانه جدید را به همراه دارد.

در اکثر کشورهای آسیایی، دسترسی به زمین و مسکن ارزان به‌عنوان یک بحران مطرح است. این بحران در کشورها و مناطق مختلف ویژگی‌های متفاوتی دارد. چیزی که واضح است، افزایش دشواری، برای به‌دست آوردن زمین و مسکن مناسب و مقرون به صرفه برای انبوهی از انسان‌هاست. علاوه بر آن، نزدیک به یک سوم خانواده‌ها در آسیا، در محله‌های فقیرنشین و غیررسمی زندگی می‌کنند. علاوه بر کمبود زمین، محدودیت در امور مالی نیز مانع عمده دیگر برای دسترسی به مسکن مناسب و مقرون به صرفه در آسیا است. به‌طور کلی در آسیا، بسیاری از خانوارهای با درآمد متوسط زندگی می‌کنند و دسترسی به مسکن مناسب و مقرون به صرفه، مشکل فعلی و رو به رشد در اکثر کشورهای این قاره است.

چنانکه، در بسیاری از این کشورها، مسکن خیلی گران است و در مقابل، درآمدها بسیار کم است. از این رو، بیشتر خانواده‌ها مجبورند در خانه‌های نامناسب و زاغه‌ها زندگی کنند.

بر اساس آمار سازمان ملل، در پایان جنگ جهانی اول، جمعیت شرق و جنوب شرقی آسیا ۸۴۹ میلیون نفر و نرخ شهرنشینی در این کشورها پائین بوده است. از آن زمان به بعد، نرخ رشد شهری و جمعیت به سرعت افزایش یافت. در سال ۲۰۰۰، کل جمعیت در شرق و جنوب شرقی آسیا به ۲۰۰۱ میلیون رسیده است. بعد از جنگ جهانی دوم، شرق آسیا یکی از مناطقی است که دارای شهرنشینی سریع بوده و همزمان بسیاری از کشورهای آن رشد چشمگیر اقتصادی را نیز تجربه کردند. در سال ۱۹۵۰ جمعیت شهری آسیا ۲۲۹ میلیون نفر بود. اما، طی ۶۰ سال، جمعیت هفت برابر رشد کرده و در سال ۲۰۱۰ جمعیت آن به ۱.۷ میلیارد رسید. اکنون، بیش از نیمی از جمعیت جهان در آسیا زندگی می‌کنند. سازمان ملل متحد تخمین زده است که تا سال ۲۰۳۰، جمعیت کل جنوب شرقی آسیا به ۲۳۷۰ میلیون (۶۰ درصد) خواهد رسید.

• سیاست‌های مسکن شهری در شرق و جنوب شرق آسیا

سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن، در سراسر کشورهای آسیایی، در شصت سال گذشته متفاوت بوده است. به‌عنوان مثال، برخی از کشورها به دنبال ارائه مسکن اجتماعی بوده‌اند. برخی ارائه زمین دولتی به رهبری بخش خصوصی را دنبال کرده و برخی به دنبال به‌روزرسانی شهرک‌های موجود بوده‌اند. گزارش‌ها نشان می‌دهد نبود دسترسی مقرون به صرفه به زمین، به‌عنوان مانع اصلی برای افزایش عرضه مسکن ارزان قیمت در آسیا است. با وجود چالش‌های قابل توجه در بخش مسکن در آسیا، چندین کشور از جمله سنگاپور و هنگ‌کنگ، دسترسی همگانی به مسکن مناسب از طریق طیف وسیعی از مداخلات و از طریق تلاش‌های هماهنگ و هدفمند توسط دولت را محقق کرده‌اند. به‌عنوان مثال در چین، مساحت طبقات به‌طور متوسط افزایش یافته و با اجرای طیف وسیعی از برنامه‌های هماهنگ، قیمت مسکن بهبود یافته است. بسیاری از کشورهای آسیایی از جمله چین و هند، با اراده سیاسی قوی و بهبود سازمانی، توانسته‌اند مسکن مقرون به صرفه ایجاد کنند.

• سیاست های مسکن کشور چین

کشور چین با مساحت ۵۶۱.۹ میلیون کیلومتر مربع، سومین کشور جهان از نظر وسعت محسوب می‌شود و با جمعیت در حدود یک میلیارد و سیصد میلیون نفر، پرجمعیت ترین کشور دنیاست. جمعیت شهری چین در آغاز قرن ۲۱ حدود ۲۳۵ میلیون نفر است که نسبت به سال ۱۹۴۹ با جمعیت شهرنشین حدود ۶.۵۷ میلیون نفر، رشد قابل ملاحظه ای داشته است. چین از نظر سیاسی، پس از وقایع و تجربه حکومت های مختلف، در نهایت در سال ۱۹۴۹، زیر سلطه کمونیست ها، استقلال یافت. در ابتدای انقلاب چین، به دلیل کاهش سرمایه گذاری در مسکن شهری، همراه با رشد فزاینده جمعیت، وضع مسکن در مناطق شهری رو به بحران نهاد. در برابر روندهای بین المللی، افزایش فضای مسکونی در چین گزارش شده است، چنانکه سرانه مسکونی از ۶.۷ مترمربع در سال ۱۹۹۰ به ۹.۳ مترمربع در ۱۹۹۸ افزایش یافت. در شهرستان ها فضای زندگی دو برابر شد و به ازای هر عضو خانواده فضای سکونت از ۸ مترمربع در سال ۱۹۹۸ به ۱۵.۸ مترمربع در سال ۱۹۹۹ رسید. از نظر نیاز به مسکن نیز در یک فرایند آمارگیری که در سال ۱۹۸۷ در بخشی از چین (به جز تایوان و تبت) انجام شد، مشخص شد ۵.۲۶ درصد خانوارها، دچار کمبود مسکن هستند، ۲.۳ درصد از آنها جای مشخصی ندارند، ۱۰ درصد در شرایط سخت و ۱۲ درصد هم در شرایط پر ازدحام ساکن هستند. روند شهرنشینی در چین سریع و دارای بزرگترین جریان تاریخ مهاجرت روستا- شهری در جهان است که منجر به افزایش سریع جمعیت شهری آن شده است. به طور خلاصه می توان گفت: روند سریع شهرنشینی در چین، مهاجرت روستا به شهر، و تأثیر اقتصادی رشد مسکن شهری چین، مانند: عرضه خانه های تجاری-مسکونی شهری، تغییرات جمعیت شهری به طور عمده از مناطق روستایی به مناطق شهری و وجود خانوارهایی با درآمد و مناطق شناور در شهر از جمله عوامل رونق مسکن در دوره بحرانی سال ۱۹۹۵ تا سال ۲۰۰۵ بوده است. در سال های اخیر، اصلاحات مسکن و افزایش سریع قیمت مسکن شهری در چین نگرانی فزاینده ای به همراه داشته و موجب شده در سیاست های عمومی مسکن، تقاضا برای مسکن افراد کم درآمد و مهاجران در مناطق شهری نادیده گرفته شود. لذا در دوره طولانی پس از سال ۱۹۹۸، بسیاری از سیاست گذاران چینی بازار

مسکن شهری را به عنوان منبع اصلی ارائه مسکن و رشد اقتصادی پویا می‌دانند. به طور کلی، دو دلیل عمده برای کمبود مسکن در چین، وجود دارد:

۱- رشد سریع جمعیت شهرنشین؛

۲- بودجه ناکافی برای ساخت مسکن از زمان انقلاب چین.

در این میان دولت چین دو وظیفه عمده در بخش مسکن را با دو رویکرد متفاوت بر عهده گرفته است:

۱- تمرکز تصمیم‌گیری‌ها در ارتباط با ساختمان و واگذاری مسکن.

۲- گسترش خدمات مسکن با اجاره بهای نازل برای خانوارها به خصوص در شهرها، همان‌گونه که در تمام کشورهای سوسیالیستی متداول بوده است. این وظایف در سه دوره زمانی و با دو رویکرد متفاوت پیگیری شد:

سیاست اقتصاد کالایی (۱۹۵۷-۱۹۴۹): بدین معنا که مسکن نوعی کالای خدماتی است که باید دولت در اختیار مردم قرار دهد.

سیاست رفاه اجتماعی (۱۹۷۹-۱۹۵۶): در این دوره، دولت عهده‌دار تأمین، تولید و نگهداری واحدهای مسکونی شد. این سیاست در عین ایجاد نابرابری‌ها، هزینه زیادی را نیز بر دولت تحمیل کرد (آنهایی که خانه بزرگتری داشتند یارانه بیشتری دریافت می‌کردند).

انتقال سیاست رفاه اجتماعی به سیاست اقتصاد کالایی (۱۹۷۹ به بعد): این دوران، دوران تجدیدنظر دولت چین در سیاست‌های مسکن بود. در این تجدیدنظر که با عنوان تجاری کردن بخش مسکن شناخته می‌شود (نه به معنای سرمایه‌ای کردن آن)، شامل اصلاح وضعیت مساکن اجاره‌ای، فروش واحدهای مسکونی دولتی (نه زمین دولتی) و اجازه ساخت به اشخاص و تعاونی‌ها است

در مقایسه با رشد شهرنشینی و مهاجرت نیروی کار روستایی، اصلاحات مسکن شهری چین با توجه به موضوع حساس زمین و مسکن، وضعیت پیچیده‌تری را تجربه کردند. قبل از انجام اصلاحات و شروع سیاست‌ها در سال ۱۹۷۸، هیچ مسکن خصوصی شهری در چین وجود

نداشت. تا اینکه پس از سال ۱۹۷۸، با واگذاری زمین‌های دولتی و وجود نیروی کار، سیاست توزیع مسکن در چین به آرامی پیشرفت کرد و در اواسط سال ۱۹۹۰ اصلاح سیستم مسکن شهری مدنظر قرار گرفت. بر اساس اصلاحات مسکن شهری در چین، سیاست «تأمین مسکن تحت حمایت دولت» به سیاست «بازار مسکن به‌عنوان کالا» تبدیل شد و به موجب این تغییر، هزینه کالای مسکن شهری در چین به‌سرعت افزایش یافت. به‌گونه‌ای که قبل از سال ۱۹۹۵، حدود ۸۰-۹۰ درصد سرمایه‌گذاری‌ها در بخش مسکن، توسط بخش دولتی انجام می‌شد اما، این سهم در سال ۱۹۹۵ به کمتر از ۵۰ درصد کاهش یافت. تفکر تأسیس «صندوق آینده نگر» در سال ۱۹۹۴ در سراسر کشور یک سیاست مهم برای تسهیل انتقال مسکن از یک آیتم رفاه به یک کالا بوده است.

یکی دیگر از سیاست‌هایی که در چین در زمینه تأمین مسکن ارائه شده، سیاست عرضه مسکن مقرون به صرفه برای شهروندان است. اخیراً «پروژه مسکن راحت» در چین راه‌اندازی شده که به ساخت و فروش آپارتمان‌ها برای خانواده‌های کم درآمد به‌ویژه افراد بدون مسکن می‌پردازد. نقطه عطف مهم در اصلاحات مسکن، فرمان ۲۳ دولت چین در سال ۱۹۹۸ بود که واحدهای کار به توسعه واحد مسکونی برای کارمندان خود پرداختند و در نتیجه، در سال ۲۰۰۱ نرخ مسکن خصوصی تا ۸۰ درصد افزایش یافت و در شانگهای تقریباً دو برابر شد.

به طور کلی سیاست‌های مطرح در بخش مسکن چین به قرار زیر است:

۱- مسکن مقرون به صرفه و راحت (ECH): در سال ۱۹۹۸ با هدف کمک به خانواده‌هایی با درآمد متوسط و پائین راه‌اندازی شد.

۲- صندوق آینده نگر مسکن (HPF): در سال ۲۰۰۱ به‌عنوان برنامه ملی مسکن تأسیس شد و هدف آن ترویج مالکیت خانوارها بوده است. این صندوق‌ها نرخ بهره پائینی دارند.

۳- اجاره مسکن ارزان (CRH): این طرح با ضمانت اجرا از ۲۰۰۹ تا ۲۰۱۱ و با هدف تأمین مسکن افراد کم درآمد، معلولین، گروه‌های محروم و سالمندان و ارائه ۷.۵ میلیون خانه

برای افراد کم درآمد تهیه شد. از این میزان، سه چهارم خانه‌ها جدید ساخته شدند و یک چهارم از طریق یارانه‌ها اجاره می‌شوند.

در طول این سال‌ها چین مقادیر زیادی مسکن مقرون به صرفه را برای شهروندان خود ارائه کرد. قبل از اصلاحات برجسته در سال ۱۹۹۰، ارائه مسکن به اکثریت خانواده‌ها توسط محل کار خود و یا توسط شهرداری انجام می‌شد. همانطور که گفته شد، بعد از آن، در سال ۱۹۹۵ «پروژه مسکن راحت» راه اندازی شد و به ساخت وساز آپارتمان مقرون به صرفه برای خانواده‌های کم درآمد بویژه کسانی که فاقد مسکن یا فاقد مسکن مناسب بودند، پرداخته شد. در سال ۱۹۹۸، «پروژه مسکن راحت» ویرایش شد و به «مسکن مقرون به صرفه و راحت» به منظور کاهش هزینه‌ها تغییر نام داد. در سال ۲۰۰۱ «صندوق مسکن آینده نگر» برای کمک به خانواده‌ها برای صرفه جویی برای مالکیت مسکن تأسیس شد و تا سال ۲۰۰۳، ۲.۴ میلیون خانوار را یاری نمودند. هر چند، این برنامه برای کاهش هزینه مسکن برای افراد با درآمد پایین بود، اما تمایل خانوارهای با درآمد بالا به خرید این خانه‌ها باعث افزایش هزینه‌ها و ایجاد محدودیت برای مالکیت خانوارهای با درآمد کم و متوسط گردید. با این حال مورد بانکوک نشان می‌دهد که مشارکت بخش خصوصی برای ارائه مسکن مقرون به صرفه برای افراد کم درآمد امکان پذیر است و می‌تواند نمونه خوبی برای دیگر کشورها باشد. سیاستی که اخیراً توسط دولت مرکزی در چین دنبال شده این است که شرکت‌های املاک و مستغلات وابسته به دولت موظف شدند به مدت دو سال در توسعه زمین نظارت داشته و در غیر این صورت دولت حق دارد زمین را باز پس بگیرد. البته این سیاست، متناقض با مفاهیم اقتصادی پذیرفته شده در چین است.

در سال‌های اخیر قیمت مسکن در چین، به خصوص در شهرهای بزرگ، افزایش قابل ملاحظه‌ای یافته است. داده‌ها از سالنامه آماری چین (۱۹۹۸-۲۰۱۲) نشان می‌دهد که متوسط قیمت مسکن (در هر متر مربع) در سال ۱۹۹۷، ۱۶٪ و در سال ۲۰۱۱، ۷٪ افزایش یافت. تخمین زده شده که قیمت مسکن در شهرهای چنگدو، هانگزو، شانگهای و شنژن میان سال‌های ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۰، حداقل ۱۰٪ در هر سال و در پکن نزدیک به ۲۰٪ در سال در طول مدت مشابه افزایش داشته است. افزایش قیمت مسکن منجر به نگرانی‌های جدی در

مورد وقوع حباب مسکن شده که طبعاً، آسیب جدی به اقتصاد کشور وارد می‌کند. در این میان، دولت چین سیاست‌های متعددی از جمله سیاست تأمین زمین‌های دولتی را برای کاهش تب داغ بازار املاک و مستغلات بکار گرفت.

اجرای سه برنامه مسکن «مقرون به صرفه و راحت، صندوق آینده نگر مسکن و اجاره مسکن ارزان» نشان داد که چین با اراده سیاسی، اصلاحات سازمانی و ظرفیت سازمانی را در تمام سطح مسکن مقرون به صرفه و در مقیاس وسیع انجام داده و روشن شد که چین برای پاسخ به نیاز مسکن خانواده‌های کم و متوسط درآمد نیاز به یکپارچگی نهادها از مقیاس دولت مرکزی تا حکومت محلی دارد و برنامه‌های مسکن بخش جدایی‌ناپذیر سیاست‌های اقتصادی ملی و محلی است. سیاست دیگری که در چین انجام شد، خصوصی‌سازی مسکن عمومی است. این امر از طریق انتقال به مستأجران (به صورت رایگان، کوپن، یا فروش و هزینه اسمی) صورت می‌گیرد. خصوصی‌سازی مسکن یک راه خوب برای ارائه مسکن مناسب و ارزان قیمت در برخی کشورها از جمله چین است با اجرای این سیاست، چین یکی از بالاترین نرخ مالکیت خانه را در جهان دارد. از جمله کارهای انجام شده برای موفقیت این سیاست عبارت‌اند از:

- مکانیسم‌های نظارت و ارزیابی توسط مقامات محلی و یا دیگر اعضا برای اطمینان بیشتر شفافیت و کنترل کیفیت بیشتر در برنامه‌های فروش و انتقال انجام پذیرفت.
- نمایندگی‌های مربوط به مسکن عمومی موظف به ارائه اطلاعات کافی برای اطمینان ذی‌نفعان گردیدند؛
- تأمین سرمایه مورد نیاز توسط آژانس مسکن قبل از انتقال و بودجه الزامی شد؛
- زمینه مشارکت ساکنان در این فرایند فراهم گردید.

به طور خاص، در عرضه تعداد زیاد مسکن مقرون به صرفه برای افراد کم درآمد در چین، قدرت اقتصادی در حال ظهور این کشور مهم‌ترین عامل بوده‌است. در واقع، دسترسی مناسب و مقرون به صرفه مسکن برای همه گروه‌های مردم امکان‌پذیر است، اگر دولت

فعالانه این سیاست‌ها و استراتژی‌ها را پیاده‌سازی کند و مهم‌تر از همه اراده سیاسی قوی و سازگار هم نیاز است.

• سیاست‌های مسکن کشور کره جنوبی

در سال ۱۹۴۵، کره از استعمار ژاپن آزاد، و به کره شمالی و جنوبی تقسیم شد. در این زمان، تولید ناخالص ملی سرانه کره ۵۰ دلار بود و بعنوان یکی از فقیرترین کشورهای جهان بشمار می‌آمد در این دوره، ۹۰ درصد از جمعیت کره در مناطق روستایی زندگی می‌کردند و کره، اساساً یک جامعه روستایی محسوب می‌شد و هر چند کیفیت مسکن در کره ضعیف بود، اما کمبود مسکن حادی در این کشور وجود نداشت. ولی با شروع جنگ کره (۱۹۵۰-۱۹۵۳)، در حدود ۵۱۵۰۰۰ خانه، نابود شد. علاوه بر آن، بیش از یک میلیون خانه آسیب دیدند. از سال ۱۹۶۲ به دنبال توسعه اقتصادی، کره از یک جامعه کشاورزی به جامعه صنعتی گذار کرد و شهرنشینی سریع در این کشور به وقوع پیوست. شهرنشینی سریع در کره جنوبی منجر به عدم تطابق بین عرضه و تقاضای مسکن، تورم قیمت مسکن و فعالیت های سوداگرانه در این بخش شد. قیمت مسکن در این کشور در اواخر دهه ۱۹۸۰ به اوج خود رسید.

- عرضه گسترده مسکن با تأکید بر ثبات قیمت املاک و مستغلات: دولت در سال ۱۹۷۰ طرح ده ساله ساخت و ساز خانه برای ۲.۵ میلیون واحد را به تصویب رساند. در راستای مصوبات این طرح، ۱ میلیون واحد در دوره ۱۹۷۲-۱۹۷۶ و ۱.۵ میلیون واحد در دوره ۱۹۷۷-۱۹۸۱ ساخته شد. در سال ۱۹۷۲، «قانون بخش مسکن عمومی» لغو شد و به جای آن «قانون ترویج ساخت‌وساز مسکن» (HCPL) به تصویب رسید. هدف از این قانون، تولید مسکن برنامه‌ریزی شده و تعریف مقررات برای ساخت‌وساز مسکن بود. دولت مرکزی و حکومت‌های محلی، شرکت (KNHC) و سازمان زمین (KLC) کره، پیاده‌سازی این طرح را بر عهده داشتند. به دنبال تداوم کمبود مداوم مسکن، دولت کره اقدام به ساخت دو میلیون واحد مسکن بین سال‌های ۱۹۸۹ تا ۱۹۹۲ کرد. عرضه گسترده مسکن ثبات قیمت مسکن را تا سال ۱۹۹۷ به دنبال داشت و همچنین به کاهش قیمت مسکن کمک کرد. با این حال در زمان زمامداری دولت «کیم دائه جونگ» از سال ۱۹۹۸ تا ۲۰۰۳ قیمت مسکن

حدود ۴۰ درصد افزایش یافت. پس از آن، دولت جدید در سال ۲۰۰۳ اولویت خود را بر ایجاد ثبات در بازار مسکن و جلوگیری از تقاضای سوداگران قرار داد. لوگراند و رابینسون استدلال می کنند که ناکارآمدی به وجود آمده در بازار مسکن به دلیل ارائه اطلاعات ناقص به مصرف کنندگان است.

به طور کلی، سیاست مسکن در کره جنوبی با کشورهای غربی تفاوت زیادی دارد. کره در سال های ۸-۱۹۹۷ در تغییرات بحران اقتصادی آسیا قرار گرفت و خواستار اصلاحات سیاسی به ویژه سیاست های مسکن در داخل و خارج از کشور کره شد. دولت کره جنوبی به تکامل مفهوم مشارکت جامعه در سیاست های مسکن خود پرداخت و آن را در مرکز برنامه های خود قرار داد تا ارائه خدمات عمومی بطور مؤثر صورت پذیرد. به طور خاص، مداخله دولت که هدف آن ثبات قیمت ها در بازار مسکن است یک روش محبوب در نظر دولت کره در طول چند دهه گذشته بوده است. از آنجا که کره نوسانات قابل توجهی را در طول چند دهه گذشته در بازار مسکن تجربه کرده است، دولت برای تثبیت و کاهش دامنه نوسانات در اقتصاد ملی رأساً مداخله کرده و تمرکز عمده سیاست های عمومی کره بر ثبات بازار مسکن است. در این کشور دولت نقش عمده ای در تصمیم گیری توسعه و تخصیص مسکن دارد. درجه بالایی از دخالت دولت در تأمین مسکن از طریق اعطای حق مالکیت و یا از طریق تأمین زمین، با ارائه سیاست هایی جهت تشویق ساخت با کمک شرکت های بزرگتر و کارآمدتر و نیز نظارت و کنترل اعطای وام صورت پذیرفته است. همانند دیگر کشورهای شرق آسیا، سیستم مسکن در کره جنوبی بر گسترش مالکیت خانه بعنوان بخشی از روند رشد اقتصادی متمرکز شده است. دولت، توسعه سریع اقتصادی را بر این فرض می داند که ارتقاء افزایش درآمد را می توان به خدمات عمومی و هزینه های اجتماعی، از جمله مسکن هدایت کرد. سیاست مسکن در کره جنوبی در دست قدرت های اقتصادی و بر تأمین مسکن گروه متوسط، متمرکز است.

در طول بحران مالی از سال ۱۹۹۸، دولت کیم دائه جونگ، اقدامات چشمگیری برای ایجاد ثبات در بازار املاک و مستغلات دنبال کرده، اما سیاست های مقررات زدایی از دولت او، منجر به کاهش عرضه مسکن و افزایش قیمت مسکن شد. طی سال های ۲۰۰۳ - ۲۰۰۸،

دولت مشارکتی اعلام کرد که املاک متعدد واقعی و سیاست های مسکن را برای تسهیل ثبات قیمت مسکن ارائه کند. اما، در ۲۰۰۷ ادعا کرد: که دولت فاقد انسجام در کنترل تقاضای سوداگرانه بازار به منظور ثبات بازار املاک و مستغلات است. اعتقاد بر این بود که برای بهتر کردن اوضاع و همچنین درمان برخی از شکست های قبلی، این سیستم نیاز به درگیر کردن مردم دارد. در نتیجه دولت جدیدی با نام «دولت مشارکتی» شکل گرفت. دولت جدید علاقه فزاینده‌ای برای ترویج مشارکت اجتماعی در استراتژی ها نشان داد، و دولت مشارکتی جایگزین دولت پیشین شد. مشارکت جامعه به‌عنوان یک راه مؤثر در نظر گرفته شد تا مردم را قادر سازد با مشارکت در فرآیندهای تصمیم‌گیری، زندگی خود را تحت تأثیر قرار دهند. دولت خود نیز برای کاهش کمبود مسکن درگیر شد، هر چند باز هم در ارائه مسکن وابسته به بازار بود. تا سال ۱۹۹۰ ایده مبتنی بر مشارکت جامعه، بر این باور بود که تشویق کار با مردم، به پیشرفت پروژه های نوسازی مسکن و یا برنامه های خاص کمک می‌کند. با این حال، مردم قدرت محدودی در فرآیند تصمیم‌گیری داشتند.

سیاست‌های املاک و مسکن دولت جدید کره متشکل از سه بخش است: افزایش عرضه مسکن، کاهش در تقاضای مسکن و کاهش قیمت مسکن. افزایش عرضه مسکن، از طریق حمایت از ساخت پروژه‌های مسکن عمومی صورت گرفت. همچنین دولت مشوق‌هایی را برای تشویق بخش خصوصی برای خرید و تأمین اجاره واحدهای مسکونی در نظر گرفت. علاوه بر این، برای محدود کردن تقاضای سوداگرانه، اختصاص وام‌های رهنی افراد را محدود کرد. اقتصاددانان، محققان شهری و مقامات دولتی، علاقه‌مند به تعیین قیمت مسکن در شرایط خرد و تعیین متغیرهای اقتصاد کلان و ارائه سیاست‌های عمومی هستند. در حالی که اقتصاد خرد متوجه عوامل مربوط به عرضه و تقاضا برای مسکن است، عوامل اقتصاد کلان عبارت‌اند از: عرضه پول، ساخت‌وساز مسکن جدید، و نرخ بهره.

- سیاست تأمین مسکن افراد کم درآمد: نظیر بسیاری از کشورهای دیگر برنامه های خانه سازی برای اقشار کم درآمد در کره جنوبی به‌طور عمده به دو بخش تقسیم می‌شود: برنامه سمت عرضه و برنامه های سمت تقاضا. نوع عمده‌ی برنامه های سمت عرضه، اجاره مسکن عمومی برای خانواده های کم‌درآمد است و در سال ۱۹۹۸ برنامه عمومی برای اجاره دائمی

خانه به نمایندگی از یک سنت اجتماعی برای خانوارهای کارگران کم درآمد در کره جنوبی راه اندازی شد. بر اساس سرشماری سال ۲۰۰۰، نزدیک به یک چهارم از تمام خانوارها (۲۳.۴٪) در مسکنی زندگی می‌کردند که دارای حداقل استانداردها از نظر شرایط زمین و امکانات اساسی بودند. به منظور مقابله با مشکلات مسکن کم درآمد، دولت طرح تأمین مسکن عمومی ۱۰ ساله با ساخت ۱ میلیون واحد مسکونی در بین سال‌های ۲۰۰۳ و ۲۰۱۲ را تهیه کرد. همچنین، دولت در این زمینه پنج اقدام را برای اطمینان از تأمین مسکن مناسب و معقول برای گروه‌های کم درآمد تصویب کرد: اول، شرکت ملی مسکن کره به منظور تولید حداکثر مسکن کم هزینه ایجاد شد. سوم، به منظور به حداکثر رساندن ارائه بودجه طولانی مدت مسکن کم هزینه ایجاد شد. دوم، صندوق ملی مسکن برای تولید مسکن کم درآمد، دولت ساختمان‌هایی با اندازه کوچک را معرفی نمود. چهارم، تجدید پروژه‌های شهری به منظور بهبود کیفیت مسکن و محیط معرفی شد. در نهایت، قانون اجاره برای محافظت از مستأجر به تصویب رسید.

در یک دسته‌بندی زمانی می‌توان اقدامات دولت کره را در تأمین مسکن به صورت زیر مطرح نمود:

- سال‌های ۱۹۷۲-۱۹۷۶: دولت کره، مسکن را به‌عنوان یکی از ابعاد اساسی رفاه به رسمیت شناخت، اما در عمل فقدان منابع مانع از پیشرفت‌های عمده در این زمینه شد. در عین حال، طرح ملی جامع فیزیکی (۱۹۷۲-۱۹۸۱) با هدف تولید ۲.۵ میلیون واحد در سال ۱۹۸۱ تصویب شد. اما، اولین بحران نفت در پایان سال ۱۹۷۳ منجر به کاهش شدید ساخت‌وساز مسکن گردید به‌طوری که در سال ۱۹۷۵، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن کاهش یافت و به ۳.۶ درصد از تولید ناخالص ملی رسید.

- سال‌های ۱۹۷۷-۱۹۸۱: هر چند دولت تلاش بیشتری در زمینه تولید مسکن انجام داد ولی برغم آن، تنها ۸۶ درصد از آنچه برنامه‌ریزی شده بود به سرانجام رسید و نسبت عرضه مسکن در واقع تا ۷۲.۷ درصد کاهش یافت. در سال ۱۹۸۰ تحت چنین شرایطی، افزایش قیمت مسکن مجدداً به وجود آمد.

- سال‌های ۱۹۸۲-۱۸۸۶: ساخت‌وساز مسکن گسترش یافت. با وجود این، افزایش تقاضای مسکن، منجر به افزایش قیمت مسکن شد. طی دو سال اول دوره برنامه‌ریزی، تورم تثبیت و در طرح ساخت‌وساز مسکن تجدید نظر شد. با این حال، سطح واقعی از ساخت‌وساز مسکن ۱۵۵۱۰۰۰ واحد، و به عبارتی ۸۰.۷ درصد از آنچه بود که برنامه‌ریزی شده بود، بر این اساس، در سال ۱۹۸۵ نسبت عرضه مسکن کاهش یافت.

- سال‌های ۱۹۸۷-۱۹۹۱: اولویت به ساخت‌وساز مسکن داده شد. قابل توجه‌ترین دستاورد این توجه، ساخت دو میلیون واحد به منظور کاهش کمبود مسکن بود. این پروژه از سال ۱۹۸۸ موفق به ارائه تعداد زیادی مسکن برای گروه‌های مختلف مردم شد. در نتیجه، هزینه اجاره خانه برای خانواده‌های کم‌درآمد پایین آمد. برای خانواده‌های با درآمد متوسط هم گروه مسکن کوچک تولید شد. همچنین، در اجرای این برنامه سیاست استفاده از وام «صندوق ملی مسکن» توسط بودجه بخش خصوصی به کار گرفته شد. هم نحوه استفاده از این بودجه به دقت برنامه‌ریزی شده بود و هم نقش دولت و بخش خصوصی به وضوح در آن تعریف شده بود.

با تعهد قوی دولت، پروژه ساخت دو میلیون خانه در سال ۱۹۹۱ حاصل شد. در نتیجه نسبت عرضه مسکن به سرعت افزایش یافت و قیمت خانه شروع به کاهش کرد (مؤسسه تحقیقات کره برای حل و فصل بشر ۱۹۹۲). در این پروژه، صنعت ساخت‌وساز مسکن رشد یافت و ۶۰۰۰۰۰ واحد بین سال‌های ۱۹۸۸ و ۱۹۹۲ تولید شد.

- سال‌های ۱۹۹۲-۱۹۹۷: حدود نیم میلیون خانه جدید تولید شد. در عین حال، از سال ۱۹۹۷ استقلال حکومت‌های محلی افزایش یافت و نقش آنها در ساخت‌وساز مسکن تقویت شد. در کنار این، به بخش خصوصی هم برای ساخت‌وساز آزادی بیشتری داده شد. در نتیجه با تولید و افزایش مسکن دولتی، مشکل مسکن برای کم‌درآمدها کاهش یافت. متأسفانه از این زمان به بعد صنعت ساخت‌وساز مسکن با چالش جدید بحران‌های مالی روبه‌رو شد و در نتیجه سرعت تولید مسکن نیز کاهش یافت.

• سیاست‌های مسکن کشور مالزی

در سال ۱۹۵۷ و قبل از استقلال مالزی، مفهوم مسکن دولتی در این کشور با عنوان «محل‌های سازمانی» شناخته شده بود. بر اساس این مفهوم، دولت انگلیس تسهیلات مسکن را برای طبقاتی همچون کارکنان بریتانیایی که در نهادهای عمومی مانند بیمارستان‌ها، مدارس و ادارات منطقه و ... کار می‌کردند، فراهم کرده بود. پس از استقلال مالزی، مفهوم مسکن دولتی با هدف تهیه مسکن برای تمام اقشار جامعه به‌عنوان یک چشم‌انداز برای دولت مطرح شد. هدف اصلی دولت مالزی از این چشم‌انداز، دستیابی به رشد سریع اقتصادی بود.

شهرنشینی و توسعه ملی در مالزی:

یکی از عوامل مهم در روند شهرنشینی شبه جزیره مالزی، پیاده‌سازی «سیاست اقتصادی جدید» (NEP) در سال ۱۹۷۱ بود که همراه با تأثیر عوامل دیگر، منجر به مهاجرت سریع جمعیت روستایی به مناطق شهری شد. Alpha به‌گونه‌ای که در سال ۱۹۵۷، ۱۱.۲ درصد از مالزیایی‌ها در مناطق شهری زندگی می‌کردند. اما، این میزان در سال ۱۹۸۰، به ۲۵.۲ درصد افزایش یافت. افزایش جمعیت شهری که در سال ۱۹۷۰ بوجود آمد، عمدتاً نتیجه فرصت‌های ارتقابخشی دولت مالزی است که مردم را تشویق به شرکت در فعالیت‌ها در مناطق شهری کرد. به طوری که متن یا آدرس وب سایتی را تایپ کنید یا سندی را ترجمه کنید. تا سال ۱۹۹۰، جمعیت شهری مالزی به ۴۵.۶ درصد افزایش یافت. روند مشابهی نیز برای دوره ۱۹۹۱-۲۰۰۰ پیش‌بینی شده بود. چنانکه، تخمین زده شده بود تا سال ۲۰۰۰، ۵۰ درصد از کل جمعیت مالزی در مناطق شهری زندگی کنند. افزایش تعداد جمعیت شهری - شش برابر بیش از زمان استقلال - به‌عنوان یک عنصر در حال تغییر در جغرافیای شهری مالزی بود که منجر به اقداماتی نظیر شهرک‌سازی و همچنین ایجاد امکانات جدید در مناطق شهری شد. مهاجرت مداوم جمعیت روستایی به شهرها، اثرهای بزرگی بر مراکز بزرگ شهری به خصوص در تأمین زیرساخت‌های اساسی برای مهاجران پدید آورد. در اواخر سال ۱۹۷۰ بود که مشخص شد، در بسیاری از مناطق شهری عرضه مسکن با تقاضا برای آن

مطابقت نداشته و در نتیجه بسیاری از افراد تازه‌وارد به شهرهای بزرگ مجبور شدند در شهرک‌های غیرقانونی زندگی کنند.

مشکلات سیستم مسکن در مالزی:

مالزی گام‌های بزرگی را در رفع نیازهای اساسی شهروندان خود در خصوص مسکن انجام داده است. مشکلات مسکن در مالزی ناشی از رشد سریع جمعیت در این کشور است. دولت مالزی در برنامه‌های مختلف توسعه خود، برنامه‌های مسکن را در مناطق شهری و روستایی با هدف خانه‌دار شدن افراد آغاز کرده است. از جمله سیاست‌های تأمین مسکن در مالزی این است که دولت فشار زیادی برای ارائه مسکن مقرون به صرفه به‌ویژه برای گروه‌های درآمدی پایین وارد می‌کند. براساس چارچوب نظری مطالعات مسکن در مالزی، بحث در مسائل مسکن در این کشور به سه موضوع اصلی مصرف، مبادله و تولید مربوط می‌شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد که مسأله اصلی مسکن در مالزی به بخش مصرف باز می‌گردد. از آنجا که یکی از جنبه‌های مهم مصرف مسکن، قیمت مسکن است، سیاست‌های مالی در راستای مقابله با مشکلات مربوط به قیمت مسکن معرفی و در حال اجراست. به‌طور کلی مسائلی مربوط به مسکن در مالزی شامل موارد چهارگانه زیر است:

سیاست‌گذاران در مالزی معتقدند: قیمت مسکن باید فوراً در دستور کار سیاست‌های ملی مسکن قرار گیرد و تعریف شود، چرا که تعریف دقیقی از قیمت مسکن در این کشور وجود ندارد و به‌طور معمول، مسأله‌ای که همیشه در ساخت‌وساز مسکن مطرح است، همان قیمت بالای مسکن است. نتایج حاصل از یک بررسی نشان می‌دهد در مالزی بیش از ۳۰ درصد درآمد افراد، به پرداخت اجاره خانه و باز پرداخت وام بانکی تعلق می‌گیرد و قیمت خانه بسیار گران است و با حقوق و دستمزد مردم هماهنگ نیست. البته، این افزایش شدید در قیمت مسکن را می‌توان در بسیاری از کشورهایی که به سرعت در حال توسعه هستند، مشاهده کرد. به‌طور طبیعی، هنگامی که قیمت مسکن افزایش یابد، بازار، برای سرمایه‌گذاران بسیار جذاب می‌شود که طبعاً می‌تواند به رکود بازار و یا حتی به رکود اقتصادی منجر شود. باز هم به‌طور طبیعی، زمانی که قیمت در حال افزایش است شرکت‌ها هیچ وجه مشترکی با بازار املاک و مستغلات ندارند، در نتیجه عدم تعادل در بازار برای

صاحبان املاک و فروشندگان به وجود می‌آید. به طوری که، گاهی اوقات این شرکت‌ها حتی فعالیت‌های خود را در توسعه پروژه‌های مسکن متوقف می‌کنند یا در برخی موارد، پروژه‌های مسکن بدون مجوز ساخته می‌شوند. همه این عوامل باعث ایجاد بروز مشکلاتی در زمینه تأمین مسکن در مالزی شده‌اند. به بیانی دیگر، می‌توان گفت: خطر اصلی در بخش مسکن مالزی، تغییر در میزان تقاضاست. به گونه‌ای که اگر به نرخ‌های پایین‌تر انتقال یابد، می‌تواند بازپرداخت وام را به تعویق بیندازد، و در نتیجه باعث بهره و بدهی اضافی برای توسعه دهندگان شود.

موضوع دیگر در بخش مسکن شهری مالزی این است که با وجود آنکه از شرکت‌های دولتی انتظار می‌رود نقش عمده‌ای در ساخت و توزیع مساکن کم هزینه برای گروه‌های کم درآمد داشته باشند؛ اما، آنها اغلب مساکنی با قیمتی بیش از حد متوسط و با هزینه بالا تولید می‌کنند. بخش خصوصی نیز موفق به تکمیل تنها بخش کوچکی از اهداف خویش در رابطه با مسکن کم هزینه می‌شود و سازندگان این بخش هم کوشش بیشتری برای ساخت مسکن طبقه متوسط و بالا دارند. در واقع، شرکت‌های سازنده مسکن قادر به مقابله با چالش‌های فنی ساخت و ساز صنعتی نیستند. چرا که با افزایش قیمت مواد خام مانند سیمان، میلگرد، فولاد، آجر، چوب و...، توانایی آنها در ساخت مسکن ارزان قیمت تحت تأثیر قرار می‌گیرد.

سیاست‌های تأمین مسکن مالزی

ساخت مسکن دولتی، یک عنصر مهم در برنامه‌های مسکن ملی مالزی است. در واقع، این برنامه برای همه گروه‌های جوامع صرف‌نظر از نژاد آنها و به منظور از بین بردن زاغه‌ها و مساکن غیرقانونی، و همچنین برای حل و فصل سایر مشکلات اجتماعی و اقتصادی در ارتباط با رشد سریع مراکز شهری در این کشور طراحی شده‌است.

- ساخت مسکن ارزان قیمت برای اقشار کم‌درآمد: دولت مالزی در هشتمین برنامه پنج ساله ملی خود که بین سال‌های ۲۰۰۱ تا ۲۰۰۵ اجرا شد، طرح تأمین مسکن با قیمت اندک، متوسط و بالا را مدنظر قرار داد. البته، تأکید اصلی این طرح ساخت مسکن ارزان قیمت برای اقشار کم‌درآمد بود و از سال ۱۹۵۷، تهیه این نوع مسکن را از طریق تشکیل تعاونی‌های

توسعه اقتصادی و نیز سازمان‌های مختلف توسعه شهری دنبال کرد. همچنین، برای اینکه تضمین شود این خانه‌ها در اختیار گروه‌های هدف، یعنی اقشار کم‌درآمد قرار می‌گیرد، دولت سیستم ثبت‌نام را برای خریداران این خانه‌ها در نظر گرفت تا ثروتمندان نتوانند آنها را بخرند و در قیمت‌ها و بازار مسکن اختلال ایجاد کنند.

- مسکن برنامه‌ریزی شده: یکی دیگر از سیاست‌های دولت مالزی برای حل مشکل مسکن، تولید مسکن «برنامه‌ریزی شده» است. در برنامه هفتم، دولت پیشنهاد کرده بود تا ۸۰۰۰۰۰ واحد مسکونی، متشکل از ۳۵۰۰۰ واحد برای افراد فقیر، ۲۰۰۰۰۰ واحد ویژه افراد کم‌درآمد، ۳۵۰۰۰۰ واحد برای افراد با درآمدهای کم تا متوسط درآمد، ۱۳۰۰۰۰ واحد برای افراد با درآمد متوسط و ۹۵۰۰۰ واحد برای افراد با درآمد بالا ساخته شود.

به‌طور کلی سیاست‌های تأمین مسکن در کشور مالزی را می‌توان در پنج دوره زمانی دسته‌بندی کرد:

۱. دوره نخست- ساخت مجتمع‌های مسکونی: این سیاست به قبل از سال ۱۹۵۷ پیش از استقلال مالزی برمی‌گردد. در این دوره، دولت مهم‌ترین نقش را در ساخت مسکن داشت و به «ساخت مجتمع‌های مسکونی» برای حدود ۵۰۰ هزار نفر از جمعیت کشور پرداخت که عمدتاً کارکنان دولت بودند. البته در آن دوره نیز تلاش‌هایی برای تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد در شهرها صورت گرفت.

۲. دوره دوم- تأمین مسکن ارزان با تکیه بر نقش بخش خصوصی: بین سال‌های ۱۹۵۷ تا ۱۹۷۰ است که در آن تقریباً همان سیاست‌های دوره قبل تکرار شده اما نقش بخش خصوصی در ساخت مسکن برای اقشار کم‌درآمد ساکن در شهرها افزایش یافت. دولت مالزی پس از استقلال تلاش کرد زیرساخت‌های رفاهی را گسترش دهد. در این دوره بخش خصوصی عمدتاً برای افراد شهرنشین با درآمد متوسط و بالا خانه ساخت. در این سال‌ها برنامه‌های اول و دوم ملی مالزی اجرا شد. دولت در بخش مسکن همچنان بالاترین تأکید را به «تأمین مسکن ارزان» داشت.

۳. دوره سوم- تأمین مسکن کم‌درآمدها توام با کاهش فقر و کنترل بازار اجاره: از ۱۹۷۱ تا ۱۹۹۰ ادامه پیدا کرد و در آن دولت مالزی طرح «محو فقر و بازسازی زیرساخت‌های اجتماعی و اقتصادی» را تدوین و اجرای آن را آغاز کرد. در این دوران مفهوم مسکن مناسب با نیازهای گوناگون انسان در طرح توسعه مسکن مالزی برای نخستین بار مطرح شد. همچنین «تأمین مسکن برای کم‌درآمدها» به اولویت ملی تبدیل شد. به سبب مهاجرت عظیم روستاییان به شهرها، تأمین مسکن موضوعی مهم بود و بخش خصوصی باید تأکید بیشتری برای ساخت مسکن ارزان می‌کرد. در این دوره سه برنامه پنج‌ساله ملی دیگر در مالزی اجرا شد. علاوه بر این، دولت مالزی که ساختار فدرال دارد و در آن، سیاست‌های ساماندهی بازار مسکن و به تبع آن بازار اجاره ماهیت محلی دارند و هر ایالت ضوابط و قواعد خاص سیاست‌گذاری خود را دارد، در دوره ۲۰۰۰-۱۹۸۰، دولت تمامی صاحبان زمین‌های با مساحت بیش از ۴ هزار مترمربع را مکلف کرده بود که ۳۰ درصد ساخت و ساز خود را به ساخت مسکن با هزینه پایین اختصاص دهند. این واحدها می‌توانند به بازار اجاره یا بازار ملکی سرازیر شوند.

۴. دوره چهارم- ساخت مسکن افراد کم‌درآمد و کنترل بازار اجاره: در این دوره که از سال ۱۹۹۱ تا ۲۰۰۰ به طول انجامید، دولت مالزی برنامه‌های ملی پنج ساله ششم و هفتم را اجرا کرد و سیاست‌های کلی «ساخت مسکن برای افراد کم‌درآمد» را ادامه داد. در این دوره تأکید بر توسعه پایدار بود و طبق آن تمام مردم با هر سطح درآمدی باید در مسکن مناسب زندگی کنند. در این ۱۰ سال نقش بخش خصوصی در تأمین مسکن چشمگیرتر شد.

۵. دوره پنجم- تأمین مسکن برای همه اقشار اجتماعی با تأکید بر توسعه پایدار: از سال ۲۰۰۱ آغاز شد و تا سال ۲۰۱۰ ادامه یافت. در این دوره توسعه پایدار شهری و تأمین مسکن مناسب برای همه گروه‌های درآمدی کشور مورد تأکید قرار گرفت و تمام طرح‌های توسعه مسکن، متناسب با سیاست‌های دیگر دولت از جمله سیاست‌های صنعتی و تجاری تدوین و اجرا می‌شوند. در این دوره دولت در تأمین مسکن ارزان قیمت و بخش خصوصی در ساخت مسکن برای اقشار با درآمد متوسط و بالا نقش‌آفرینی می‌کنند.

با این وجود کارشناسان مسکن مالزی معتقدند دولت چندان موفق نبوده است زیرا آمارها نشان می‌دهد: هرچند، ساخت مسکن با قیمت بالا و متوسط طی پنج سال گذشته ۲۵۰ درصد رشد کرده است. اما، در بخش ساخت مسکن ارزان، رشد تنها ۲۷ درصد بوده است. به این ترتیب، با ادامه این روند، شکاف طبقاتی عمق بیش‌تری پیدا خواهد کرد. سازگار نبودن میزان عرضه و تقاضای مسکن ارزان، بی‌تمایلی تعدادی از انبوه‌سازان به ساخت این نوع مسکن، کند بودن روند اصلاح مقررات ساخت‌وساز و یکپارچه نبودن راهکارها و طراحی‌ها برای ساختن مسکن ارزان، جزو چالش‌های مهم بخش مسکن مالزی است. کارشناسان معتقدند که سازمان‌های دولتی مسئول در مالزی، با عملکرد ضعیف در ارائه خدمات و ناکارآمدی همراه بوده اند.

• سیاست‌های مسکن در سنگاپور

سنگاپور کوچکترین کشور در آسیای جنوب شرقی با مساحت ۶۹۲ کیلومتر مربع و با جمعیت ۵۳۱۲۰۰۰ میلیون نفر در سال ۲۰۱۲، بر خلاف بسیاری از همسایگان آسیایی خود، دواگانگی شهر-روستا را ندارد و با برنامه‌ریزی رشد کرده است. همانند بسیاری از کشورهای در حال توسعه جهان، مشکل مسکن در سنگاپور دو وجه اساسی دارد:

اول، کمبود مسکن مناسب، معقول و کافی برای پاسخگویی به نیازهای جمعیت شهری در حال رشد. دوم، تولید مسکن توسط بخش خصوصی، فراتر از توان مالی خانواده‌های کم درآمد بوده است. در نتیجه، بیش از پیش روشن است که دولت باید برای تأمین مسکن مناسب و معقول برای مردم کم درآمد دخالت کند که البته در این راه و نیز ترویج مالکیت مسکن با موفقیت روبه‌رو شده است. سنگاپور با توجه به مساحت محدود آن، برای اسکان جمعیت رو به رشد آن سیاست توسعه با تراکم بالا را انتخاب کرده است. از آنجایی که در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، کمبود زمین مانع اجرای برنامه‌های مسکن دولتی شده است، به دولت برای تملک اجباری اراضی به منظور ساخت مسکن دولتی، با هدف کاهش هزینه‌های تأمین مسکن اجازه داده شده است. عامل دومی که به تأمین مسکن دولتی در سنگاپور کمک کرده، وضعیت مالی این کشور است. در طول دوره ۱۹۶۵-۱۹۸۶، سنگاپور بالاترین متوسط نرخ رشد تولید ناخالص داخلی در جهان را به‌دست آورد. در دهه ۱۹۸۰

سنگاپور به یکی از چهار کشور تازه صنعتی در آسیا تبدیل شد و از آن پس، درآمد این کشور افزایش یافت و زمینه‌های اقتصادی موجب پیشرفت و توسعه موفقیت‌آمیز مسکن عمومی در سنگاپور شد.

- سیاست ترویج مالکیت مسکن در سنگاپور: عوامل متعددی در حمایت از نرخ بالای مالکیت در سنگاپور وجود دارد. نه تنها عملکرد سیاست ملی مسکن سنگاپور در حل بحران مسکن موفق بوده است، بلکه مالکیت مسکن را نیز ترویج نموده است. یکی از ویژگی‌های متمایز توسعه مسکن دولتی در سنگاپور، درجه بالای مالکیت مسکن است. ۸۱ درصد آپارتمان‌های عمومی دارای مالک هستند. مالکیت مسکن در سنگاپور به‌عنوان یک تعهد به ملت، به‌ویژه برای گروه‌های کم درآمد، مطرح است. بر اساس طرح مالکیت سنگاپور، کسانی واجد شرایط خرید مسکن هستند که: اولاً مسکن نداشته باشند، ثانیاً درآمد ماهیانه آنها زیر سقف مشخصی باشد. دولت، به منظور حفظ ارزش‌های خانواده به‌عنوان یک نهاد اجتماعی معیارهای دیگری هم برای واجد شرایط شدن خانواده‌ها برای خرید مسکن در نظر گرفته است که در زیر به آنها اشاره می‌شود:

۱. طرح اولویت اعطا و واگذاری مسکن به متقاضیان دارای سه فرزند.

۲. طرح اولویت واگذاری مسکن به خانواده‌هایی که دارای سه نسل هستند (این طرح به منظور تشویق مراقبت از افراد مسن در خانواده می‌باشد).

- سیاست تأمین مالی و وام‌های مسکن: در تأمین مسکن سنگاپور، انجمن مسکن و توسعه (HDB) که در سال ۱۹۶۰ برای اجرای برنامه‌های مسکن عمومی در مقیاس بزرگ تأسیس شد، کمک‌های مالی را به صورت وام برای توسعه مسکن ارائه می‌کند. تولید مسکن دولتی در سنگاپور از طریق تأمین شرایط مالی آن در داخل کشور و بدون توسل به منابع مالی خارجی است. بر اساس آخرین آمار منتشر شده توسط HDB، ۸۷ درصد صاحبان مسکن، واحدهای خود را از طریق وام مسکن دریافت نموده‌اند. این نهاد، برای تسهیل مالکیت خانه اقدام به ارائه این تسهیلات با بهره زیر قیمت بازار اقدام نموده است. به این ترتیب، امکان خرید واحد مسکونی بدون سختی و کاهش درآمد ماهیانه فراهم گردید.

همچنین دولت مالزی در هشتمین برنامه پنج ساله ملی خود که بین سال‌های ۲۰۰۱ تا ۲۰۰۵ اجرا شد، طرح ساخت مسکن ارزان قیمت برای اقشار کم درآمد را مورد تأکید قرار داده است. در مراتب بعدی سیاست کنترل بازار زمین، سیاست کنترل اجاره، سیاست احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای، خانه‌سازی اجتماعی، همچنین سیاست تاجریسم، سیاست ساخت واحدهای مسکونی اجاره به شرط تملیک و سیاست صنعتی کردن تولید مسکن در برنامه‌های تأمین مسکن شهری در این ۴ کشور مورد استفاده قرار گرفته‌اند.

مسئله مسکن در تمام کشورهای مورد مطالعه از نوع کمی (کمبود مسکن) و کیفی (مسکن نامناسب) ناشی از رشد سریع شهرنشینی و سکونت در مناطق نامناسب و حاشیه‌ای شهرهاست که موجب شده این کشورها به مسئله افزایش قیمت مسکن دچار شوند. در شرق آسیا تهیه مسکن یکی از مهم‌ترین موارد سرمایه‌گذاری در سرتاسر عمر افراد محسوب می‌شود و مردم مسکن را عاملی برای تضمین امنیت در آینده می‌دانند. سیاست‌ها و برنامه‌های مسکن، در سراسر کشورهای آسیایی، در دهه‌های گذشته متفاوت بوده است. گزارش‌ها نشان داد: نبود دسترسی مقرون به صرفه به زمین، به‌عنوان یک مانع اصلی برای افزایش عرضه مسکن ارزان قیمت در آسیا است. این بحران در کشورها و مناطق مختلف ویژگی‌های متفاوتی دارد. چیزی که واضح و آشکار است، افزایش دشواری، برای به‌دست آوردن زمین و مسکن مناسب و مقرون به صرفه برای تعداد زیادی از افراد است که جمعیت زیاد و تقاضای مسکن آنها، باعث ایجاد بحران و چالش در بخش مسکن شده است. با استفاده از تجربه کشورهای آسیایی که در تأمین مسکن جامعه خود موفق بوده‌اند، می‌توان راه حل‌های مناسبی برای تأمین مسکن به‌دست آورد. با توجه به سیاست‌های به‌کارگرفته شده در کشورهای مورد بررسی می‌توان از تجارب موفق برنامه‌های تأمین مسکن در آسیا، به موارد زیر اشاره نمود:

در این کشورها مسکن تعاونی به‌عنوان رویکرد غالب مدنظر بوده است که از طریق دولت یا توسط بخش خصوصی به صورت ارائه مسکن مناسب و مقرون به صرفه تولید شده است.

تأکید اصلی طرح‌های ساخت مسکن در این کشورها، بر تأمین مسکن ارزان به خصوص برای اقشار کم‌درآمد بوده است.

در تولید مسکن مناسب و ارزان قیمت تأکید بر خصوصی سازی بوده است.

تسهیل دسترسی به منابع مالی و کاهش هزینه های ساخت و ساز از جمله سیاست های مدنظر دولت ها در تأمین مسکن در کشورهای مورد بررسی بوده است.

اصلاح وضع مسکن های اجاره ای، فروش واحدهای مسکونی دولتی و اجازه ساخت به اشخاص و تعاونی ها از دیگر تجارب این کشورها در زمینه تأمین مسکن بوده است.

ایجاد صندوق های آینده نگر مسکن با هدف مالکیت خانوارها در کانون توجه دولت است؛

ارتقای افزایش درآمد خانوارها و در نتیجه ارتقای خدمات عمومی و هزینه های اجتماعی از اهداف برنامه های این کشورها بوده است؛

فروش واحدهای یارانه ای دولتی به مستأجرین انجام گرفته است؛

مشارکت بخش دولتی و خصوصی سازماندهی شده است؛

افزایش عرضه و کنترل سوداگری موجود در بازار مسکن از طریق کنترل قیمت و همچنین واگذاری هدفمند واحدهای ساخته شده انجام گرفته است؛

تشویق سرمایه گذاری بخش خصوصی از طریق طیف وسیعی از مشوق های مالی صورت گرفته است؛

مسکن مناسب و ارزان از طریق کمک های مستقیم به کم درآمدها برای ساخت یا ارتقای مسکن ارائه گردیده است؛

از رویکردهای مشارکتی و غیرمتمرکز که منجر به افزایش سرمایه گذاری مشترک بخش دولتی و خصوصی شده، استفاده گردیده است؛

دولت ها تأکید بر افزایش حق مالکیت مسکن را در کانون توجه خود قرار داده اند.

رشد اقتصادی این کشورها، تأثیر مثبت در عملکرد بخش مسکن آنها داشته است و بالاخره موفقیت نسبی این کشورها ناشی از آن است که برنامه‌های مسکن بخش جدایی ناپذیر سیاست‌های اقتصادی ملی و محلی آنهاست.

بنابراین، دخالت دولت به منظور تعدیل جمعیت و توزیع مناسب مسکن در جهت اجرای عدالت اجتماعی در هر کشور ضروری است و این سیاست‌ها باید همراه با افزایش مشارکت عمومی در برنامه‌ریزی و ارائه خدمات اجتماعی، به ویژه برای قشر محروم باشد.

روند شهرنشینی در ایران

نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن در ایران نشان می‌دهد که روند افزایش جمعیت شهری و تعداد شهرهای کشور طی ۵۵ سال گذشته از رشد سریعی برخوردار بوده است. جمعیت شهری ایران از ۵۹۵۳۵۶۶ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۵۳۶۴۶۶۶۱ نفر در سال ۱۳۹۰ رسیده است. یعنی در فاصله ۵۵ سال گذشته جمعیت شهری ایران ۹ برابر شده است. نسبت جمعیت شهرنشین به کل جمعیت کشور نیز از ۳۱.۴٪ در سال ۱۳۳۵ به ۷۱٪ در سال ۱۳۹۰، تعداد شهرها هم در همین فاصله از ۱۹۹ شهر به ۱۳۳۱ شهر تغییر یافته است. به این ترتیب، شهرنشینان و رشد تعداد شهرها در ایران در فاصله نزدیک به نیم قرن گذشته از رشد سالانه سریعی برخوردار بوده است.

به این ترتیب، شهرنشینان در ایران نیز مانند کشورهای شرق و جنوب‌شرق آسیا که مورد بررسی قرار گرفتند، از یک روند سریع و رو به رشد در نیم قرن گذشته برخوردار بوده و دچار عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن و بالطبع جامعه شهری ایران با مشکل کمبود مسکن در دهه‌های گذشته روبه‌رو بوده است.

پیشنهادهایی برای تدوین سیاست‌های مسکن در ایران

برنامه‌ریزی مسکن در ایران در قالب برنامه‌های بخشی و از برنامه سوم توسعه اقتصادی-اجتماعی کشور قبل از انقلاب شروع شد. نگاهی به محتوای این برنامه‌ها، حاکی از توجه دولت‌ها در طول ۵ دهه گذشته به مساله تأمین مسکن به‌ویژه مسکن اقشار کم‌درآمد و

آسیب‌پذیر اجتماعی بوده است. علاوه بر اهداف کمی و اتخاذ سیاست‌های مرتبط با آن، و به‌ویژه در برنامه‌های پس از انقلاب اسلامی، دولت اهداف مرتبط با ارتقای کیفی مسکن را نیز مدنظر قرار داده است. به‌علاوه، برای تحقق اهداف بخش مسکن از برنامه چهارم، موضوع تهیه طرح جامع مسکن کل کشور و به دنبال آن تهیه طرح جامع مسکن استان‌ها در دستور کار قرار گرفت. در طرح جامع مسکن کل کشور چشم‌انداز بخش مسکن به این صورت تصویر شده است: «توسعه یافته؛ بر پایه عدالت اجتماعی؛ مبتنی بر توانایی در تولید، علم و فناوری؛ بهره‌مند از محیط زیست مطلوب؛ و بالاخره دارای تعامل سازنده با جهان». حال که اهتمام دولت بر افزایش کمی و کیفی مسکن شهری است، شایسته است متناسب با چشم‌انداز و آرمان‌های (اهداف) مصوب بخش مسکن، از سیاست‌های مناسب نیز برای حصول آنها استفاده نماید.

فصل هفتم

بررسی اهمیت مسکن در توسعه اقتصادی

بنابر گزارش بانک جهانی حدود ۴۰ درصد سرمایه گذاری کشور در هر سال به بخش مسکن اختصاص می یابد سرمایه گذاری بخش مسکن ۸ درصد از تولید ناخالص داخلی ایران را شامل می شود بنابراین، گزارش ۱۱ درصد شاغلان کشور در بخش مسکن فعالیت دارند. همچنین بیش از ۲۰ درصد GDP کشور به بخش مسکن اختصاص دارد. سرمایه گذاری مسکونی بخش قابل توجهی تشکیل سرمایه ی ملی را به خود اختصاص میدهد و بر مبنای نظریه ی میو^۱ (۱۹۹۹) در مراحل توسعه ی اقتصادی، سهم سرمایه گذاری مسکونی از تولید ناخالص داخلی ابتدا افزایش مییابد به اوج خود می رسد و در مرحله ی توسعه یافتگی کاهش خواهد یافت. همچنین سهم سرمایه گذاری مسکونی از کل تشکیل سرمایه ی ملی به بیش از ۴۰ درصد میرسد و این موضوع نشانگر نقش مهم مسکن در رشد اقتصادی است. برخی محققین معتقدند سرمایه گذاری در ساختمانهای مسکونی می تواند اثر بیشتری در مقایسه با سرمایه گذاری غیر مسکونی بر رشد اقتصادی داشته باشد.

در عوض میلز^۲ (۱۹۸۷) در سال ۱۹۸۷ به این نتیجه رسید که اثر سرمایه گذاری در ساختمانهای مسکونی بر رشد اقتصادی کمتر از سرمایه گذاری در ساختمانهای غیر مسکونی است. در مورد روابط علت و معلولی رشد اقتصادی و سرمایه گذاری در مسکن نیز بین دانشمندان اتفاق نظر وجود ندارد.

در حالی که گرین^۳ (۱۹۹۷) سرمایه گذاری در ساختمانهای مسکونی را علت گرنجری رشد GDP میدانند در عین حال بیان میکند سرمایه گذاری غیر مسکونی علت GDP نمیباشد. کولسون و کیم^۴ (۲۰۰۲) با استفاده از مدل VAR و توابع عکس العمل، به این نتیجه رسیدند که در میان اجزاء تشکیل دهنده ی GDP سرمایه گذاری مسکونی تنها جزء آن است که تأثیر معنی دار بر مصرف که بزرگترین جزء GDP است داشته است. بر اساس تجزیه و تحلیلهای توابع عکس العمل شوک های سرمایه گذاری مسکونی تأثیر بزرگتری

1 Mayo

2 Mills

3 Green

4 Coulson and Kim

نسبت به سرمایه گذاری غیر مسکونی بر GDP داشته اند لذا در مورد رابطه ی بین سرمایه گذاری مسکونی و رشد اقتصادی مطالعات متعددی صورت گرفته است که از جهت میزان و معنی داری اثر گذاری تفاوت‌های زیادی به چشم می‌خورد.

از نظر اندرسون و تورنر^۱ (۲۰۰۵) سرمایه گذاری از طریق ۵ کانال مهم بر رشد اقتصادی اثر گذار است افزایش تقاضا موجب افزایش قیمت و تشویق سرمایه گذاری می شود که به نوبه ی خود رشد تولید و اشتغال بخش مسکن و نهایتاً تقاضای کل و تولید ناخالص داخلی را به دنبال دارد اثر افزایش سودآوری سرمایه گذاری مسکن موجب جذب سرمایه گذاران جدید به بازار مسکن میشود و سرمایه گذاری افزایش خواهد یافت. با افزایش عرضه و ثابت بودن سایر عوامل، قیمت مسکن کاهش می یابد که دو اثر مصرف و اثر ثروت را به دنبال خواهد داشت و با ثابت بودن درآمد مخارج غیر مسکن خانوارها افزایش مییابد و در نتیجه تقاضای کل بالا می رود. از سوی دیگر کاهش قیمت موجب کاهش ثروت مسکن خانوارها می شود و می تواند تقاضای کل و رشد اقتصادی را کاهش دهد. اثر سرمایه گذاری مسکن بر بهره وری نیروی کار و در نتیجه تقویت رشد اقتصادی محور مهم دیگری است که در مطالعات انجام شده مورد بررسی قرار گرفته است.

سرمایه گذاری در صورتی منجر به رشد اقتصادی میشود که بتواند بهره وری را افزایش دهد. مین اثر بهره وری را از طریق مداخلات دولت در بازار مسکن و تشویق رشد سرمایه گذاری تعریف میکند زیرا فضای مناسب مسکونی میتواند نقش مؤثری بر بهبود بهره وری نیروی کار داشته باشد. از سوی دیگر عدم مطابقت بازار کار و بازار مسکن موجب کاهش بهره وری نیروی کار و رشد اقتصادی خواهد شد. از آنجا که سرمایه گذاری به طور عام و سرمایه گذاری مسکونی به طور خاص یکی از ابزارهای قدرتمند تشویق رشد اقتصادی و در نتیجه تحقق هدف اقتصاد کلان یعنی نیل به اشتغال کامل تلقی میشود لذا مطالعه ی تأثیر واقعی انواع سرمایه گذاری بر رشد اقتصادی و تجزیه ی منابع رشد اقتصادی در ایران از اهمیت ویژه ای برخوردار است. هدف اصلی این مطالعه تجزیه و تحلیل رابطه ی بین سرمایه گذاری

1 Andersson and Turner

مسکونی و غیر مسکونی و رشد اقتصادی و تخمین اثرات نهایی، کششها و برآورد سهم متغیرها به عنوان منبعی در ایجاد رشد اقتصادی در ایران می باشد.

رابطه بین سرمایه گذاری مسکونی و رشد اقتصادی

در خصوص رابطه ی سرمایه گذاری مسکونی و رشد اقتصادی دو دیدگاه مهم مطرح است: نظریه ی اول دیدگاه مبتنی بر نظریه ی کینزی^۱ است که دولت اشتغال و تقاضای کل را به عنوان مهمترین ابزار سیاستی برای سوق دادن اقتصاد به سمت تعادل عمومی تلقی می کند بر اساس این دیدگاه چنانچه سرمایه گذاری مسکن بتواند سطح اشتغال یا تقاضای کل را تغییر دهد به عنوان ابزار سیاستی برای بهبود رشد اقتصادی به کار گرفته میشود، دوم دولت ها میتوانند از تئوری رشد نئوکلاسیکی که بر اهمیت سرمایه گذاری و پس انداز در رشد اقتصادی تأکید دارند برای توجیه به کارگیری پرداختهای عمومی در سرمایه گذاری مسکن استفاده کنند. مطابق این بحث چنانچه سرمایه گذاری مسکونی بتواند بهره وری در اقتصاد را بهبود بخشد، مورد توجه قرار میگیرد.

سرمایه گذاری مسکن و رشد اقتصادی در ایران

- رویکرد کینزی

در رویکرد کینزی، دولت اشتغال و تقاضای کل به عنوان مهمترین ابزار سیاستی برای سوق دادن اقتصاد به سمت تعادل عمومی تلقی می شوند برای توضیح اثرات سرمایه گذاری مسکن روی رشد اقتصادی بر اساس رویکرد کینزی در یک مدل ساده بازار مسکن بحث با ساخت و ساز جدید شروع می شود. در مدل ساده فرض میشود عرضه و تقاضا، نسبتاً با کشش هستند. افزایش تقاضا سطح قیمت ها را در بازار مسکن بالا میبرد و افزایش سود سرمایه گذاری و در نتیجه افزایش میزان سرمایه گذاری در این بخش را به دنبال دارد با فرض ثابت ماندن سطح فن آوری در این بخش افزایش سرمایه گذاری موجب بالا رفتن سطح اشتغال و به تبع آن افزایش تقاضای کل در سایر بخشهای اقتصادی می گردد. مطابق

¹Keynesian

رویکرد کینزی افزایش تقاضای مسکن منجر به افزایش سرمایه گذاری مسکن و نهایتاً تقویت رشد اقتصادی از طریق افزایش اشتغال و تقاضای کل میشود. در مواقع رکود افزایش سرمایه گذاری از طریق افزایش اشتغال و تقاضای کل میتواند به عنوان ابزار سیاستی ضد سیکلی مورد استفاده قرار گیرد سرمایه گذاری مسکن علاوه بر مواردی که توضیح آن از نظر گذشت از طریق مجاری دیگری نیز میتواند رشد اقتصادی را تقویت کند. مثلاً، چنانچه در آینده احتمال سودآوری در این بخش وجود داشته باشد اکثر سرمایه گذاران در بلندمدت به این بخش جذب و منحنی عرضه ی مسکن به سمت بالا انتقال مییابد که در نتیجه کاهش قیمتها و ذخیره ی مسکن بیشتری را در پی خواهد داشت قیمتهای پایینتر پرداخت های خانوارها را برای مسکن کاهش میدهد و در همان سطح درآمدی خانوارها می توانند به سایر کالاهای مصرفی بیشتر بپردازند. این موضوع دلالت بر تأثیر قیمتی مثبت سرمایه گذاری در بخش مسکن بر مصرف دارد که به دنبال آن تقاضای کل نیز افزایش خواهد یافت همچنین برای خانوارها این کاهش قیمت به معنی کاهش ثروت مسکن آنان نیز تلقی خواهد شد، بنابراین با توجه به وجود کانال ثروت که مصرف را تحت تأثیر قرار میدهد تأثیر قیمتی سرمایه گذاری مسکن میتواند منفی نیز باشد لذا با توجه به مطالب بیان شده مشخص است که اثر سرمایه گذاری مسکونی از طریق تأثیر قیمتی روی رشد اقتصادی مثبت، و از طریق تأثیر ثروت، منفی میباشد.

کانال دیگری که رابطه ی بین سرمایه گذاری مسکونی و رشد اقتصادی را توضیح میدهد، مکانیسم عدم تطابق بین بازار تولید و بازار کار میباشد. 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 ی 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 می آید. بنابراین محصولات منطقه رشد نخواهد یافت افزایش سرمایه گذاری مسکونی 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 سرمایه گذاری

مسکونی با بهبود شرایط مسکن عوامل تولید را تحت تأثیر قرار میدهد، که به نوبه ی خود سرمایه انسانی را متأثر ساخته و به این ترتیب بهره وری اقتصادی نیز بهبود می یابد. بر اساس مباحث که ارائه گردید رابطه ی بین سرمایه گذاری مسکونی و رشد اقتصادی به صورت زیر قابل بیان است.

۱- سرمایه گذاری مسکونی بر روی رشد اقتصادی از طریق اشتغال تأثیر مستقیم دارد.

۲- سرمایه گذاری مسکونی تأثیر ضد سیکلی روی رشد اقتصادی دارد.

۳- سرمایه گذاری مسکونی رشد اقتصادی را از طریق نفوذ در قیمت مسکن و بنابراین مصرف خانوارها تحت تأثیر قرار میدهد.

۴- سرمایه گذاری مسکونی رشد اقتصادی را از طریق کاهش عدم تطابق

بین بازار مسکن و بازار نیروی کار متأثر می سازد.

- رویکرد نئوکلاسیکی¹

تئوری رشد نئوکلاسیکی بر اهمیت تأثیر سرمایه گذاری و پس انداز در رشد اقتصادی تأکید دارد بر اساس این نظریه چنانچه سرمایه گذاری مسکونی بتواند بهره وری در اقتصاد را بهبود، بخشد مورد توجه قرار میگیرد و از آنجا که سرمایه گذاری مسکن شرایط مسکن را میتواند تغییر دهد بهره وری در اقتصاد را نیز تغییر داده و از اینرو بر روی رشد اقتصادی تأثیر میگذارد. بر اساس تئوری نئوکلاسیکی، رشد اقتصادی میتواند با افزایش بهره وری تقویت شود که در زیر با یک تابع تولید ساده نشان داده شده است.

1 Neo-Classic

بررسی جهانی نقش و اهمیت مسکن

طبق گزارش مجمع جهانی شهری سوم؛ جهان با بحران جهانی مسکن مواجه است. در شهرهای سرتاسر جهان، تقریباً ۱ میلیارد نفر در مسکن های نامرغوب بدون آب تمیز یا سرویس بهداشتی کافی زندگی می کنند. بیش از ۱۴ میلیون پناهنده و آوارگان داخلی در چادرها یا سایر پناهگاه های موقت زندگی می کنند. میلیون ها مرد، زن و کودک بی خانمان در خیابان های واشنگتن دی سی زندگی می کنند. سائوپائولو، برزیل؛ ژوهانسبورگ، آفریقای جنوبی؛ بمبئی، هند؛ و شهرهای دیگر و مشکل بدتر می شود: هر هفته بیش از یک میلیون نفر در شهرهای کشورهای در حال توسعه به دنیا می آیند یا به آنها نقل مکان می کنند و نیاز به مسکن جدید و بهتر را افزایش می دهند. واکنش بین المللی به بحران مسکن خاموش شده است. در حالی که بسیاری از کمک کنندگان بین المللی به توسعه مدل های موثر برای سیاست ها و برنامه های مسکن کمک کرده اند، مقیاس کاربرد آنها به اندازه کافی بزرگ نبوده است که به طور قابل توجهی بر نتایج مسکن تأثیر بگذارد. بسیاری از موسسات بین المللی در ۱۵ سال گذشته از بخش مسکن روی گردانیده اند. برخی از برنامه های موفق به طور گسترده تکرار نشدند، در حالی که برخی دیگر با تغییر کمک های مالی به سمت اولویت های دیگر از بین رفتند. نتیجه راهبردهای کمکی بود که فرصت های مهمی را برای پیشبرد توسعه اقتصادی، اجتماعی و مدنی از دست داد. و بسیاری از مؤسسات مسکن ملی و محلی تعهد یا سطح مداخله پایدار مورد نیاز برای ایجاد تفاوت اساسی در نتایج مسکن را حفظ نکرده اند. نتیجه یک بحران فزاینده است. مسکن یک ورودی کلیدی در توسعه اقتصادی، اجتماعی و مدنی است. بسیاری از فعالیت های مرتبط با مسکن به طور مستقیم دستیابی به اهداف توسعه اجتماعی-اقتصادی گسترده تر نقش دارند. سرمایه گذاری مسکن همچنان با ارزش و محرک اصلی اقتصادی است، هم در کشورهای توسعه یافته و هم در کشورهای در حال توسعه. در ایالات متحده، برآورد شده است که مسکن به طور مستقیم ۱۴ درصد از تولید ناخالص داخلی (GDP) را تشکیل می دهد و ۶ درصد دیگر را در مخارج پایین دستی ایجاد می کند. اعطای وام مسکن به توسعه بازارهای مالی اولیه و ثانویه کمک می کند. در سراسر جهان و به ویژه در کشورهای کم درآمد، ساخت و ساز مسکن فرصت های شغلی را برای مهاجران به شهرها ایجاد می کند. قانونی سازی سکونتگاه های غیررسمی

و ثبت مسکن و سایر اموال غیرمنقول به «باز کردن» سرمایه ثابت برای سرمایه‌گذاری مولد کمک می‌کند و پایه‌های مالیات بر دارایی محلی را ایجاد می‌کند. برآورد شده است که مسکن به طور مستقیم ۱۴ درصد از تولید ناخالص داخلی (GDP) و ۶ درصد دیگر را در مخارج پایین دستی ایجاد می‌کند. اعطای وام مسکن به توسعه بازارهای مالی اولیه و ثانویه کمک می‌کند. در سراسر جهان و به ویژه در کشورهای کم درآمد، ساخت و ساز مسکن فرصت‌های شغلی را برای مهاجران به شهرها ایجاد می‌کند. قانونی‌سازی سکونتگاه‌های غیررسمی و ثبت مسکن و سایر اموال غیرمنقول به «باز کردن» سرمایه ثابت برای سرمایه‌گذاری مولد کمک می‌کند و پایه‌های مالیات بر دارایی محلی را ایجاد می‌کند. برآورد شده است که مسکن به طور مستقیم ۱۴ درصد از تولید ناخالص داخلی (GDP) و ۶ درصد دیگر را در مخارج پایین دستی ایجاد می‌کند. اعطای وام مسکن به توسعه بازارهای مالی اولیه و ثانویه کمک می‌کند. در سراسر جهان و به ویژه در کشورهای کم درآمد، ساخت و ساز مسکن فرصت‌های شغلی را برای مهاجران به شهرها ایجاد می‌کند. قانونی‌سازی سکونتگاه‌های غیررسمی و ثبت مسکن و سایر اموال غیرمنقول به «باز کردن» سرمایه ثابت برای سرمایه‌گذاری مولد کمک می‌کند و پایه‌های مالیات بر دارایی محلی را ایجاد می‌کند.

معمولاً پذیرفته شده است که رفاه افراد و خانواده‌ها به شدت تحت تأثیر قرار می‌گیرد که نیاز به مسکن رضایت بخش برآورده نشود. برآورده نشدن نیازهای مسکن، ممکن است منجر به پیامدهای بد بهداشتی شود که منجر به افزایش بار مالی بر سیستم مراقبت‌های بهداشتی شود. همچنین معمولاً منجر به کاهش قابل توجه فرصت‌های آموزشی می‌شود در حالی که سایر فعالیت‌های کمتر ضروری از جمله فعالیت‌های فرهنگی، تفریحی و اوقات فراغت به‌طور چشمگیری سرکوب می‌شوند یا به‌طور کلی کاهش می‌یابند. علاوه بر این، هزینه‌های نامناسب بالای مسکن مانع از جابجایی نیروی کار ماهر به جامعه می‌شود و باعث می‌شود که کارگران با دستمزد کمتر و دانش‌آموزان متوسطه به فکر مهاجرت به جوامع دیگر با هزینه کمتر باشند. در نتیجه، هم نگرانی‌های تجاری و هم مؤسسات آموزشی در جامعه تحت تأثیر قرار خواهند گرفت. با توجه به ارتباط آن با رفاه یک فرد، تعجب آور نیست که برای اکثر مردم در سراسر جهان، مالکیت خانه بیشترین اهمیت و ارزش را دارد.

به طور سنتی، مالکیت خانه جایگاه ویژه‌ای در روان مردم دارد زیرا هم برای ثبات زندگی خانوادگی و هم برای ایجاد ثروت تلقی می‌شود.

مسکن به مسئله اقتصادی تعیین کننده زمان ما تبدیل شده است. مسکن علاوه بر اینکه نیاز اساسی یک فرد است، یک موتور اقتصادی برای خانواده‌های کم‌درآمد محسوب می‌شود، زیرا نقشی حیاتی در رشد و توسعه خانواده، جامعه و کشور دارد. برای بسیاری از خانواده‌های کم‌درآمد خانه چیزی بیش از یک سرپناه است. این به آنها این فرصت را داده است که خارج از فضای راحتی کار کنند و زندگی خود را برای بهتر شدن تغییر دهند. مسکن پایدار و مقرون به صرفه برای شکستن چرخه فقر حیاتی است. یک خانه آبرومند دری را برای بهبود سلامت، عملکرد بهتر در مدرسه، فرصت‌های اقتصادی بیشتر و افزایش انسجام جامعه باز می‌کند. تصور کنید هند در سال ۲۰۲۲ چه شکلی خواهد بود، زمانی که همه مکان مناسبی برای زندگی داشته باشند. ناکامی در رسیدن به آن هدف غم‌انگیز خواهد بود. زیرا واقعیت این است که اگر کودکان در خانه‌های مناسب و با سرویس بهداشتی مناسب زندگی نکنند، شانس سالم ماندن آنها به شدت کاهش می‌یابد. اگر سالم نباشند، تحصیل نمی‌کنند. و اگر تحصیل نکنند، شغل مناسبی پیدا نمی‌کنند، به این معنی که نمی‌توانند از خانواده خود مراقبت کنند یا از تنگنای فقر خارج شوند. حل بحران مسکن تنها راه پایان دادن به فقر در سراسر جهان است. برای دستیابی به آن، مسکن باید در مرکز توسعه پایدار قرار گیرد (راجان ساموئل) حل بحران مسکن تنها راه پایان دادن به فقر در سراسر جهان است. برای دستیابی به آن، مسکن باید در مرکز توسعه پایدار قرار گیرد (راجان ساموئل) حل بحران مسکن تنها راه پایان دادن به فقر در سراسر جهان است. برای دستیابی به آن، مسکن باید در مرکز توسعه پایدار قرار گیرد.

با نگاهی به کل زمینه رشد، توسعه و کیفیت زندگی که یک ملت به جمعیت خود می‌بخشد، مسکن به عنوان ارزشمندترین عنصر در نظر گرفته می‌شود. مسکن در سطح جهانی به دلیل پیچیدگی و پیامدهای چند بعدی آن برای ملت‌ها، جامعه و جوامع شناخته شده است. مسکن مناسب همچنان با توسعه اقتصادی، ایجاد اشتغال، ارتقای صنایع و ایجاد فرصت‌هایی برای افشار پایین جامعه برای داشتن گزینه‌های شغلی بهتر در زندگی و غلبه

بر فقر ارتباط تنگاتنگی دارد. «مسکن برای همه»، دستور کار و اولویت برای همه دولت‌هایی است که مردم محور هستند و متعهد به ارتقای رفاه عمومی هستند. مسکن نامناسب به عنوان عامل اصلی نابرابری، فقر، محرومیت از کیفیت پایین زندگی در نظر گرفته می‌شود. اکثر مردم از تعداد زیادی از طرح‌های رفاهی که توسط دولت برای ارتقای رفاه راه اندازی شده‌اند، ندارند. بر این اساس، مسکن دارای معانی متعددی برای ملت‌ها و جامعه در نظر گرفته می‌شود که در زیر به اختصار اشاره می‌شود.

● مسکن خوب و روند توسعه کلی اقتصادی-اجتماعی ارتباط مثبتی با هم دارند. مسکن علاوه بر تامین، امنیت، ایمنی و ارتقای کیفیت زندگی، شرایط حمایتی را ایجاد و ایجاد می‌کند که انسان محوری در نظر گرفته می‌شود.

● دسترسی به مسکن مناسب و رضایت بخش از دیرباز به عنوان یکی از حقوق اساسی بشر تلقی شده و عاملی جدایی ناپذیر برای برخورداری از سایر حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی محسوب می‌شود. مسکن رضایت بخش شامل: امنیت حقوقی تصدی؛ در دسترس بودن خدمات، امکانات و زیرساخت‌های قابل دسترس؛ قابلیت سکونت و دسترسی به اشتغال، خدمات بهداشتی، مدارس و غیره (کمیته حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سازمان ملل متحد).

● در سطح جهانی، کمبود شدید خانه‌های مقرون به صرفه برای خانواده‌های کم درآمد وجود دارد که تأثیر نامطلوبی بر بهره‌وری، کیفیت زندگی، رشد اقتصادی و مشارکت فعال در برنامه‌های رفاهی که توسط آژانس‌های مختلف محلی، ملی و بین‌المللی راه اندازی شده است، دارد. تضمین مسکن ایمن، در دسترس و مقرون به صرفه برای همه می‌تواند محرک اصلی برای توانمندسازی فقرا و تضمین مشارکت فعال آن‌ها در ساختمان ملی برای رشد فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی، علاوه بر مراقبت از آسیب‌های عمده شهری مربوط به زیرساخت‌ها، خدمات، مراقبت‌های بهداشتی و توسعه بی‌برنامه باشد. حل نشدن مشکلات توزیع زمین و مسکن در شهرهای جهان نه تنها جهان در حال توسعه را تهدید می‌کند، ثبات جهان را نیز تهدید می‌کند.

- افرادی که دارای مسکن مناسب هستند در مقایسه با افراد فاقد مسکن، عملکرد بهتری دارند و از درجه حفاظت بالاتری در برابر خطرات بهداشتی و بیماری های همه گیر برخوردارند.
- مسکن به عنوان کاهش فشار بر خدمات بهداشتی توسط شهروندان سالخورده در هنگام دسترسی به مسکن ارزان قیمت با خدمات حمایتی شناخته شده است. مانند کسانی که به مسکن با امکانات مشابه دسترسی ندارند.
- کیفیت مسکن برای رشد منطقی و توسعه منظم یک جامعه حیاتی است. کیفیت مسکن ارتباط تنگاتنگی با کیفیت شرایط فیزیکی حاکم، کیفیت محیط اجتماعی و فیزیکی که خانه در آن قرار دارد، علاوه بر کیفیت هوا، ایمنی خانه، فضای در دسترس برای هر ساکن و طراحی مسکن، که برای رشد و توسعه انسان حیاتی تلقی می شوند، دارد.
- مسکن همچنان با بهره‌وری، کارایی عملیاتی، توسعه اقتصادی مرتبط است و علاوه بر اینکه سهم عمده‌ای در تولید ناخالص داخلی سالانه دارد، از طرق مختلف بر اقتصادهای ملی و محلی تأثیر می‌گذارد. در حالی که مسکن خوب و کافی می تواند عملکرد اقتصادی را افزایش دهد و رقابت پذیری را ایجاد کند، مسکن ضعیف می تواند منجر به جدایی، طرد شدن، محیط بد و تمرکز فضایی فقر شود.
- در سطح جهانی، در اکثر کشورها، مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی در نظر گرفته شده و با آن رفتار می شود، به طوری که دارایی به عنوان یک دارایی عمل می کند که ثروت منفعل را برای مالک انباشته می کند که همواره منجر به ظهور کمبود پربار و دائمی مسکن در هر سطحی می شود و این روند را تحت فشار قرار می دهد. بسیاری از افراد به دنبال سرپناه در بازارهای غیررسمی هستند.
- مسکن مقرون به صرفه به دلیل ظرفیت آن در ارائه ایمنی، امنیت، هویت، فضا و فرصت برای کودکان خانواده های کم درآمد برای حفظ سلامت و رفاه آنها شناخته شده است. دستیابی به اهداف مالی و کاهش هزینه های جامعه با پیشرفت و موفقیت تحصیلی. مسکن

برای رشد و توسعه سالم کودکان/خانواده محوری باقی می ماند. مسکن نامناسب برای سال‌های آینده اثر خود را بر سلامت روان ساکنان می‌گذارد.

● مسکن علاوه بر تامین سرپناه و افزایش کیفیت زندگی، ارتباط تنگاتنگی با روند توسعه کلی اجتماعی-اقتصادی، ایجاد اشتغال، ارتقای صنایع و ایجاد شرایطی دارد که همچنان برای دستیابی به اهداف اجتماعی شامل بهداشت، بهداشت و آموزش حمایت می‌کند.

● مسکن همچنان کلیدی برای ایجاد فرصت‌های شغلی در مقیاس بزرگ برای نیروی کار روستایی و شهری اعم از ماهر و غیر ماهر است.

● مسکن اساساً فضای باکیفیت و ارزشمندی را برای با هم بودن خانواده، برای تعامل، بازی، مطالعه، سرگرمی، یادگیری فرهنگ و سنت‌های خانواده علاوه بر یادگیری الگوی رفتاری و خواب فراهم می‌کند.

● با توجه به اینکه بیش از ۲۹۰ نوع صنعت در تولید قطعات مورد استفاده در ساخت و ساز ساختمان نقش دارند، مسکن همچنان عامل اصلی صنعتی شدن در هر کشوری است.

● سرمایه‌گذاری در مسکن به عنوان اثر چند برابری شناخته شده است. تولید ثروت، ترویج اقتصاد و اشتغال در هر شهر/منطقه.

● مسکن به دلیل ظرفیت، نقش و اهمیت آن در ارتقای منافع عمومی و ایجاد جامعه‌ای سالم، با نشاط و مولد توسط همه ملت‌ها ارزش جهانی دارد.

● مسکن نقش بسزایی در شکل دادن به هر جامعه، کیفیت، فرهنگ و اقتصاد آن دارد.

● حق داشتن مسکن مناسب بنای استراتژی سرپناه جهانی را تشکیل می‌دهد.

● تقسیم ناپذیری و وابستگی متقابل همه حقوق بشر از طریق حق مسکن نمود واضحی پیدا می‌کند. دسترسی به مسکن کافی، ایمن و مطمئن به طور قابل ملاحظه‌ای احتمال برخورداری افراد از برخی حقوق اضافی را تقویت می‌کند. مسکن پایه‌ای است که از آن می‌توان سایر حقوق قانونی را به دست آورد. (UNH)

- پناهگاه یک مکانیسم حیاتی بقا در مواقع بحران یا جابجایی است. همچنین کلید بازگرداندن امنیت شخصی، خودکفایی و کرامت است.
- مسکن مناسب به طور جهانی به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر تلقی می شود. مسکن مناسب به عنوان شاخصی شناخته می شود که برای ارزیابی رشد، توسعه و رفاه یک جامعه استفاده می شود.
- کفایت مسکن و شرایط زندگی همچنان با میزان برخورداری از حق بهداشت محیط و حق برخورداری از بالاترین سطح قابل دستیابی سلامت روانی و جسمی مرتبط است.
- مسکن تنها مهم ترین عامل محیطی مرتبط با شرایط بیماری و میزان مرگ و میر و عوارض بالاتر است. (سازمان بهداشت جهانی)
- مسکن فضایی است که بیش از یک سوم عمر انسان در آن سپری می شود.
- در طول همه گیری های کنونی، کووید-۱۹، نقش و عملکرد مسکن به عنوان فضایی برای زندگی صرف، با اضافه شدن کارکردهایی مانند، کار، مراقبت از جسم و روح، آموزش، مراقبت های بهداشتی و غیره که از آنها انجام می شود، دستخوش تغییر کامل شده است.
- مسکن جزء اصلی برنامه ریزی، توسعه و مدیریت در یک شهر باقی می ماند که بیشترین سهم از زمین را به خود اختصاص داده و علاوه بر تعریف شخصیت/فرهنگ آن، بیشترین تعداد ساختمان ها را در شهر دارد.
- تقاضا برای مسکن هرگز ساکن نیست. پویا، همیشه در حال تکامل و در حال تغییر است، تحت تأثیر تعداد زیادی از عوامل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، فیزیکی، اقتصادی، خاص یک مکان و جامعه.
- مسکن بیشترین سهم سرمایه گذاری در هر شهر را به خود اختصاص می دهد.
- عمده سفرها و سفرهای درون شهری به مسکن منتهی و ختم می شود. مسکن همچنان کانون تمام فعالیت های انسانی است.

با نگاهی به کل بافت، مسکن برای افراد، خانواده، جامعه و دولت، نه تنها در زمینه اجتماعی، فیزیکی، اقتصادی، زیست محیطی، مدنی و روانی، بلکه برای توسعه کلی ملت‌ها، در سطح محلی، ارزشمند و غیرقابل جایگزین باقی می‌ماند. در سطح جهانی، مسکن همچنان یک تراز کننده بزرگ و ترویج دهنده عدالت در جامعه و در بین انسان‌ها است. این اثر چند برابری دارد و به عنوان محرک سعادت شناخته شده است. به رشد انسان‌ها هم از نظر فکری، هم از نظر اجتماعی و هم از نظر جسمی کمک زیادی می‌کند. مسکن با بهبود شاخص کیفیت انسانی نقش حیاتی در بزرگ‌کردن ملت‌ها و جوامع دارد. مسکن نیز به عنوان عامل ارتقای سلامت شناخته شده است. مسکن خوب برای صرفه جویی در منابع بسیاری از کشورها شناخته شده است که در غیر این صورت ملزم به صرف هزینه در مراقبت‌های بهداشتی هستند.

با نگاهی به این مفاهیم چندگانه، World Urban Form III در گزارش خود به نام مسکن برای همه: ضروری برای توسعه اقتصادی، اجتماعی و مدنی، ارتباط مسکن را برای جوامع و ملت‌ها به شرح زیر تعریف کرده است.

مسکن به عنوان محرک توسعه اقتصادی؛ اقتصادهای توسعه یافته؛ اقتصادهای در حال توسعه شامل؛

● تأثیرات کلان اقتصادی مسکن بخش قابل توجهی از تولید ناخالص داخلی سالانه را تشکیل می‌دهد.

● ایجاد مخارج خارج از بخش مسکن

● طبقه بندی دارایی‌های مسکن و مستغلات منجر به کارایی، ثبات و نقدینگی بیشتر بازار می‌شود.

● ساخت و ساز مسکن در محله‌های کم درآمد محرکی برای ارتقای مشاغل کوچک ایجاد می‌کند.

● مردم بیشتر از خانه‌های خود به عنوان محل کار استفاده می‌کنند.

- ارزش فرهنگی و شخصی مسکن
- تامین مالی خرد برای مسکن که ممکن است همراه با وام هایی برای توسعه کسب و کار باشد.
- مسکن به عنوان کلیدی برای فقرزدایی، سلامت، امداد بشردوستانه، و بازسازی.
- فقرزدایی را ترویج می کند.
- مانند یک محرک قوی برای پس انداز و سرمایه گذاری عمل می کند.
- درآمد اضافی از محل اجاره مسکن ایجاد می کند.
- افراد را به شغل می آورد.
- با منابع اندک دیگر، پایگاه دارایی را برای فقرای روستایی ایجاد می کند.
- مهاجران روستایی را جذب می کند.

سلامتی

- کودکان سالم به خانه های سالم نیاز دارند.
- مسکن تمیز برای پیشگیری و مراقبت از ایدز، سل و مالاریا حیاتی است.
- خانه های شلوغ بوته ای برای بیماری هستند.
- به کمک های بشردوستانه و بازسازی کمک می کند.
- به بازیابی از بلایای طبیعی و انسانی کمک می کند.
- بازسازی و بهبود اقتصادی را ترویج می کند.

مسکن به عنوان بنیادی برای دموکراسی، حکومت داری و امنیت

- مسکن به ترویج مشارکت اجتماعی و عمومی کمک می کند.
- نیازهای مسکن، فعالیت های مدنی را تسریع می کند.
- مانند یک محرک برای سازمان های جامعه محور عمل می کند.
- به توانمندسازی زنان کمک می کند.
- به تمرکززدایی و فرآیند دموکراتیک کمک می کند.
- تجربه برای رهبری منتخب
- ظرفیت سازی دولت های محلی

تامین کننده امنیت

- امنیت اقتصادی
- تامین اجتماعی
- ثبات جامعه
- حل اختلاف جایگزین

تأثیر و نقش مسکن در اقتصادهای توسعه یافته

- بخش مسکن به چندین روش مهم بر اقتصاد ملی و محلی تأثیر می گذارد.
- بازارهای مسکن اثرات کلان اقتصادی قابل توجهی دارند. ساخت خانه بخش قابل توجهی از تولید ناخالص داخلی سالانه را تشکیل می دهد. علاوه بر این، مخارج مسکن در اقتصادهای بالغ به سرعت به تغییرات نرخ بهره واکنش نشان می دهد. در نتیجه، اغلب از بازار مسکن به عنوان دست پرورده سیاست های پولی یاد می شود.

- مسکن مخارج خارج از خود بخش مسکن را ایجاد می کند، بنابراین به قدرت کل اقتصاد کمک می کند. این هزینه ها از دو دلیل ناشی می شود. مسکن نشان دهنده ذخیره قابل توجهی از ثروت فردی است، و افزایش ثروت به شدت با مصرف مرتبط است. تشکیل مسکن، حتی بدون اثرات ثروت، هزینه های قابل توجهی را برای خدمات و کالاهای مرتبط با مسکن و غیرمسکن تحریک می کند.
- در کشورهای غربی، مسکن و املاک به عنوان یک طبقه دارایی متمایز دیده می شود. این واقعیت منجر به کارایی، ثبات و نقدینگی بیشتر بازار می شود.
- مسکن مبنایی برای مالیات است - اغلب مالیات دولت محلی - و در نتیجه سهم قابل توجهی در سلامت مالی دولت های محلی و ظرفیت آنها برای ارائه خدمات اولیه شهری دارد.

سهم قابل توجهی در تولید ناخالص داخلی

بخش مسکن به دلیل وسعت آن، تأثیر عمده ای بر اقتصاد کلان هر کشوری دارد. به عنوان مثال، برای سال ۲۰۰۰ در ایالات متحده، ترکیب سرمایه گذاری ثابت در املاک و مستغلات مسکونی و هزینه های خدمات مسکن به ۱۴ درصد از تولید ناخالص داخلی رسید. به مخارج مستقیم مسکن، هزینه هایی برای حمایت از تولید و توزیع خدمات مرتبط با مسکن اضافه می شود: تامین آب، تصفیه آب فاضلاب، دفع زباله جامد، سنگفرش خیابان ها، پارک ها و سایر عناصر اساسی زیرساخت های شهری. اینها حدود ۶ درصد از تولید ناخالص داخلی را تشکیل می دهند.

ابزاری برای سیاست پولی

مخارج مسکن به این بزرگی اثر کلان اقتصادی دارد، زیرا مصرف کنندگان مسکن به تغییرات قیمت ها و نرخ بهره واکنش نشان می دهند. در ایالات متحده، بریتانیا و چندین کشور دیگر، قیمت مسکن در چند سال گذشته افزایش یافته است، در حالی که بانک های مرکزی مربوطه نرخ بهره را به سطوح پایین تاریخی واداشته اند، بنابراین به صاحبان

خانه‌های جدید اجازه می‌دهد وارد بازار شوند و مالکان خانه‌های فعلی اجازه خروج بدهند. حقوق صاحبان سهام در قالب وام‌های تضمین شده توسط وام مسکن دوم یا تامین مالی مجدد نقدی وام مسکن اول. این افزایش در منابع موجود برای مصرف باعث افزایش تقاضا برای کالاهای داخلی و وارداتی شده است و در نتیجه به افزایش تولید ناخالص داخلی کمک می‌کند. در سال ۲۰۰۱، مخارج مصرف کننده به دلیل افزایش فروش خانه و تامین مالی مجدد به طور قابل توجهی افزایش یافته است.

سازنده ثروت

مسکن از طریق پدیده‌ای به نام «اثر ثروت» منجر به هزینه‌های مصرف کننده می‌شود. در این رابطه مسکن تنها نیست. سایر اشکال ثروت مانند سهام و اوراق قرضه نیز اثرات ثروت ایجاد می‌کنند. یک مطالعه اخیر در ایالات متحده نشان داد که تأثیر ثروت بر مخارج مصرف کننده برای هر دو سهام و مسکن تقریباً یکسان است، اما تأثیر ثروت برای مسکن بسیار سریع‌تر محقق شد. داده‌های این مطالعه نشان داد که ۸۰ درصد از اثر ثروت بلندمدت مسکن در یک سال در مقایسه با پنج سال برای سهام محقق شده است. مطالعه‌ای توسط کیس، کویگلی و شیلر، که داده‌های ایالات متحده و ۱۴ کشور دیگر را تجزیه و تحلیل می‌کند، همچنین حاکی از افزایش هزینه‌های مصرف کننده به دلیل افزایش ارزش مسکن است.

توزیع عادلانه تر ثروت

ثروت مسکن به افزایش مخارج مصرف کننده کمک می‌کند زیرا نسبت به سایر اشکال ثروت به طور عادلانه در سراسر جامعه توزیع می‌شود. در ایالات متحده، داده‌های سال ۲۰۰۱ نشان می‌دهد که ۶۸ درصد از خانواده‌ها صاحب خانه‌های خود هستند. علاوه بر این، مالکیت خانه در میان افراد ثروتمند متمرکز نیست. ۱ درصد ثروتمندترین صاحبان خانه تنها ۱۳ درصد از سهام کشور را در اختیار دارند. این به طور قابل توجهی با ارقام

مربوط به مالکیت سهام در تضاد است: ثروتمندترین ۱ درصد کشور ۳۳.۵ درصد از سهام کشور را در اختیار دارند.

تأثیر بر اقتصاد محلی

داده های ایالات متحده نشان می دهد که مسکن تا چه اندازه محرک اقتصاد ملی است. انجمن ملی مشاوران املاک ضریب ۱.۳۴ تا ۱.۶۲ را برای هر دلاری که برای فعالیت مستقیم مسکن خرج می شود گزارش می دهد. همچنین با توجه به مشاغل، به ازای هر شغل در ساخت و ساز مسکن، ۲۴۴۸ شغل دیگر در سایر صنایع ایجاد می شود. بر اساس برخی معیارها، تا ۴۰ درصد از درآمد یک خانوار صرف خرید مسکن می شود. بیشتر این هزینه ها محلی است و در نتیجه اقتصاد محلی قوی تر نیز به وجود می آید. گزارش اخیر روزنامه در مورد تأثیر گسترده تر بازار مسکن بر اقتصاد ایالات متحده نشان داد که بین رشد بازار مسکن و افزایش اشتغال در بخش های ارزیابی، خدمات ساختمانی، معماری، مالی، پیمانکاری و تامین مواد ارتباط مثبت وجود دارد.

هزینه های غیر مرتبط با مسکن

تشکیل مسکن همچنین هزینه های غیرمرتبط با مسکن را ایجاد می کند که محرک های اقتصاد هستند. عمده ی مخارج مربوط به تشکیل خانواده است. مخارج چرخه زندگی مربوط به ورود فرزندان به خانواده توسط فعالیت های تشکیل مسکن ایجاد می شود و هزینه های پوشاک، مبللمان و آموزش را به دنبال دارد.

کارایی بازار، ثبات و نقدینگی

مسکن در سیستم های مالی غربی و برخی از اقتصادهای در حال توسعه، پایه دارایی را فراهم می کند که به کارایی، ثبات و نقدینگی بیشتر بازار کمک می کند. در حالی که مسکن آشکارا سرپناه و در برخی موارد مکانی است که در آن کار انجام می شود، مسکن در بازارهای مالی به عنوان یک دارایی تلقی می شود و بازارهای مالی زیرساخت های پیچیده

لازم برای مقابله با آن را ایجاد کرده اند. اطلاعات باز، سیستم‌های مالی قوی و مؤسسات مستحکم، همگی به ثبات بازار کمک می‌کنند، که فعالیت‌هایی مانند سفته‌بازی را به تأثیرات مثبت بر اقتصاد کلان تبدیل می‌کند و در غیر این صورت تا حدودی چرخه‌های املاک و مستغلات را هموار می‌کند. علاوه بر این، دارایی‌های مستغلات، در یک اقتصاد بالغ، واحد نیستند، بلکه در واقع به بازارهای مختلف تقسیم می‌شوند. این بازارهای مختلف چرخه‌های مختلفی را دنبال می‌کنند. اثرات این چرخه‌ها بر اقتصاد کلان مختص بازار خواهد بود. بازار املاک و مستغلات غربی باثبات‌تر و نقدشونده‌تر است زیرا ریسک سرمایه‌گذاری در این بخش قابل پوشش است. با توجه به نقش مسکن در تشکیل سرمایه و همچنین اثرات مصرف (چه در بخش مسکن و چه در خارج از بخش)، همانطور که در بالا ذکر شد، این امر از اهمیت حیاتی برخوردار است.

پشتیبانی از انعطاف پذیری اقتصادی و پاسخگویی

بازارهای مسکن که به خوبی کار می‌کنند، از بازارهای کار انعطاف پذیر حمایت می‌کنند. کارگران ایالات متحده به دلیل عرضه آماده مسکن برای اجاره یا خرید، می‌توانند از جوامعی که مبنای اقتصادی آنها رو به کاهش است به آنهایی که چشم انداز اشتغال دارند، نقل مکان کنند. این عامل مهمی در حفظ نرخ پایین بیکاری در ایالات متحده نسبت به بسیاری از کشورهای اروپایی با بازارهای مسکن ضعیف تر بوده است.

امور مالی دولت محلی

مسکن، از طریق مالیات بر دارایی، سهم قابل توجهی در تامین مالی دولت محلی و در نتیجه ارائه خدمات ضروری، مانند آب، فاضلاب، حمل و نقل و آموزش دارد. مبنای سنتی مالیات بر دارایی، ارزش بازار ملک است و با افزایش قیمت مسکن، ارزیابی ملک افزایش می‌یابد. پایه مالیات با ساخت و سازهای جدید بیشتر تقویت می‌شود. سهم معمولی املاک مسکونی به پایه مالیات شهرداری ۴۳ درصد است. برای مثالی از مشارکت مالی بالقوه مسکن در درآمدهای شهرداری، با فرض نرخ مالیات ۱٪ و ارزیابی در ۱۰۰٪ ارزش بازار، در طول سال

۲۰۰۱، کل مبلغ ۱۸۵ میلیارد دلار تنها از ساخت و سازهای مسکونی جدید بود. البته، بسیاری از حوزه های قضایی تنها کسری از ارزش کامل دارایی را ارزیابی می کنند، در حالی که در سایر ایالت ها افزایش ارزش محدود است.

تأثیر و نقش مسکن در اقتصادهای در حال توسعه

مسکن به همان دلایلی که در کشورهای توسعه یافته اهمیت دارد در کشورهای در حال توسعه اهمیت دارد. مسکن جزء مهمی از اقتصاد کشورهای در حال توسعه است. بررسی سیاست مسکن در کشورهای در حال توسعه توسط بانک جهانی نشان داد که سرمایه گذاری در مسکن بین ۲ تا ۸ درصد تولید ناخالص داخلی و بین ۱۵ تا ۳۰ درصد از تشکیل سرمایه ثابت را شامل می شود. علاوه بر این، مسکن ذخیره ثروت است. مطالعه سه کشور چین، هند و اندونزی نشان داد که بیش از ۴۰ درصد از ثروت ساکنان شهری در آن کشورها در مسکن آنها است. مطالعه بازار مسکن در کره جنوبی نشان می دهد که تا ۵۵ درصد از ثروت مصرف کننده در مسکن است، بدون در نظر گرفتن ارزش های زمین. مسلماً مسکن سرپناهی را فراهم می کند، اما به سایر نیازهای کشورهای در حال توسعه نیز پاسخ می دهد. مسکن مکانی برای تجارت است و سایر مزایای عاطفی و فرهنگی ناملموس را فراهم می کند. مانند کشورهای توسعه یافته، فعالیت های مسکن در کشورهای در حال توسعه مزایای اقتصادی فراتر از بخش مسکن دارد. مطالعات در کشورهای در حال توسعه نشان دهنده همان نوع اثر چند برابری است که توسط داده های ایالات متحده نشان داده شده است. Tipple گزارش می دهد که ضریب ایجاد شده توسط ساخت و ساز مسکن ۰.۱ است، به این معنی که به ازای هر دلاری که در یک کشور در حال توسعه برای مسکن هزینه می شود، یک دلار دیگر در بخش های دیگر هزینه می شود. با این حال، این تخمین ممکن است بیش از حد محافظه کارانه باشد.

تولید داخلی با نیروی کار

مسکن در کشورهای در حال توسعه، به ویژه مسکن تک خانواری کم درآمد، عموماً با کالاهای تولید داخل ساخته می‌شود که در نتیجه سود بیشتری برای اقتصاد محلی نسبت به استفاده از مواد وارداتی دارد. علاوه بر این، تحقیقات نشان داده است که مسکن ارزان‌تر در واقع نسبت به مسکن گران‌تر، نیروی کار بیشتری دارد. این بدان معناست که با ساخت مسکن ارزان‌تر، نه تنها می‌توان خانه‌های بیشتری برای مردم فراهم کرد، بلکه می‌توان کارگران کم‌دستمزد بیشتری را به کار گرفت که مستقیماً به آنها منفعت می‌رساند و بسیاری دیگر که از اثر چند برابری سود می‌برند، سود می‌برند.

تحریک کسب و کارهای کوچک

تحقیقات نشان داده است که ساخت مسکن در محله‌های کم درآمد در کشورهای در حال توسعه، محرکی برای ایجاد مشاغل کوچک است. بسیاری از ساخت و سازهای مسکن توسط شرکت‌های کوچک، عمدتاً در بخش غیررسمی انجام می‌شود. در حالی که برخی از مسکن‌ها خودساخته هستند، مالکان در محله‌های غیررسمی معمولاً فرصت‌های رقابتی را هنگام تصمیم‌گیری برای ساختن خود یا استفاده از کمک «شرکت‌های» کوچک ساخت‌وساز که توسط اقوام، همسایگان یا سایر اعضای جامعه محلی اداره می‌شوند، ارزیابی می‌کنند. استفاده از شرکت‌های کوچک به این شرکت‌ها فرصتی برای کسب تجربه در بازار و توسعه ظرفیت برای تصدی مشاغل بزرگ‌تر می‌دهد. به دلیل مهاجرت مداوم از مناطق روستایی، نیاز به مسکن همچنان در حال گسترش است که منجر به فرصت‌های بیشتری برای ساخت مسکن توسط این شرکت‌های کوچک می‌شود.

فرصت‌های درآمدی مبتنی بر خانه

مردم کشورهای در حال توسعه بیشتر از خانه‌های خود به عنوان محل کار استفاده می‌کنند و با تهیه خانه، پتانسیل ایجاد فرصت‌های شغلی بیشتر افزایش می‌یابد. در واقع، پرلن شش کارکرد اضافی مسکن را شناسایی کرد. از نظر او، مسکن به عنوان مغازه،

کارخانه، منبع درآمد اجاره، دارایی مالی، نقطه ورود به اقتصاد شهری و فضای ذخیره سازی یا انبار عمل می کند. در آسیا، مسکن توسط خانوارها به عنوان یک دارایی اقتصادی-اجتماعی منحصربه فرد در نظر گرفته می شود، و بسیاری از کسب و کارهای آسیایی دارایی های املاک و مستغلات خود را دارای اهمیت استراتژیک فراتر از مکانی فیزیکی برای انجام تجارت خود می دانند.

ارزش فرهنگی مسکن

دقیقاً نقش مسکن فراتر از سرپناه است که رویکردهای بازارمحور را در برخی مناطق جهان در حال توسعه تا حدودی دشوار می کند. در حالی که در بسیاری از کشورهای غربی مسکن تقریباً منحصراً به عنوان یک دارایی تلقی می شود، این وضعیت در فرهنگ های دیگر بسیار ظریف تر است. به عنوان مثال، برخی از گروه های آفریقایی برای مسکن ارزش بالایی و شخصی قائل هستند که آن را نمی فروشند. تفاوت های فرهنگی و سیستم های سکونتگاه های غیررسمی همچنین نشان می دهند که سایر اصلاحات غربی - توسعه بازار وام مسکن ثانویه، تامین مالی اوراق قرضه شهرداری، بهبود بازارهای مالی، مقررات و نظارت بهتر بانک ها، و اصلاحات ورشکستگی و سلب مالکیت ممکن است نیازمند رویکردهای متفاوتی باشد.

بازگشایی ارزش دارایی در مسکن

دستور در مورد نیاز به آزادسازی «سرمایه مرده» قفل شده در مسکن و سایر دارایی های مستغلات بحث کرده است، زیرا تأمین مالی وام مسکن در دسترس نیست، خواه به این دلیل که عناوین به درستی ثبت نشده اند یا به دلیل اینکه بازارهای وام مسکن کار نمی کنند. در کشورهای با درآمد متوسط، اصلاحات املاک و مستغلات ممکن است به سیستم های ثبت بهتر زمین منجر شود و به ایجاد بازار وام مسکن با دوام کمک کند. این گزینه ها ممکن است در حال حاضر در کشورهای فقیرتر یا در سکونتگاه های غیررسمی موجود نباشد.

تامین مالی خرد برای مسکن

با این حال، برنامه های نوآورانه ای برای ایجاد فرصت های وام ایجاد شده است برای کسانی که در حال حاضر آنها را ندارند. تامین مالی خرد به طور فزاینده ای برای وام های مسکن استفاده می شود، با شرایطی که برای کسانی که درآمد متوسطی دارند، مقرون به صرفه است. ویژگی های تامین مالی خرد مسکن شامل مدت زمان حداکثر ۲ ساله برای بهبود یا حداکثر مدت ۵ ساله برای خرید زمین است. وثیقه ای که معمولاً مورد نیاز نیست، اگرچه ممکن است امضاکنندگان مشترک لازم باشند. وام مسکن که ممکن است همراه با وام هایی برای توسعه تجارت باشد. و وام های تامین مالی خرد که به طور خاص برای کارگران حقوق بگیر کم درآمد، کارآفرینان خرد یا فقرا هدف گذاری شده است.

تامین مالی زیرساخت به رهبری جامعه

یک برنامه نوآورانه دیگر، تسهیلات مالی زیرساختی تحت رهبری جامعه (CLIFF) به بیش از ۲۷۰۰ خانواده در هند با نیاز به سرپناه کمک کرده است و بودجه را تامین کرده است.

دو پروژه بهداشتی که حدود ۲۱۵۰۰۰ خانواده از آن بهره مند شدند. CLIFF کمک مالی به سازمان ها در بخش غیررسمی به طور مستقیم، برنامه ها را دور می زنند، اما در عین حال حمایت می کنند.

از جوامع یا بانک ها در دسترس است. با استفاده از بودجه CLIFF، سازمان ها در بخش غیررسمی می توانند منابع مالی دیگری را جذب کنند، در نتیجه از سرمایه های CLIFF استفاده کرده و آن ها را حتی سازنده تر و سودمندتر می کنند. این برنامه در حال گسترش به کنیا است.

توسعه سیستم های زمین و املاک

نوآوری های اخیر در تامین مالی مسکن ممکن است مشکل دیگری را در رابطه با "مردم" حل کند. سرمایه، یعنی ناآگاهی از مزایای مالی که املاک و مستغلات ممکن است فراهم کند.

ملاقات با افرادی که قوانین ثبت زمین را نادیده می‌گیرند، در کشورهای در حال توسعه یا در حال گذار غیرعادی است، زیرا آنها به سادگی هیچ فایده‌ای در ثبت مالکیت املاک خود نمی‌بینند.

با این حال، بدون ثبت، وام‌ها را نمی‌توان به طور کلی با املاک و مستغلات تضمین کرد، و املاک و مستغلات دارای ارزش سهام را نمی‌توان برای استفاده‌های دیگر آزاد کرد. صاحب یک سالن زیبایی در صربستان دلیلی برای ثبت ملک خود نمی‌دید. با این حال، او برای گسترش تجارت خود به بودجه نیاز داشت. وقتی به او گفته شد که می‌تواند بر اساس ارزش دارایی‌اش تأمین مالی کند، اما تنها در صورتی که به درستی ثبت شود، اهمیت ثبت و رعایت قوانین املاک را درک کرد. از آنجایی که افراد بیشتری از تأمین مالی خرد و سایر برنامه‌های وام هدفمند استفاده می‌کنند، بازارهای املاک و مستغلات بیشتر گسترش می‌یابند و در نتیجه سرمایه برای توسعه آزاد می‌شود.

توسعه بازارهای مالی اولیه و ثانویه

توسعه بازار سرمایه برای حمایت از مسکن و سرمایه‌گذاری‌های وثیقه در زیرساخت‌های شهری عامل اصلی در غرب در ایجاد دولت‌های محلی بازر، پاسخگوتر و صادق‌تر بوده است. بازارهای سرمایه اقدامات مالی شهری را بسیار دقیق‌تر از سطوح دیگر دولت‌ها یا شهروندان بررسی می‌کنند. دولت‌های محلی که نمی‌توانند استانداردهای وام‌دهندگان و پذیره‌نویس‌ها را در بازارهای اعتبار شهری برآورده کنند، به سرعت خود را از این بازارها بسته می‌بینند. در عین حال، بازارهای فعال اعتبارات وام‌مسکن، اجرای مؤثر قوانین ساختمانی و استانداردهای ایمنی و بهداشتی را ترویج می‌کنند. بازارهای فعال وام‌مسکن همچنین یک سرمایه‌گذاری بلندمدت مهم برای صندوق‌های بازنشستگی دولتی و خصوصی فراهم می‌کند - درآمد مطمئن‌تری را برای سالمندان در دوران سالمندی فراهم می‌کند. از آنجایی که کشورهای بیشتر و بیشتری از بودجه جزئی برای سیستم‌های بازنشستگی خود استفاده می‌کنند، نقش اعتبارات شهری و بازارهای وام‌مسکن در حال افزایش است.

استحقاق حقوق مسکن

مسکن را نباید در بافت باریکی که صرفاً از چند دیوار و سقفی از آجر یا ملات تشکیل شده است نگریست. مسکن مفاهیم بسیار گسترده تری دارد و بر زندگی و کرامت انسان تأثیر می گذارد. بر این اساس، مسکن باید در یک زمینه بزرگتر دیده شود که شامل تمام حقوق اولیه بدون مزاحمت برای سرپناه، امکانات رفاهی و زیرساخت های مرتبط با زندگی انسان است، که نه تنها کیفیت زندگی تضمین شده را فراهم می کند، بلکه افراد ساکن در خانه را نیز توانمند می کند و قادر می سازد تا شاد باشند. این ملزومات اساساً شامل ارائه می شود. تصدی امن؛ تامین آب مطمئن، فاضلاب، سرویس بهداشتی؛ امکانات بهداشتی و آموزشی؛ کفایت فضای زندگی؛ در دسترس بودن مواد برای ساخت و ساز؛ مراقبت از اقلیت آسیب پذیر هرم اجتماعی؛ مقرون به صرفه ساختن هزینه خدمات و امکانات مورد استفاده و مکان یابی مسکن در مکان هایی که بر سلامت، بهداشت و حیثیت ساکنین تأثیر نمی گذارد.

بر اساس « فکت برگه شماره ۲۱، حقوق بشر برای مسکن مناسب» که توسط سازمان ملل ارائه شده است، یکی از موانع دستیابی به حقوق مسکن، فقدان یک تعریف شناخته شده جهانی از مجموعه حقوقی است که این هنجار را شامل می شود. این مانع شاید نتیجه ادراک بود تا تحلیل حقوقی واقعی. در چند وقت اخیر، اقدامات متعددی برای اصلاح رویکردهای قانونی در این زمینه انجام شده است. مهمتر از همه، نظر عمومی شماره ۴، کمیته حقوق اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، در مورد حق بر مسکن مناسب، این حق را به عنوان مشتمل بر نگرانی های خاص مختلف تعریف می کند. در مجموع، این حقوق ضمانت های اصلی را تشکیل می دهند که طبق قوانین بین الملل، قانوناً به همه افراد واگذار می شود.

۱. امنیت حقوقی تصدی

همه افراد باید دارای درجه ای از امنیت تصدی باشند که تضمین کننده حمایت قانونی در برابر اخراج اجباری، آزار و اذیت و سایر تهدیدها باشد. در نتیجه، دولت ها باید اقدامات فوری را با هدف اعطای امنیت قانونی تصدی به خانواده هایی که در حال حاضر فاقد چنین

حمایتی هستند، انجام دهند. چنین اقداماتی باید با مشورت واقعی با افراد و گروه های آسیب دیده انجام شود.

۲. در دسترس بودن خدمات، مواد و زیرساخت ها

همه ذینفعان از حق مسکن مناسب باید دسترسی پایدار به منابع طبیعی و مشترک، آب آشامیدنی پاک، انرژی برای پخت و پز، گرمایش و روشنایی، تأسیسات بهداشتی و شستشو، تأسیسات نگهداری مواد غذایی، دفع زباله، زهکشی محل و خدمات اضطراری داشته باشند.

۳. مسکن مقرون به صرفه

هزینه های شخصی یا خانگی مرتبط با مسکن باید در حدی باشد که دستیابی و ارضای سایر نیازهای اساسی مورد تهدید یا به خطر افتادن قرار نگیرد. یارانه مسکن باید برای کسانی که قادر به دستیابی به مسکن مقرون به صرفه نیستند در دسترس باشد و مستاجران باید از سطوح غیر منطقی اجاره یا افزایش اجاره بها محافظت شوند. در جوامعی که مواد طبیعی منابع اصلی مصالح ساختمانی برای مسکن را تشکیل می دهند، دولت ها باید اقدامات لازم را برای اطمینان از در دسترس بودن چنین مصالحی انجام دهند.

۴. مسکن قابل سکونت

مسکن مناسب باید قابل سکونت باشد. به عبارت دیگر، باید فضای کافی را برای ساکنان فراهم کند و از آنها در برابر سرما، رطوبت، گرما، باران، باد یا سایر تهدیدات سلامت، مخاطرات ساختاری و ناقلان بیماری محافظت کند. ایمنی فیزیکی سرنشینان نیز باید تضمین شود.

۵. مسکن در دسترس

مسکن مناسب باید در دسترس کسانی باشد که حق آن را دارند. گروه های محروم باید دسترسی کامل و پایدار به منابع مسکن مناسب داشته باشند. بنابراین، گروه های محروم مانند سالمندان، کودکان، معلولان جسمی، بیماران لاعلاج، افراد HIV مثبت، افراد با

مشکلات پزشکی مداوم، بیماران روانی، قربانیان بلایای طبیعی، افراد ساکن در مناطق آسیب‌پذیر و سایر گروه‌های آسیب‌پذیر. باید درجاتی از رعایت اولویت در حوزه مسکن تضمین شود. هم قانون و هم سیاست مسکن باید مسکن ویژه، نیازهای این گروه‌ها را کاملاً در نظر بگیرد.

۶. مکان

مسکن مناسب باید در مکانی باشد که امکان دسترسی به گزینه‌های شغلی، خدمات مراقبت‌های بهداشتی، مدارس، مراکز مراقبت از کودکان و سایر امکانات اجتماعی را فراهم کند. مسکن نباید در مکان‌های آلوده و یا در مجاورت منابع آلودگی که حق سلامت ساکنان را تهدید می‌کند ساخته شود.

۷. مسکن مناسب فرهنگی

نحوه ساخت مسکن، مصالح ساختمانی مورد استفاده و سیاست‌های زیربنایی آن باید به نحو مناسبی امکان بیان هویت و تنوع فرهنگی را فراهم کند. فعالیت‌هایی که در جهت توسعه یا نوسازی در حوزه مسکن انجام می‌شود باید تضمین کند که ابعاد فرهنگی مسکن قربانی نمی‌شود. این حقوق گسترده برخی از پیچیدگی‌های مرتبط با حق داشتن مسکن مناسب را آشکار می‌کند. آنها همچنین حوزه‌های زیادی را نشان می‌دهند که باید توسط دولت‌هایی با تعهدات قانونی برای ارضای حقوق مسکن جمعیت خود به طور کامل در نظر گرفته شوند. هر شخص، خانواده، خانواده، گروه یا جامعه‌ای که در شرایطی زندگی می‌کند که در آن این حقوق به طور کامل ارضا نمی‌شود، می‌تواند به طور منطقی ادعا کند که از حق مسکن مناسب مطابق قوانین بین‌المللی حقوق بشر برخوردار نیست.

مسکن و توسعه اقتصادی

ساخت و استفاده از مسکن مناسب از طریق تأثیر آن بر اشتغال، پس‌انداز، سرمایه‌گذاری و بهره‌وری نیروی کار بر توسعه اقتصادی تأثیر می‌گذارد. این حقایق اخیراً به طور گسترده تأیید شده است. از سال ۱۹۴۵، کارشناسان مسکن سه دیدگاه را در مورد نقش مسکن در

توسعه اقتصادی بیان کردند. در دهه‌های اولیه پس از جنگ، اکثر نویسندگان مسکن را به عنوان یک هزینه اجتماعی و عقب‌نشینی در رشد می‌نگریستند. اقلیتی استدلال کردند که مسکن می‌تواند مکمل مهمی برای پروژه‌های توسعه‌ای خاص، معمولاً در مکان‌های مجزا باشد. از دهه ۱۹۷۰، مسکن به طور فزاینده‌ای به عنوان عاملی در رشد تلقی می‌شود، نه تنها به این دلیل که خانه سازی یک کارفرمای اصلی با اثرات چند برابری بزرگ است، بلکه به این دلیل که مسکن دارای پیامدهای اجتماعی با اثرات اقتصادی متنوع است.

در اوایل دهه ۱۹۶۰، دولت ونزوئلا Ciudad Guayana را تأسیس کرد. یک آژانس توسعه منطقه‌ای، برای برنامه ریزی یک شهرک جدید بزرگ در نزدیکی یک کارخانه فولاد در بخش شرقی کشور. همانطور که یک برنامه ریز از دانشگاه هاروارد - MIT در کنفرانسی در سال ۱۹۶۶ توضیح داد، این آژانس برای مسکن کارگران پیش بینی کرد که ۱۶ درصد از کل سرمایه گذاری در ۱۵ سال اول را تشکیل می‌دهد، که به طور مساوی بین طرح‌های دولتی و خصوصی تقسیم می‌شود.

اقتصاددان و برنامه ریز وینگو در پاسخ به درخواست برای بحث در مورد شایستگی برنامه های آژانس، به مشکلی اشاره کرد: «ما نمی‌دانیم که آیا [مسکن] را به عنوان سربار اقتصادی تلقی کنیم، زیرا توانایی بخش تولیدی را بهبود می‌بخشد یا خیر. تولید کردن؛ به عنوان سربار اجتماعی، زیرا ممکن است افراد را به اعضای مفیدتر جامعه تبدیل کند، [یا] به عنوان یک کالای مصرفی که باید توسط خود بازار توزیع شود. البته همه آن چیزها و بیشتر بود. در طول نیم قرن گذشته یا بیشتر، توازن نظرات در مورد اهمیت اقتصادی مسکن نوسان داشته است، اما به طور کلی مطلوب تر شده است. هدف این مقاله ردیابی این تغییرات است. یک مقاله همراه در مورد دلیل وقوع آنها حدس می‌زند.

ما بر جنبه‌های اقتصادی مسکن تمرکز می‌کنیم، زیرا این جنبه‌ها اغلب کنار گذاشته شده‌اند، حتی اگر معامله خوبی داشته باشند. برای خانواده‌ها، مسکن شامل هزینه‌های زیادی از پول یا نیروی کار است. در اقتصادهای محلی، منطقه‌ای و ملی، صنعت ساخت و ساز معمولاً رقیب بخش حمل و نقل و بیشتر انواع تولید است. از آنجایی که این یکی از پرکارترین شاخه‌های ساخت و ساز است، خانه سازی به تنهایی بیش از بسیاری از صنایع

مهم را به کار می گیرد. ۱ با پیوندهای عقب مانده با تامین کنندگان، با اثرات چند برابری بر مخارج خانوار، و با ارتباط با سیستم مالی از طریق وام مسکن مسکونی، بخش مسکن نقش کلیدی در هر اقتصادی ایفا می کند. سازماندهی یا عدم سازماندهی آن، تأثیر محسوسی بر رشد اقتصادی دارد. با این حال، با کمال تعجب، دولت ها و دانشگاهیان در شناخت پتانسیل مسکن به عنوان ابزار بخشی توسعه اقتصادی کند بودند.

ایده برنامه ریزی اقتصاد ملی پس از سال ۱۹۴۵ رایج شد. در ابتدا اکثر اقتصاددانان توسعه فرض کردند، و تعداد کمی در واقع استدلال کردند، که صنعت ساخت و ساز، از جمله خانه سازی، در بهترین حالت باید نقش ثانویه در برنامه ریزی توسعه ایفا کند. آنها معتقد بودند که مسکن بهتر یک هزینه اجتماعی است، نه یک عامل رشد. این دیدگاه غالب تا دهه ۱۹۶۰ باقی ماند، اما در همان دوره همیشه کسانی بودند که با اصرار بر این که در برخی زمینه ها مسکن یک پیش نیاز، و یک مکمل ضروری برای توسعه است، آن را واجد شرایط می دانستند. توازن نظرات در اواخر دهه ۱۹۶۰ شروع به تغییر کرد و در اوایل دهه ۱۹۷۰ بانک جهانی در زمینه مسکن فعال شد. از آن زمان، متخصصان به طور مداوم اهمیت اقتصادی مسکن را تصدیق کرده اند. اگرچه نظرات آنها هنوز تأثیر محدودی بر بحث های بزرگتر در مورد ماهیت و جهت رشد اقتصادی داشته است. این مقاله تاریخچه رو به رشد، اما هنوز هم مشخصات محدود مسکن را در میان کسانی که به ارتقای توسعه اهمیت می دهند، ردیابی می کند.

یک دیدگاه تاریخی

تعداد بسیار کمی از کسانی که در مورد رابطه مسکن و توسعه اقتصادی نوشته اند، به تاریخچه آن توجه زیادی کرده اند. این رابطه برای اولین بار در طول دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ توجه دانشمندان را به خود جلب کرد. تحت تأثیر کار تورین (۱۹۶۷)، تورین (۱۹۷۰)، تورین (۱۹۷۴)، تورین (۱۹۷۸)، محققان شروع به بحث کردند که آیا به صورت نسبی، سرمایه گذاری در ساختمان و ساخت و ساز با سطح توسعه افزایش می یابد.

مسکن به عنوان یک هزینه اجتماعی، ۱۹۴۵-۱۹۶۰

جای تعجب نیست که متخصصان گاهی اوقات آرزو می کنند که ادعایی در مورد اهمیت مسکن داشته باشند. سوال این است که آیا شخص دیگری گوش می داد؟ در سال های اولیه پس از جنگ، مطمئناً کارشناسان مسکن وجود داشتند که سعی در ارائه یک مورد قوی داشتند. اینها شامل جاکوب کرین برنامه ریز بود که تا سال ۱۹۵۳ رئیس دفتر مسکن بین المللی در آژانس مسکن و خانه مالی ایالات متحده بود. معمار جورج اتکینسون که در سال ۱۹۴۸ مشاور مسکن دفتر استعمار بریتانیا شد.

مسکن به عنوان مکمل توسعه، ۱۹۵۰-۱۹۶۰

در طول دهه ۱۹۵۰ و اوایل دهه ۱۹۶۰، آن دسته از اقتصاددانان توسعه که اهمیت اقتصادی مسکن را در نظر گرفتند، رد کامل این موضوع را غیرممکن کردند. مارک نرفین و مشاوران حقوقی خزانه داری بریتانیا، هر دو با اکره اذعان کردند که شرایطی وجود دارد که در آن سرمایه گذاری مسکن حتی بر اساس دلایل محدود اقتصادی قابل توجیه است. چند تن از معاصران این دیدگاه را تشریح کردند.

در دهه ۱۹۴۰، پذیرفته شده ترین دیدگاه در مورد اقتصاد بود.

مسکن به عنوان یک سرمایه گذاری، دهه ۱۹۶۰ تا کنون

مسکن بدیهی است یک سرمایه گذاری است: هزینه ها در طی یک دوره چند ماهه به منظور تولید جریانی از خدماتی که برای چندین دهه از آنها لذت می برد، متحمل می شوند (مالپزی (۱۹۹۰)، مالپزی (۱۹۹۹)). سوال این است که آن سرمایه گذاری ها و جریان خدمات مرتبط با آن چه تأثیر اقتصادی خواهند داشت. در طول دهه های ۱۹۴۰ و ۱۹۵۰، اکثر کسانی که با انتشار برنامه های مسکن مرتبط بودند متقاعد شده بودند که مسکن به توسعه اقتصادی کمک می کند.

فصل هشتم

همبستگی شرطی میان بازار های ارز، طلا، مسکن، سهام و نفت در اقتصاد

بازارهای طلا سهام مسکن و ارز در ایران به عنوان بدیل های سرمایه گذاری شناخته میشوند و از سوی دیگر بازار نفت با تأثیر گذاری مستقیم و غیرمستقیم میتواند موجب ایجاد نوسانات در بازار داراییهای مختلف شود. شواهد تجربی نشان داده اند که بازارها از یکدیگر جدا نیستند و حرکت های آنها در یک فضای جدا از یکدیگر صورت نمی گیرد لذا آگاهی از روابط میان دارایی ها به منظور اتخاذ تصمیمات مناسب توسط سرمایه گذاران ضروری به نظر میرسد. نرخ ارز، فاکتور مهمی برای سرمایه گذاران داخلی و خارجی به شمار میرود. طلا کالایی است که می تواند قدرت خرید را نسبت به تورم حفظ کند، از اینرو وسیله ای مناسب جهت سرمایه گذاری و حفظ قدرت خرید است. مسکن از نظر اقتصادی و اجتماعی یکی از مشکلات جامعه تلقی می گردد و نوسان قیمت آن می تواند توانایی بخشی از جامعه را جهت خانه دار شدن با مشکلاتی مواجه کرده و بازار سهام محلی برای جمع آوری نقدینگی جامعه در جهت هدایت سرمایه ها به سمت تولید و فعالیتهای مولد اقتصادی است بنابراین درک ارتباط میان این بازارها از اهمیت خاصی برخوردار است.

در قالب یک تحلیل اقتصاد کلان میتوان بیان داشت نگاه به نفت و طلا به دو صورت است. اول نگاه مصرفی و دوم نگاه سرمایه ای (مالی) کاهش قیمت نفت نگاه مصرفی در دیدگاه اقتصاد کلان باعث کاهش قیمت عوامل تولید (انرژی) شده و محرک طرف عرضه اقتصاد می شود این موضوع باعث کاهش قیمت ها و رشد و بهبود اقتصاد کشور می شود این امر در میان مدت و بلندمدت باعث تمایل به سمت داراییهای مولد مانند سهام، املاک داراییهای مالی و افزایش دارایی های مالی نقد پول و ارز میشود که در میان مدت باعث رشد نرخ بهره در کشور خواهد شد. از سوی دیگر نگاه سرمایه ای به این دو کالا نشان میدهد در شرایط بهبود اقتصادی فروکش کردن بحرانهای اقتصادی یا کاهش قیمت انتظاری این دو سرمایه، مالی تمایل به سرمایه گذاری و نگهداری این دو دارایی به علت بهبود داراییهای مولد دیگر یا عدم بازده این دو دارایی مالی کاهش یافته و قیمت این دو با هم کاهش مییابد طلا و نفت دارای عوامل تأثیر گذار مشترکی هستند که این امر موجب میشود قیمت این دو کالای حیاتی در اکثر موارد هم جهت با یکدیگر حرکت کند. اما هیچگونه رابطه مستقیمی میان

قیمت نفت و قیمت طلا وجود ندارد. بالا رفتن قیمت نفت موجب افزایش هزینه ها و در نتیجه افزایش تورم خواهد شد. در چنین شرایطی سرمایه گذاران تمایل دارند تا سرمایه خود را به چیزی تبدیل نمایند که از ثبات بیشتری برخوردار بوده و تا حدی نیز بتواند تورم را جبران نماید بازار نفت یکی از مهمترین بازارهای جهانی به شمار می آید که معمولاً در رابطه با دیگر بازارها از جمله بازار ارز نقش دوگانه ای ایفا می کند، به طوری که در بعضی زمانها متأثر از تحولات دلار و در بعضی زمانها مؤثر بر تحولات بوده است مسائل سیاسی تعادل عرضه و تقاضا، معرفی انرژیهای جایگزین بازارهای مالی و غیره از جمله عوامل متعدد تأثیر گذار بر قیمت نفت هستند. یکی از مسائلی که تحت تأثیر قیمت نفت قرار دارد، نرخ ارز است. نرخ ارز به عنوان یکی از شاخصهای اقتصادی همواره تحت تأثیر مستقیم نوسانات نفتی قرار می گیرد در ایران بیشترین نوسانات نرخ ارز مربوط به تکانه های نفتی است. این موضوع آسیب پذیری اقتصاد ایران را در مقابل تغییرات قیمت نفت نشان میدهد آسیبی که بخش زیادی از آن به نقش انفعالی سیاست های ارزی باز میگردد علت اصلی این نوسانات سیاست های مختلف ارزی است که در ایران اتخاذ می شود کاهش قیمت نفت در گذشته ارزش پول داخلی به دلیل سیاستهای ارزی اشتباه در کوتاه مدت افزایش یابد. این موضوع حکایت از مقاومت سیاست گذاران در افزایش نرخ حقیقی ارز به هنگام کاهش درآمد ارزی دارد تغییرات قیمت طلا نیز تأثیرات زیادی بر بازارهای مالی به ویژه دلار دارد کارشناسان اعتقاد دارند طلا کالایی است که هدف از خرید آن در حوزه سرمایه گذاری از یک جهت دریافت سود سرمایه ای ناشی از افزایش قیمت آن به عنوان یک کالا میباشد و ریسک بازار را برای سرمایه گذاری پوشش می دهد و از سوی دیگر تغییرات نرخ ارز را در خود پوشش داده و سرمایه گذار به این صورت با سرمایه گذاری در طلا خود را در مقابل نوسانات ارزش پول کشور پوشش میدهد با توجه به نقش طلا به عنوان ابزاری برای تنوع و مدیریت ریسک، از بسیاری از داراییها از جمله نفت بر اساس بازده تعدیل شده بر حسب ریسک در سالی که ابهام و نوسانات بسیار بوده بهتر عمل کرده است. در ایران به رقم افزایش موقت نوسانات که تمامی بازارهای مالی را تحت تأثیر قرار داد، طلا از تعداد زیادی از داراییها بهتر عمل نمود و پایه ای خود را در ترکیب سبد دارایی سرمایه گذارها قوت بخشید طلا در زمان نیاز سرمایه گذاران از خاصیت نقد شوندگی بالایی برخوردار است و وسیله ای برای مدیریت ریسک

محسوب می شود. همچنین این کالا وسیله ای برای پوشش نوسانات نرخ ارز به خصوص دلار آمریکا بوده است. بر این اساس انتظار می رود مشارکت کنندگان در بازار طلا، در بخشهای مختلف آن از جمله سرمایه گذاری فعالیت های بانک مرکزی جواهر آلات و مصارف فنی میران تقاضای خود از طلا را حفظ کنند.

در خصوص ارتباط قیمت طلا و ارز با شاخص قیمت مسکن دو سناریو قابل ذکر است.

در سناریو اول که رکود مجدد نام دارد از جذابیت بازار مسکن به خاطر مهاجرت سرمایه ها به بازارهای پر سود طلا و دلار کاسته خواهد شد و در نتیجه روند رشد معاملات مسکن به تدریج تغییر مسیر خواهد داد. در صورت وقوع این سناریو، افت خریدهای سرمایه ای در بازار مسکن میتواند بلافاصله روی قیمت مسکن تأثیر گذاشته و نرخها را کاهش دهد. گروهی دیگر از اقتصاددانان با رد سناریوی، اول پیش بینی میکنند روند معاملات از ناحیه نوسانات نرخ ارز و طلا آسیب (مثبت یا منفی) نخواهد دید. در این سناریو کاهش دوباره قیمت مسکن منتفی خواهد بود و در بهترین حالت ثبات ارزش معاملات ملکی اتفاق خواهد افتاد. برخی کارشناسان و اقتصاددانان عقیده دارند به دلیل آن که انگیزه های سوداگری در بازار مسکن وجود ندارد و نقدینگی مازاد نیز در این بازار نیست، لذا تحریک تقاضای مسکن قابل طرح نیست و نمیتواند رخ دهد. در بخش مسکن بحث های بورس بازی نیز از بین رفته است بنابراین در صورت افزایش خریداران طلا و دلار لزوماً خریداران ملک مسکونی کاهش نخواهد یافت.

یکی از دلایل اصلی افزایش قیمت مسکن را باید در افزایش درآمدهای نفتی جستجو کرد. اکثر اقتصاددانان بر این موضوع اتفاق نظر دارند که به دلیل تأثیر درآمدهای نفتی بر تقاضای کالاهای مختلف از جمله مسکن یکی از آثار سوء افزایش این درآمدها رشد قیمت مسکن است هر چند دلایل زیادی برای این افزایش مطرح شده اما در کنار آنها میتوان به دلیل ناشی از افزایش درآمدهای نفتی اشاره نمود اقتصاددانان در بیان رابطه افزایش درآمدهای نفتی با افزایش قیمت مسکن معتقدند که تزریق درآمدهای نفتی به اقتصاد ملی موجب افزایش تقاضای کل میشود عکس العمل بازار به این افزایش تقاضای کل بر حسب نوع کالا متفاوت است به طور کلی میتوان آن را به دو دسته کالاهای قابل مبادله و کالاهای

غیر قابل مبادله تقسیم کرد به عبارت دیگر فرض بر این است که با افزایش درآمدهای نفتی تقاضا در جامعه افزایش مییابد افزایش تقاضای کالاهای قابل معامله را میتوان با واردات جبران کرد و از افزایش قیمت آنها جلوگیری نمود، اما امکان معامله برخی کالاها وجود ندارد که نمونه بارز آنها مسکن است. در اثر افزایش تقاضا برای مسکن که البته همه آن تقاضای واقعی نیست و بخشی از آن میتواند تقاضای سفته بازی (باشد با توجه به این که امکان مبادله بین المللی این کالا وجود ندارد در عمل شاهد افزایش قیمت آن در بازار خواهیم بود. در نهایت درباره رابطه نفت و بازار مسکن میتوان گفت کمبود کالاهای قابل مبادله با افزایش واردات جبران میشود بنابراین قیمت کالاهای قابل مبادله ثابت می ماند یا تغییر چشمگیری نخواهد داشت، اما پاسخ کالاهای غیر قابل مبادله (به ویژه مسکن به افزایش تقاضای، کل افزایش قیمت، است زیرا نمی توان با واردات کمبود این نوع کالاها را جبران کرد.

در ارتباط با بازار سهام، نیز ساختارهای انگیزشی و تغییرات در ریسک گریزی میتواند در انتقال شوک به این بازار اثر گذار باشد. بحران در یک بازار نوظهور ممکن است منجر به تحریک سرمایه گذاران جهت فروش سهام خود در سایر بازارهای نوظهور شود به طور مشابه افزایش در ریسک گریزی میتواند باعث شود تا سرمایه گذاران و داراییهایی که وزن بیشتری در پورتفوی دارند را بفروشند تا بتوانند با دقت بیشتری معیارهای مورد نظر خود را تحت نظر داشته باشند.

وانگ و همکاران^۱ (۲۰۱۰)، ارتباط قیمت سهام بورس اوراق بهادار با قیمت نفت طلا و نرخهای ارز مختلف را در، آلمان، ژاپن، تایوان، چین و آمریکا بررسی کرده اند آنها وجود یک ارتباط بلندمدت بین این متغیرها را تأیید می کنند. هر چند، ارتباط بلندمدت مشابه نمیتواند برای بازار سهام آمریکا نشان داده شود.

آکار^۲ (۲۰۱۱)، در مطالعه ی خود به بررسی ارتباط به بین بورس اوراق بهادار، طلا و بازه ی ارز ترکیه با استفاده از روش همبستگی پویای شرطی DCC-GARCH پرداخته است.

1 Wang et al

2 Akar

نتایج نشان می‌دهد که همبستگی شرطی بین سرمایه‌گذاری‌ها در زمان مختلف وجود دارد و بحران سال ۲۰۰۱ نقطه‌ی عطف مهمی در ارتباطات پویا بین سرمایه‌گذاری‌های مختلف می‌باشد.

سینر و همکاران^۱ (۲۰۱۳)، در مقاله‌ای با عنوان «مانع و پناهگاه امن بررسی سهام اوراق قرضه، طلا، نفت و نرخ ارز»، به بررسی همبستگی شرطی در حالتی که متغیرها به عنوان مانعی در مقابل هم عمل کنند و بررسی همبستگی بین داراییها در مقابل حرکات شدید قیمتی با استفاده از رگرسیون چندک در بازه‌ی زمانی روزانه در دوره‌ی ۱۹۹۰ - ۲۰۱۰ در ایالات متحده آمریکا و انگلستان پرداخته‌اند نتایج نشان می‌دهد که بازار اوراق قرضه به عنوان مانعی در مقابل بازار سهام است و به طور مشابه بازار طلا میتواند مانعی در برابر نوسانات نرخ ارز باشد و طلا به عنوان پناهگاه امنی عمل می‌کند.

آکگول و همکاران^۲ (۲۰۱۵) به بررسی رابطه بین قیمت طلا و شاخص قیمت سهام ۵۰۰ S&P با استفاده از مدل مارکوف سوئیچینگ VAR بیزین و نیز اثر متغیرهای مالی و اقتصادی بر شاخص قیمت سهام در بازه‌ی زمانی ۱۹۸۶-۲۰۱۳ پرداخته‌اند نتایج نشان می‌دهد که همه‌ی متغیرها در بلندمدت بر شاخص قیمت سهام ۵۰۰ S&P تأثیر داشته‌اند و قیمت طلا دارای بالاترین تأثیر بر قیمت سهام در بلندمدت و کوتاه مدت است. در عین حال نوسانات قیمت نفت و طلا در کوتاه مدت بر بازار سهام S&P ۵۰۰ تأثیر ندارند.

گوگمن اوغلو و فضل‌الهی^۳ (۲۰۱۵)، همبستگی پویا بین جفت داراییهای مالی (طلا، نفت، سهام) را با استفاده از داده‌های روزانه ۱۹۸۷ - ۲۰۱۲ با به کارگیری روش موجک بررسی کرده‌اند. نتایج نشان می‌دهد که در افق سرمایه‌گذاری در داراییها، ناهمگنی در همبستگی از ویژگیهای غالب طی دوران رکود اقتصادی و آشفتگی مالی است که این ناهمگنی در همبستگی بین طلا و سهام آشکار می‌باشد به نحوی که بعد از بحران ۲۰۰۸ همبستگی بین داراییها افزایش یافته و همگن تر شده است.

1 Ciner et al

2 Akgul et al

3 Gokmenoglu and Fazlollahi

اوزتک و اوچال^۱ (۲۰۱۷) در مطالعه ای به بررسی بحران مالی و ماهیت همبستگی بین بازارهای مالی و بازار کالا در اینجا محصولات کشاورزی و فلزات گرانبها پرداخته اند. نتایج بیانگر افزایش همبستگی بین بازار مالی و بازار کالا بوده است که نویسندگان آن را به بحران مالی اخیر نسبت داده اند همچنین نتایج بیانگر این بررسی همبستگی شرطی میان بازارهای، ارز طلا مسکن سهام و نفت در اقتصاد ایران ۴۵ مسأله بوده است که نوسانات بازار نقش مهمی در ماهیت پویا در ارتباط با افزایش روند ایفا می کند افزون بر این بر اساس نتایج این، مطالعه به نظر میرسد نوسانات بازار کالا در زمان بحران منبع اصلی همبستگی بالا بین بازارها بوده است.

همبستگی اقتصاد مسکن با نوسان قیمت ملک و ارز

املاک و مستغلات و ارز دو بازار متمایز هستند که نزدیک به هم هستند. در حالی که ممکن است در نگاه اول نامرتبط به نظر برسند، راه های مختلفی وجود دارد که از طریق آنها با هم مرتبط می شوند. در این مقاله به بررسی رابطه بین معاملات املاک و مستغلات و مبادلات ارزی خواهیم پرداخت و اینکه چگونه تغییرات در یک بازار می تواند بر دیگری تأثیر بگذارد.

املاک چیست؟

املاک و مستغلات به خرید، فروش و مالکیت زمین و ساختمان اطلاق می شود. این یک بازار متنوع است که شامل املاک مسکونی، املاک تجاری و املاک صنعتی است. املاک و مستغلات به دلیل پتانسیل آن برای قدردانی در طول زمان و توانایی آن برای ایجاد درآمد غیرفعال از طریق اجاره املاک می تواند یک گزینه سرمایه گذاری جذاب باشد.

ارز چیست؟

ارز به وسیله مبادله ای اطلاق می شود که برای تسهیل تجارت و تجارت استفاده می شود. نوعی پول است که برای خرید و فروش کالا و خدمات استفاده می شود. ارز معمولاً توسط یک دولت صادر می شود و توسط قدرت اقتصاد آن کشور خاص پشتیبانی می شود. ارزش

1 Oztek and Ocal

یک ارز توسط عوامل متعددی از جمله ثبات سیاسی کشور، رشد اقتصادی و تقاضا برای کالاها و خدمات آن کشور تعیین می شود.

ارتباط املاک و ارز چگونه است؟

چندین روش وجود دارد که از طریق آنها املاک و ارز با یکدیگر ارتباط دارند. یکی از راههای اولیه ارتباط آنها از طریق نرخ ارز است. نرخ مبادله به ارزش یک ارز بر حسب ارز دیگر اشاره دارد. به عنوان مثال، اگر نرخ تبدیل دلار آمریکا ۱.۵ باشد، به این معنی است که یک دلار آمریکا معادل ۱.۵ واحد از ارز دیگری مانند یورو است.

نرخ ارز می تواند تأثیر قابل توجهی بر بازارهای املاک و مستغلات داشته باشد، زیرا بر هزینه خرید و فروش ملک در کشورهای مختلف تأثیر می گذارد. به عنوان مثال، اگر نرخ تبدیل دلار آمریکا مطلوب باشد، ممکن است خرید ملک در ایالات متحده را برای خریداران خارجی مقرون به صرفه تر کند. از سوی دیگر، اگر نرخ تبدیل دلار آمریکا نامطلوب باشد، ممکن است خرید ملک در ایالات متحده را برای خریداران خارجی گران تر کند.

علاوه بر نرخ ارز، عوامل دیگری نیز وجود دارد که می تواند بر رابطه بین املاک و ارز تأثیر بگذارد. این شامل:

نرخ بهره: نرخ بهره به هزینه وام گرفتن پول اشاره دارد. زمانی که نرخ بهره پایین باشد، ممکن است برای افراد و شرکت ها وام گرفتن و خرید ملک مقرون به صرفه تر شود. این می تواند منجر به افزایش تقاضا برای املاک و در نتیجه افزایش قیمت ها شود. از سوی دیگر، زمانی که نرخ بهره بالا باشد، ممکن است وام گرفتن و خرید ملک برای افراد و مشاغل گران تر شود و منجر به کاهش تقاضا و کاهش قیمت ها شود.

رشد اقتصادی: رشد اقتصادی به افزایش تولید کالا و خدمات در یک اقتصاد اشاره دارد. هنگامی که یک اقتصاد در حال رشد است، ممکن است منجر به افزایش تقاضا برای املاک و مستغلات شود، زیرا افراد و مشاغل درآمد قابل تصرف بیشتری برای سرمایه گذاری در ملک دارند. از سوی دیگر، زمانی که اقتصاد در حال انقباض است، ممکن است منجر به کاهش

تقاضا برای املاک و مستغلات شود، زیرا افراد و مشاغل درآمد قابل تصرف کمتری برای سرمایه‌گذاری در دارایی دارند.

ثبات سیاسی: ثبات سیاسی به میزان ثبات و قابل پیش بینی بودن در نظام سیاسی یک کشور اطلاق می‌شود. زمانی که کشوری دارای یک سیستم سیاسی باثبات باشد، ممکن است برای سرمایه‌گذاران خارجی جذاب تر باشد، زیرا احساس امنیت و ثبات را ایجاد می‌کند. این می‌تواند منجر به افزایش تقاضا برای املاک و مستغلات در آن کشور و در نتیجه افزایش قیمت‌ها شود. با این حال، زمانی که یک کشور دارای یک سیستم سیاسی ناپایدار است، ممکن است برای سرمایه‌گذاران خارجی جذابیت کمتری داشته باشد و منجر به کاهش تقاضا برای املاک و مستغلات و کاهش قیمت‌ها شود.

نمونه‌هایی از همبستگی املاک و ارز

مثال‌های متعددی از نحوه همبستگی املاک و ارز وجود دارد. یک نمونه از همبستگی بین املاک و ارز را می‌توان در بریتانیا مشاهده کرد. پس از رای گیری برگزیت در سال ۲۰۱۶، ارزش پوند استرلینگ انگلیس در برابر سایر ارزهای اصلی به میزان قابل توجهی کاهش یافت. این امر خرید ملک در بریتانیا را برای خریداران خارجی مقرون به صرفه تر کرد و منجر به افزایش تقاضا برای املاک و مستغلات شد. در نتیجه، قیمت ملک در بریتانیا در سال‌های پس از رأی‌گیری برگزیت به میزان قابل توجهی افزایش یافت.

نمونه دیگری از همبستگی بین املاک و ارز را می‌توان در ایالات متحده مشاهده کرد. پس از بحران مالی جهانی در سال ۲۰۰۸، ارزش دلار آمریکا به میزان قابل توجهی در برابر سایر ارزهای اصلی کاهش یافت. این امر خرید ملک در ایالات متحده را برای خریداران خارجی مقرون به صرفه تر کرد و منجر به افزایش تقاضا برای املاک و مستغلات شد. در نتیجه، قیمت ملک در ایالات متحده در سال‌های پس از بحران مالی به طور قابل توجهی افزایش یافت.

در نتیجه، املاک و مستغلات و ارز بازارهایی با همبستگی نزدیک هستند. تغییرات در یک بازار می‌تواند تأثیر قابل توجهی بر بازار دیگر داشته باشد. عواملی مانند نرخ ارز، نرخ بهره،

رشد اقتصادی و ثبات سیاسی همگی می توانند بر رابطه بین املاک و ارزش تأثیر بگذارند. درک این همبستگی ها می تواند برای سرمایه گذاران و صاحبان خانه هایی که به دنبال تصمیم گیری آگاهانه در مورد سرمایه گذاری و خرید ملک خود هستند، ارزشمند باشد.

درک تاثیر یک ارزش قوی بر بازار مسکن: اثرات مثبت و منفی

بازار مسکن یک شاخص حیاتی از سلامت کلی یک اقتصاد است و تاثیر یک ارزش قوی را به عامل مهمی برای سرمایه گذاران تبدیل می کند. یک ارزش قوی بسته به عوامل موثر بر بازار مسکن می تواند اثرات مثبت و منفی داشته باشد. از یک طرف، یک ارزش قوی می تواند خرید خانه را برای خریداران آسان تر کند، زیرا آنها می توانند با نرخ ارزش پایین تر خرید کنند. از سوی دیگر، یک ارزش قوی می تواند کسب بازدهی خوب از سرمایه گذاری خود را برای فروشندگان دشوارتر کند، زیرا ممکن است ارزش ارزش بالاتر از قیمت فروش خانه باشد. علاوه بر این، یک ارزش قوی همچنین می تواند خرید ملک را برای خریداران خارجی گران تر کند و به طور بالقوه تقاضا برای مسکن را کاهش دهد. مهم است که در نظر داشته باشید که این اثرات بسته به شرایط خاص می تواند متفاوت باشد و سرمایه گذاران باید از پیامدهای بالقوه ارزش قوی بر بازار مسکن آگاه باشند.

لازم به یادآوری است که دلار قوی قیمت کالاها و خدمات مختلف را در کشورهای مختلف افزایش می دهد، در حالی که دلار ضعیف آنها را کاهش می دهد. خریداران خارجی به دلیل افزایش ارزش دلار، تمایل کمتری برای خرید ملک در ایالات متحده دارند. مناطقی از کشور که در برابر این امر آسیب پذیرتر هستند، ممکن است مناطقی باشند که دارای املاک و مستغلات کمتر مقرون به صرفه هستند. خریداران چینی، روسی و اروپایی به طور فزاینده ای در املاک و مستغلات ایالات متحده سرمایه گذاری می کنند. خارجی ها ۱۹ درصد از کل بازار املاک و مستغلات ایالات متحده را در سال ۲۰۱۴ خریداری کردند که این رقم در سال ۲۰۱۱ ۲۳ درصد بود. بسیاری از سرمایه گذاران خارجی افزایش ارزش دلار را نشانه ثبات اقتصادی کشور می دانند.

تأثیر یک ارز قوی چیست؟

اگر ارزش پول یک کشور در برابر دلار کاهش یابد، قیمت واردات از ایالات متحده افزایش می یابد و فشار صعودی بر قیمت ها وارد می شود. در بیشتر موارد، افزایش ۱۰ درصدی تورم در خارج از کشور با افزایش ۱ درصدی تورم در ایالات متحده به مصرف کنندگان منتقل می شود.

پول یک کشور زمانی ارزشمندتر است که قوی باشد، زیرا کشور می تواند دارایی ها و منابع بیشتری را برای مردم خود جمع کند. افزایش نرخ ارز به طور کلی نشان دهنده رقابت پذیری و بهره وری رو به رشد کشور است. علاوه بر این، یک ارز قوی ممکن است باعث تضعیف حساب جاری شود.

اخیراً نگرانی های زیادی در مورد تأثیر دلار آمریکا بر اقتصاد جهانی وجود دارد زیرا می تواند تأثیر منفی داشته باشد. افزایش نرخ ارز که افزایش ارزش یک ارز نسبت به ارز دیگر است، با مقرون به صرفه تر کردن واردات و کاهش قیمت کالاها، تورم را کاهش می دهد. از آنجایی که محصولات وارداتی جذابیت بیشتری دارند، تقاضای داخلی برای محصولات آنها کاهش خواهد یافت. واقعیت این است که یک دلار قوی می تواند در عمل مشکلات قابل توجهی ایجاد کند. با قرض گرفتن دلار از کشورها و مشاغل در سراسر جهان، اعتبار جهانی به طور فزاینده ای تحت فشار قرار گرفته است. از آنجایی که ارزش دلار افزایش می یابد، بازپرداخت بدهی ها به ارز محلی گران تر می شود. اگر این اتفاق بیفتد، علاوه بر اینکه به اقتصاد کشورهای دیگر متکی به صادرات ایالات متحده متکی است، تأثیر منفی بر اقتصاد جهانی خواهد داشت. افزایش ارزش پول دارای اثرات مثبت و منفی بر ثبات اقتصاد جهانی است. هم می تواند تورم را کاهش دهد و هم واردات را تشویق کند. این خطر وجود دارد که باعث کاهش اعتبار جهانی شود و بازپرداخت بدهی های شرکت ها را دشوارتر کند. برای آمادگی برای این اثرات بالقوه، بسیار مهم است که شهروندان از آنها آگاه باشند.

مزایا و معایب یک ارز قوی

تقویت پول یک کشور به نفع کسانی است که کالا و خدمات صادر می کنند و به آنها اجازه می دهد ارز بیشتری دریافت کنند در ازای خودشان از سوی دیگر، ضرر ارز قوی این است که کالاهای وارداتی همان مقدار ارز داخلی را که در کشور صادرکننده می خرند، خواهد داشت و رقابت تجارت داخلی با واردات را دشوار می کند. ارز قوی می تواند در بلندمدت به مشاغل داخلی آسیب برساند. علاوه بر این، یک ارز قوی ممکن است سفر به خارج از کشور را برای مردم گران تر کند و این کار را برای آنها دشوارتر می کند. نتیجه این است که یک ارز داخلی قوی دارای مزایایی است، اما می تواند پیامدهای منفی نیز داشته باشد، از جمله اینکه رقابت کسب و کارهای داخلی با تولیدکنندگان خارجی را دشوارتر می کند و سفر به کشورهای خارجی را برای افراد دشوارتر می کند.

چه کسی از یک ارز قوی سود می برد؟

کاهش قیمت کالاهای وارداتی یکی از راه هایی است که دلار قوی به پایین نگه داشتن تورم داخلی کمک می کند. ارزش هر دلار در طول زمان افزایش می یابد و در نتیجه تعداد کالاها و خدمات خریداری شده افزایش می یابد. از آنجایی که ایالات متحده یک صادرکننده خالص است، افزایش ۱۴ درصدی دلار می تواند تأثیر قابل اندازه گیری بر تورم داشته باشد.

مدت هاست که جنگ ارزی وجود داشته است. ارز ضعیف تر به دلایل مختلفی از جمله افزایش صادرات و مزیت رقابتی مطلوب است. ارزش یک ارز نیز می تواند به جهاتی افزایش یابد. نظر شما در مورد آنچه که ما گفتیم چیست؟ ارز شما ضعیف است یا قوی؟ چرا؟ کدام بهتر است: صعود یا سقوط؟

با وجود ضعف اخیر، دلار آمریکا همچنان یکی از قوی ترین ارزهای جهان است و پس از دینار کویت، دینار بحرین و ریال عمان در رتبه سوم قرار دارد. در نتیجه، خریداران خارجی می توانند کالاها و خدمات ایالات متحده را با هزینه نسبتاً پایین خریداری کنند که این یک موهبت بزرگ برای صادرکنندگان آمریکایی است. از آنجایی که دلار آمریکا قوی تر از بسیاری از ارزها است، صادرات ایالات متحده برای خریداران خارجی جذاب تر است و در

نتیجه فروش و سود بیشتری برای تولیدکنندگان آمریکایی به همراه دارد. این مزایا به ویژه برای کسب و کارهای کوچک و متوسط ارزشمند است که ممکن است منابع لازم برای رقابت در مقیاس جهانی را نداشته باشند. علاوه بر این، به دلیل کاهش ارزش دلار، خریداران خارجی متوجه شده اند که دارایی های ایالات متحده نسبت به سایر کشورها ارزان تر است. در نتیجه، دلار ضعیف آمریکا برای کسب و کارهای آمریکایی مفید است، زیرا به آنها اجازه می دهد تا کالاها و خدمات خود را رقابتی تر صادر کنند و سرمایه گذاران خارجی را جذب کنند.

مزایا و معایب یک دلار

طی چند سال گذشته، ارزش دلار آمریکا افزایش یافته است و باعث تغییر قیمت جهانی شده است. به عبارت دیگر، وقتی دلار آمریکا را با ارزهای دیگر مبادله می کنید، ارزش بیشتری دریافت می کنید. این به نفع تورم ایالات متحده است زیرا واردات ارزان تر منجر به تورم کمتر می شود، اما برای شرکت های آمریکایی جنبه منفی دارد زیرا محصولات آنها اکنون در سطح بین المللی گران تر هستند. هنگام سرمایه گذاری در بازارهای بین المللی، توجه به اثرات تقویت دلار آمریکا بر مشاغل و افراد بسیار مهم است. علاوه بر این، درک اثرات بلندمدت تقویت دلار بسیار مهم است، زیرا ممکن است در طول زمان منجر به کاهش قدرت خرید شود. به عنوان یک قاعده کلی، دلار آمریکا قوی تر استمزایا و معایبی دارد و مهم است که قبل از سرمایه گذاری روی آن، پیامدهای آن را به دقت در نظر بگیرید.

آیا دلار قوی برای بازار خوب است؟

آیا دلار قوی است؟ حتی اگر یک دلار قوی ممکن است به سهام ایالات متحده آسیب برساند، اما سهام بین المللی را به یک معامله برای سرمایه گذاران آمریکایی تبدیل می کند که به دنبال تنوع بخشیدن به سرمایه گذاری های خود هستند. سهام بین المللی از لحاظ تاریخی عملکرد بهتری نسبت به سهام ایالات متحده داشته اند، و همچنین تمایلی به افزایش یا کاهش در قفل بازارهای ایالات متحده در گذشته نداشته اند.

شاخص کل دلار با وزن تجاری ایالات متحده از اواسط سال ۲۰۱۴ تقریباً ۲۰ درصد افزایش یافته است. ین ژاپن، پزو مکزیک، دلار کانادا و یورو شاهد برخی از بزرگترین افزایش ها بودند. افزایش قیمت دلار علاوه بر کاهش قیمت واردات از تورم جلوگیری می کند. این باید در طول زمان به یک اقتصاد جهانی متعادل تر و سالم تر منجر شود. این احتمال وجود دارد که قویتر شدن دلار تأثیر مثبتی بر اقتصاد و بازارها بگذارد. بازارهای صعودی دلار از سال ۱۹۸۰ دو برابر بیشتر از بازارهای نزولی دلار پیشی گرفته اند. از زمانی که دلار در سال ۲۰۱۰ بیش از ۱۰ درصد افزایش یافت، S&P 500 هر سال افزایش یافته است.

ارزش دلار آمریکا برای اقتصاد جهانی مهم است. در نتیجه، دلار قوی خرید کالاها و خدمات را برای آمریکایی ها از خارج آسان تر می کند، تورم داخلی را کاهش می دهد و طیف وسیع تری از کالاها را برای مصرف کنندگان فراهم می کند. همچنین رابطه معکوس بین قیمت نفت و دلار نیز معنادار است. قدرت دلار خرید نفت را آسان تر می کند و در نتیجه قیمت نفت در سراسر جهان کاهش می یابد. مصرف کنندگان و همچنین کسب و کارها در نتیجه هزینه های انرژی کمتر سود می برند. علاوه بر این، دلار قوی اقتصاد جهانی و قدرت خرید مصرف کنندگان را تقویت می کند.

مزایا و معایب یک دلار قوی

دلار آمریکا به بسیاری از کشورها هم مزایا و هم معایب در سراسر جهان داده است. ارزش دلار می تواند برای آمریکایی هایی که به خارج از کشور سفر می کنند سودمند باشد زیرا ارز خارجی بیشتری خریداری می کند. با این حال، برای گردشگران خارجی، وضعیت نامطلوب است. دلار قوی اثرات اقتصادی گسترده ای فراتر از سفر دارد. بر اساس یک مطالعه جدید منتشر شده در مقالات بروکینگز در مورد فعالیت اقتصادی، دلار قوی ممکن است پیامدهای منفی برای سایر کشورها، به ویژه اقتصادهای نوظهور و در حال توسعه داشته باشد. در نتیجه، فشارهای تورمی در کشورهای دیگر افزایش می یابد، زیرا قیمت کالاهای وارداتی از ایالات متحده افزایش می یابد. وقتی دلار ۱۰ درصد به ارز خارجی افزایش پیدا می کند، تورم خارج از کشور به طور متوسط یک درصد افزایش می یابد. با وجود این مشکلات، یک دلار ضعیف می تواند برای سرمایه گذارانی که در بازارهای بین المللی شرط بندی می کنند

مفید باشد، زیرا ارزش سود سهام پرداخت شده به ارزهای خارجی را در صورت تبدیل مجدد به دلار افزایش می دهد. با این وجود، مهم است که در نظر بگیریم که دلار قوی چه تأثیر مثبت و چه منفی بر اقتصاد جهانی خواهد گذاشت.

چگونه یک دلار ضعیف بر املاک و مستغلات تأثیر می گذارد؟

در بازارهای بزرگی مانند نیویورک، قیمت دلار و نرخ برابری ارز در برابر سایر ارزها بر بازار املاک و مستغلات تأثیرگذار است. دلار قوی خرید کالاها و خدمات را در کشورهای دیگر گران تر می کند، در حالی که دلار ضعیف تر آن را ارزان تر می کند.

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات چند خانواده یک طبقه دارایی شناخته شده و جافتاده در سراسر جهان است. هنگامی که قیمت ها به دلیل عوامل نامرتبط کاهش می یابد، این نشان دهنده یک فرصت خرید است. صندوق های بازنشستگی در هر اندازه دارای مقدار قابل توجهی دارایی املاک هستند که از ۵٪ تا ۱۵٪ از کل دارایی های تحت مدیریت آنها متغیر است. نرخ پیش فرض برای SBL چند خانواده (وام های موجودی کوچک) در حال افزایش است. اگر مجموعه های اجاره ای به میزان قابل توجهی کاهش یابد و در عین حال اهرم بیش از حد باشد، برای صاحبان دارایی های چند خانواده کوچک مشکلاتی وجود خواهد داشت. برخلاف موقعیت ارز معکوس، دلار قوی قدرت خرید ارز در برابر دلار را کاهش می دهد. دارایی های چند خانواری بر خلاف نوسانات ارزی، ثبات و حمایت از سرمایه گذاری بلندمدت را فراهم می کند.

سرمایه گذاران خارجی در نتیجه دلار ضعیف (حتی در چرخه) وارد بازار چند خانواده می شوند. همان طور که از نامش پیداست، چند خانواده، آن سوی دنیاست که یک معامله گر ارز موقعیتی را حفظ می کند که می تواند به سرعت تغییر کند. طبق گفته انجمن ملی مشاوران املاک، یک دارایی چند خانواری یک سرمایه گذاری اساسی است. چند خانواده، زمانی که به درستی خریداری شود، دارایی سختی با جریان درآمدی ثابت است که از دست دادن آن دشوار است. خرید مدیریت حرفه ای املاک از ابتدا برای موفقیت هر کسب و کاری حیاتی است.

دلار ضعیف: فرصتی برای سرمایه گذاران و خریداران

وقتی ارزش دلار کاهش می یابد، روی همه ما تأثیر می گذارد. در نتیجه قدرت خرید مصرف کننده با افزایش قیمت تمام شده کالاهای وارداتی کاهش می یابد. ضعف دلار همچنین ممکن است به نفع سرمایه گذاران باشد زیرا سود سهام بدست آمده به ارزهای خارجی دوباره به دلار تبدیل می شود و ارزش آن افزایش می یابد. علاوه بر این، دلار ضعیف به نفع صادرکنندگان است زیرا قیمت محصولات آنها در خارج از کشور به میزان قابل توجهی پایین تر است. اثرات دلار ضعیف بر املاک ممکن است تا حدودی متفاوت از اثرات دلار قوی باشد. ممکن است قیمت املاک و مستغلات آنقدر کاهش پیدا نکند، اما خریداران ممکن است قادر به پرداخت آن باشند. علاوه بر این، سرمایه گذاران می توانند با سرمایه گذاری در املاک در سایر کشورها و کسب درآمد از طریق خدمات اجاره مانند Airbnb و Sonder از این وضعیت سود ببرند. ضعف دلار می تواند برای کسانی که موقعیت خوبی برای استفاده از آن دارند مفید باشد.

چگونه یک دلار قوی بر بازار سهام تأثیر می گذارد؟

یک دلار قوی می تواند تأثیر زیادی بر بازار سهام داشته باشد زیرا بر ارزش سهام و سایر سرمایه گذاری ها تأثیر می گذارد. وقتی دلار قوی باشد به این معنی است که قدرت خرید بیشتری در بازارهای جهانی دارد. این بدان معناست که سرمایه گذاران خارجی پول بیشتری برای سرمایه گذاری در سهام ایالات متحده خواهند داشت که باعث افزایش تقاضا برای آنها و افزایش قیمت ها می شود. از سوی دیگر، زمانی که دلار ضعیف است، سرمایه گذاران خارجی ممکن است به سهام ایالات متحده علاقه نداشته باشند، که می تواند منجر به کاهش قیمت شود. این می تواند به بازار سهام آسیب برساند زیرا ممکن است سرمایه گذاران کمتری مایل به خرید سهام باشند و ممکن است شاخص کل کاهش یابد. برای سرمایه گذاران مهم است که مراقب قدرت دلار و چگونگی تأثیر آن بر بازار سهام باشند زیرا می تواند تأثیر زیادی بر سرمایه گذاری آنها داشته باشد.

ارزش دلار در آمریکا به بالاترین حد خود رسیده است. وقتی دلار تقویت می شود، شرکت هایی که حضور بین المللی زیادی دارند، متضرر می شوند. به گفته یکی از تحلیلگران،

درآمد S&P 500%27s ممکن است در نتیجه افزایش ۱۰۰ میلیارد دلار کاهش یابد. هفته گذشته، آی‌بی‌ام هشدار داد که افزایش ارزش دلار می‌تواند درآمد آن را تا ۰.۳ میلیارد دلار در سال جاری کاهش دهد. به گفته CFO، تقویت با سریع‌ترین سرعت از حداقل یک دهه گذشته شتاب گرفته است. از آنجا که اکثریت قریب به اتفاق فروش آنها از خارج از کشور است، شرکت‌های فناوری به ویژه آسیب‌پذیر هستند.

تأثیر دلار آمریکا بر بازار سهام

قدرت یا ضعف دلار آمریکا می‌تواند تأثیر قابل توجهی بر بازار سهام داشته باشد. از آنجایی که ارزش دلار افزایش می‌یابد، مشاغلی که به واردات متکی هستند از افزایش قدرت خرید سود می‌برند. سهام با افزایش دلار افزایش می‌یابد. چرخه چرخه دلار بر درآمد شرکت‌ها تأثیر منفی می‌گذارد، به همین دلیل است که وقتی دلار ضعیف است، سهام سقوط می‌کند. در نتیجه دلار ضعیف، کالاهایی مانند نفت، گندم و فلزات که به دلار عرضه می‌شوند گران‌تر می‌شوند که بر تجارت بین‌المللی تأثیر می‌گذارد. سرمایه‌گذاری در بازارهای بین‌المللی نیز در صورت کاهش ارزش دلار می‌تواند سودمند باشد زیرا سود سهام به ارزهای خارجی به دلار تبدیل می‌شود. قدرت یا ضعف دلار آمریکا تأثیر مستقیمی بر بازار سهام دارد و باید هنگام سرمایه‌گذاری در نظر گرفته شود.

تأثیر قیمت طلا بر بازار مسکن

آیا کنجکاو هستید که قیمت طلا چگونه می‌تواند بازار مسکن را شکل دهد؟ آیا این فلز گرانبها قدرت تأثیرگذاری بر روند املاک و مستغلات و نرخ وام مسکن را دارد؟ در این مقاله، رابطه پیچیده بین قیمت طلا و بازار مسکن را بررسی می‌کنیم و پویایی‌های اساسی را که این دو قلمرو به ظاهر نامرتبط را به هم مرتبط می‌کنند، آشکار می‌کنیم.

به طور خلاصه، قیمت طلا تأثیرات گسترده‌ای بر بازار مسکن دارد. از تأثیرگذاری بر نرخ‌های وام مسکن و احساسات مصرف‌کننده گرفته تا تأثیرگذاری بر رفتار سرمایه‌گذاران و هزینه‌های ساخت و ساز، ارزش طلا فراتر از بازار شمش است. با بررسی مثال‌های تاریخی،

بینش‌های متخصص و تحلیل‌های مبتنی بر داده، هدف ما روشن کردن تأثیر متقابل جذاب بین قیمت طلا و بخش مسکن است.

بنابراین، کمربندهای ایمنی خود را ببندید و در این سفر روشن‌گر به ما بپیوندید تا پیوندهای پنهان دنیای درخشان طلا و پایه‌های بازار مسکن را کشف کنیم. آماده باشید تا کشف کنید که چگونه نوسانات قیمت این فلز گرانبها می‌تواند در چشم انداز املاک و مستغلات موج بزند و رویاها و آرزوهای صاحبان خانه و سرمایه‌گذاران را شکل دهد.

آشنایی با قیمت طلا

وقتی نوبت به درک پویایی پیچیده قیمت طلا می‌رسد، عوامل متعددی وارد عمل می‌شوند که نوسان و جریان ارزش این فلز گرانبها را شکل می‌دهند. از آنجایی که سرمایه‌گذاران و علاقه‌مندان به دنبال مسیریابی از پیچیدگی‌های بازار طلا هستند، درک تأثیرات کلیدی که نوسانات قیمت آن را تحریک می‌کند، بسیار مهم می‌شود.

در خط مقدم عوامل موثر بر قیمت طلا، تعادل ظریف بین پویایی عرضه و تقاضا است. طلا، یک منبع محدود، از معادن در سراسر جهان استخراج می‌شود که سطوح تولید بر در دسترس بودن آن تأثیر می‌گذارد. تغییرات در تولید معدن، چه به دلیل پیشرفت‌های تکنولوژیکی، عوامل ژئوپلیتیکی یا محدودیت‌های طبیعی، می‌تواند بر عرضه طلا و در نتیجه بر مسیر قیمت آن تأثیر بگذارد. در سوی دیگر معادله، تقاضا برای طلا می‌تواند تحت تأثیر عوامل بی‌شماری قرار گیرد، از کاربرد صنعتی در بخش‌هایی مانند الکترونیک و مراقبت‌های بهداشتی گرفته تا جذابیت قدیمی طلا به عنوان نماد ثروت و موقعیت.

فراتر از عرضه و تقاضا، شرایط اقتصادی جهانی تأثیر قابل توجهی بر قیمت طلا دارد. در دوره‌های عدم اطمینان اقتصادی، زمانی که سرمایه‌گذاران به دنبال دارایی‌های امن هستند، تقاضا برای طلا افزایش می‌یابد و باعث افزایش قیمت آن می‌شود. برعکس، در زمان ثبات اقتصادی و خوش‌بینی، تقاضا برای طلا ممکن است کاهش یابد و فشار نزولی بر قیمت آن وارد کند. عواملی مانند نرخ رشد تولید ناخالص داخلی، سطح تورم، نرخ بهره و احساسات

کلی بازار، همگی با قیمت طلا در تعامل هستند و رقص ظریفی بین شاخص‌های اقتصادی و جذابیت این فلز درخشان ایجاد می‌کنند.

تورم و نوسانات ارزی، دو عامل کاملاً در هم تنیده نیز اثر خود را بر ارزش گذاری طلا بر جای می‌گذارند. از آنجایی که تورم قدرت خرید ارزهای فیات را کاهش می‌دهد، سرمایه‌گذاران اغلب به طلا به عنوان ذخیره ارزش روی می‌آورند. هنگامی که نرخ تورم افزایش می‌یابد، طلا می‌تواند به عنوان پوششی در برابر کاهش ارزش پول کاغذی عمل کند و در نتیجه بر تقاضا و قیمت متعاقب آن تأثیر بگذارد. علاوه بر این، نوسانات ارزی، ناشی از عوامل مختلف اقتصادی و ژئوپلیتیکی، بر ارزش نسبی ارزها در برابر یکدیگر تأثیر می‌گذارد. با نوسانات ارزها، قیمت طلا در ارزهای مختلف می‌تواند نوسان داشته باشد و فرصت‌ها و خطراتی را برای سرمایه‌گذاران فراهم کند.

رویدادهای ژئوپلیتیک و عدم قطعیت مرتبط با آنها به عنوان آخرین نیروی تأثیرگذار در شکل دادن به قیمت طلا عمل می‌کند. چشم‌انداز ژئوپلیتیک جهانی توسط عوامل متعددی از تنش‌ها و درگیری‌های سیاسی گرفته تا اختلافات تجاری و تصمیم‌گیری‌های سیاسی مخدوش است. چنین رویدادهایی پتانسیل ایجاد موج‌هایی از عدم اطمینان را دارند که سرمایه‌گذاران را به پناه بردن به طلا ترغیب می‌کند. در زمان آشفتگی‌های ژئوپلیتیکی، تقاضا برای طلا به عنوان دارایی امن در حال افزایش است که اغلب باعث افزایش قیمت آن می‌شود.

در نتیجه، درک دنیای پیچیده قیمت طلا مستلزم درک جامعی از عوامل چندوجهی است که بر ارزش گذاری آن تأثیر می‌گذارد. از تعادل ظریف پویایی عرضه و تقاضا گرفته تا اثرات موج‌دار شرایط اقتصادی جهانی، تورم، نوسانات ارزی و رویدادهای ژئوپلیتیکی، هر یک از اجزای آن نقشی محوری در شکل‌گیری قیمت این فلز گرانبها دارند. با هماهنگی با این تأثیرات، سرمایه‌گذاران و فعالان بازار می‌توانند با بینش بیشتری در بازار طلا حرکت کنند و آنها را قادر می‌سازد تا تصمیمات آگاهانه‌ای را بر اساس درک عمیق عوامل موثر بر قیمت طلا اتخاذ کنند.

پویایی بازار مسکن

بازار مسکن، سنگ بنای فعالیت های اقتصادی، نقشی حیاتی در زندگی افراد و سلامت کلی اقتصاد ایفا می کند. درک پویایی هایی که این بازار را هدایت می کند، هم برای صاحبان خانه و هم برای سرمایه گذاران بسیار مهم است. بیایید به پیچیدگی های بازار مسکن بپردازیم، تعریف، اهمیت و عوامل کلیدی تأثیرگذار بر چشم انداز دائماً در حال تغییر آن را بررسی کنیم.

برای شروع، بازار مسکن شامل خرید، فروش و اجاره املاک مسکونی از جمله خانه ها، آپارتمان ها و کانکس ها می شود. این به عنوان یک جزء اساسی اقتصاد عمل می کند، زیرا نه تنها سرپناه می دهد، بلکه فعالیت اقتصادی قابل توجهی را از طریق ساخت و ساز، معاملات املاک و مستغلات و صنایع مرتبط ایجاد می کند. بازار مسکن به عنوان یک فشارسنج سلامت اقتصادی عمل می کند که منعکس کننده روندهای گسترده تر است و بر احساسات و هزینه های مصرف کننده تأثیر می گذارد.

عوامل مختلفی به پویایی بازار مسکن کمک می کنند که برخی از تأثیرگذاران کلیدی عبارتند از:

نرخ بهره: نرخ بهره تأثیر قابل توجهی بر بازار مسکن دارد. زمانی که نرخ بهره پایین است، هزینه های وام کاهش می یابد و برای افراد برای خرید خانه مقرون به صرفه تر می شود. این تمایل به تحریک تقاضا و افزایش قیمت مسکن دارد. برعکس، زمانی که نرخ بهره افزایش می یابد، وام گیری گران تر می شود و به طور بالقوه تقاضا را کاهش می دهد و فشار نزولی بر قیمت ها وارد می کند.

جمعیت و رشد جمعیت: روندهای جمعیتی و رشد جمعیت تأثیر عمیقی بر بازار مسکن دارد. تغییرات در اندازه جمعیت، ترکیب سنی و نرخ تشکیل خانوار می تواند بر تقاضای مسکن تأثیر بگذارد. به عنوان مثال، افزایش تعداد جوانانی که وارد بازار مسکن می شوند ممکن است تقاضا برای خانه های تازه تاسیس را افزایش دهد، در حالی که افزایش جمعیت ممکن است تقاضا برای گزینه های مسکن مناسب برای سالمندان ایجاد کند.

سطح اشتغال و درآمد: قدرت بازار کار و سطح درآمد مستقیماً بر بازار مسکن تأثیر می‌گذارد. اشتغال پایدار و افزایش درآمد، امکانات مالی برای خرید خانه را برای افراد فراهم می‌کند و تقاضا را افزایش می‌دهد. برعکس، از دست دادن شغل یا رکود دستمزدها می‌تواند منجر به کاهش قیمت و کاهش تقاضای مسکن شود.

عرضه و تقاضای مسکن: تأثیر متقابل بین عرضه و تقاضای مسکن یک محرک مهم در پویایی بازار است. عرضه ناکافی مسکن نسبت به تقاضا می‌تواند منجر به بازار فروشندگان شود که در آن قیمت‌ها به دلیل محدودیت در دسترس بودن افزایش می‌یابد. برعکس، عرضه بیش از حد خانه‌ها می‌تواند بازار خریداران را ایجاد کند و منجر به کاهش قیمت شود. عواملی مانند فعالیت ساخت‌وساز، در دسترس بودن زمین و سیاست‌های دولت، عرضه مسکن را شکل می‌دهند، در حالی که رشد جمعیت، شرایط اقتصادی و قیمت مناسب بر تقاضا تأثیر می‌گذارند.

با درک این عوامل و تأثیر آنها بر بازار مسکن، افراد می‌توانند تصمیمات آگاهانه‌ای در مورد مالکیت خانه، فرصت‌های سرمایه‌گذاری و بازارهای اجاره بگیرند. علاوه بر این، سیاست‌گذاران و متخصصان صنعت می‌توانند استراتژی‌هایی را برای رسیدگی به مقرون به صرفه بودن مسکن، ترویج رشد پایدار و کاهش خطرات بالقوه توسعه دهند.

طلا به عنوان یک جایگزین سرمایه‌گذاری

در حوزه فرصت‌های سرمایه‌گذاری، طلا از دیرباز به عنوان یک دارایی ارزشمند با ویژگی‌های منحصربه‌فرد در نظر گرفته می‌شود که آن را به انتخابی جذاب برای سرمایه‌گذاران تبدیل می‌کند. مردم به دلایل مختلفی سرمایه‌گذاری در طلا را انتخاب می‌کنند که هر کدام از اهمیت تاریخی و مزایای درک شده در چشم انداز مالی مدرن ناشی می‌شود. بیایید بررسی کنیم که چرا افراد طلا را به عنوان یک جایگزین سرمایه‌گذاری قانع‌کننده در نظر می‌گیرند و چگونه می‌تواند به یک سبد دارای تنوع کمک کند.

پوشش در برابر تورم و عدم اطمینان اقتصادی: یکی از انگیزه‌های اولیه برای سرمایه‌گذاری در طلا، توانایی آن برای محافظت در برابر تورم و عدم اطمینان اقتصادی است. برخلاف

ارزهای فیات که ممکن است به دلیل عواملی مانند چاپ بیش از حد پول یا بی ثباتی اقتصادی در معرض کاهش ارزش قرار گیرند، طلا ارزش خود را در طول قرن ها حفظ کرده است. در زمان تورم یا آشفتگی اقتصادی، طلا اغلب انعطاف پذیری خود را نشان داده و به عنوان ذخیره‌ای از ثروت عمل کرده است. سرمایه گذاران به دنبال محافظت از قدرت خرید خود با تخصیص بخشی از پرتفوی خود به طلا هستند، که می تواند به عنوان یک محافظ قابل اعتماد در برابر فرسایش شرایط اقتصادی عمل کند.

تنوع سبد سرمایه گذاری: تنوع بخشی یک اصل اساسی سرمایه گذاری محتاطانه است که هدف آن کاهش ریسک با تخصیص سرمایه گذاری ها در طبقات مختلف دارایی است. طلا فرصتی برای تنوع بخشیدن به پرتفوی فراتر از سهام سنتی، اوراق قرضه و املاک و مستغلات ارائه می دهد. طلا به عنوان یک دارایی غیر همبسته، اغلب همبستگی کم یا منفی با سایر دسته های سرمایه گذاری نشان می دهد. این به این معنی است که وقتی سایر دارایی ها دچار رکود یا نوسانات بازار می شوند، طلا ممکن است به طور بالقوه ارزش خود را حفظ کند یا حتی ارزش آن را افزایش دهد و اثر متعادلی بر عملکرد کلی پرتفوی ایجاد کند.

ذخیره ارزش و حفظ ثروت: طلا در طول تاریخ به عنوان ذخیره ارزش و وسیله ای برای حفظ ثروت مورد احترام بوده است. خواص فیزیکی ذاتی، نادر بودن و جذابیت پایدار آن به درک آن به عنوان یک سرمایه گذاری بلندمدت قابل اعتماد کمک می کند. برخلاف دارایی های کاغذی که می توانند در معرض رویدادهای ژئوپلیتیکی، بحران های اقتصادی یا اختلالات فناوری باشند، طلا ارزش ذاتی خود را حفظ می کند و به عنوان دارایی ملموسی عمل می کند که از مرزها و زمان فراتر می رود. سرمایه گذاران اغلب برای حفظ ثروت خود و محافظت در برابر عدم قطعیت ها و نوسانات بازارهای مالی مدرن به طلا روی می آورند.

با در نظر گرفتن این عوامل و گنجاندن طلا در استراتژی های سرمایه گذاری خود، افراد می توانند به طور بالقوه انعطاف پذیری مالی خود را افزایش دهند و به تنوع بیشتری دست یابند. با این حال، ذکر این نکته ضروری است که سرمایه گذاری در طلا، مانند هر سرمایه گذاری، ریسک ها و ملاحظات خاص خود را دارد. عواملی مانند نوسانات بازار، پویایی عرضه

و تقاضا و عوامل ژئوپلیتیکی می توانند بر قیمت طلا تأثیر بگذارند. بنابراین، انجام تحقیقات کامل، جستجوی مشاوره حرفه‌ای و ارزیابی اهداف سرمایه‌گذاری شخصی برای افرادی که طلا را بخشی از سبد سرمایه‌گذاری خود می‌دانند، گام‌های مهمی است.

قیمت طلا و روابط بازار مسکن

رابطه بین قیمت طلا و بازار مسکن پیچیده است و عوامل مختلفی در آن نقش دارند. درک این ارتباطات برای سرمایه‌گذاران، خریداران خانه و متخصصان صنعت بسیار مهم است. بیایید جنبه‌های کلیدی مرتبط با قیمت طلا و بازار مسکن را بررسی کنیم:

تأثیر بر نرخ وام مسکن:

قیمت طلا و نرخ بهره اغلب رابطه معکوس دارند.

نوسانات قیمت طلا می‌تواند بر نرخ بهره تأثیر بگذارد که مستقیماً بر نرخ وام مسکن تأثیر می‌گذارد.

تغییرات در نرخ‌های وام مسکن می‌تواند بر مقرون به صرفه بودن مسکن و تقاضا تأثیر بگذارد.

احساسات و مخارج مصرف‌کننده:

تغییرات قیمت طلا می‌تواند به طور غیرمستقیم بر اعتماد مصرف‌کننده تأثیر بگذارد.

احساسات مصرف‌کننده نقش مهمی در فعالیت بازار مسکن ایفا می‌کند.

احساسات مثبت مصرف‌کننده تقاضا را تحریک می‌کند، در حالی که احساسات منفی می‌تواند فعالیت بازار را کاهش دهد.

رفتار سرمایه‌گذار و سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات:

قیمت طلا می‌تواند بر رفتار سرمایه‌گذاران در طول نوسانات یا عدم اطمینان بازار تأثیر بگذارد.

تغییر در تمایل سرمایه گذاران به طلا ممکن است بر سرمایه گذاری در املاک و مستغلات تأثیر بگذارد.

تغییرات در قیمت طلا می تواند توجه سرمایه گذاران را به سمت املاک و مستغلات یا از آن دور کند.

هزینه های ساخت و ساز و مسکن:

قیمت طلا بر مصالح ساختمانی و هزینه ها تأثیر می گذارد.

نوسانات قیمت طلا بر هزینه های ورودی برای ساخت و ساز تأثیر می گذارد.

تغییرات در هزینه های ساخت و ساز می تواند بر عرضه و قیمت مسکن تأثیر بگذارد.

درک رابطه بین قیمت طلا و بازار مسکن به سهامداران کمک می کند تا تصمیمات آگاهانه ای داشته باشند. این تأثیر بر نرخهای وام مسکن، احساسات مصرف کننده، رفتار سرمایه گذاران و هزینه های ساخت و ساز را برجسته می کند و در نهایت پویایی بازار مسکن را شکل می دهد.

مطالعات موردی و تحلیل تاریخی

بررسی رویدادهای تاریخی بینش های ارزشمندی را در مورد رابطه بین قیمت طلا و بازار مسکن ارائه می دهد. بیابید مطالعات موردی قابل توجه و تأثیر آنها بر این دو حوزه را بررسی کنیم:

بحران مالی ۲۰۰۸: بحران مالی سال ۲۰۰۸ که با فروپاشی بازار وام مسکن ارزان قیمت در ایالات متحده آغاز شد، پیامدهای گسترده ای داشت. در اینجا چگونگی تأثیر آن بر قیمت طلا و بازار مسکن آمده است:

قیمت طلا در طول بحران افزایش قابل توجهی را تجربه کرد زیرا سرمایه گذاران به دنبال پناهگاهی امن در میان آشفتگی بازار بودند.

از سوی دیگر، بازار مسکن با افت شدید قیمت مسکن و افزایش اقساط مسکن، رکود شدیدی را تجربه کرد. این بحران بر پیوستگی سیستم مالی تاکید کرد و اهمیت نظارت بر پویایی بازار مسکن را نشان داد.

حباب دات کام: حباب دات کام اواخر دهه ۱۹۹۰ و اوایل دهه ۲۰۰۰ با ارزش گذاری متورم شرکت های مبتنی بر اینترنت مشخص شد. تاثیر آن بر قیمت طلا و بازار مسکن به شرح زیر بود:

در طول حباب دات کام، قیمت طلا نسبتاً ثابت باقی ماند، زیرا سرمایه گذاران بیشتر بر روی سهام فناوری و سرمایه گذاری های پرریسک متمرکز شدند. بازار مسکن افزایش تقاضا را تجربه کرد که ناشی از احساسات خوش بینانه پیرامون صنعت پررونق فناوری بود. با این حال، زمانی که حباب ترکید، بازار مسکن با کاهش قیمت ها و کاهش اعتماد سرمایه گذاران دچار افت موقت شد.

تنش ها و جنگ های ژئوپلیتیکی: تنش های ژئوپلیتیکی و درگیری های مسلحانه از لحاظ تاریخی هم بر قیمت طلا و هم بر بازار مسکن تأثیر گذاشته است. به مثال های زیر توجه کنید:

در زمان عدم اطمینان ژئوپلیتیک، مانند جنگ یا درگیری، قیمت طلا تمایل به افزایش دارد. سرمایه گذاران طلا را به عنوان دارایی ایمن می بینند که از ثروت آنها در طول دوره های بی ثباتی محافظت می کند. از سوی دیگر، بازار مسکن می تواند تحت تأثیر تنش های ژئوپلیتیکی قرار گیرد. عدم اطمینان و ترس می تواند منجر به کاهش اعتماد مصرف کننده شود و بر فروش و قیمت خانه تأثیر بگذارد. با این حال، واکنش بازار مسکن به رویدادهای ژئوپلیتیکی بسته به عواملی مانند شرایط بازار محلی و مدت زمان درگیری می تواند متفاوت باشد.

این مطالعات موردی رابطه پیچیده بین رویدادهای تاریخی، قیمت طلا و بازار مسکن را نشان می دهد. آنها نقش احساسات سرمایه گذار، پویایی بازار و عوامل خارجی را در شکل دادن به این حوزه ها برجسته می کنند. تجزیه و تحلیل داده های تاریخی می تواند

بینش‌های ارزشمندی را برای سرمایه‌گذاران، سیاست‌گذاران و متخصصان صنعت فراهم کند که به دنبال درک و هدایت تعامل پیچیده بین قیمت طلا و بازار مسکن هستند.

* توجه: محتوای بالا برای نشان دادن مهارت‌های حرفه‌ای کپی‌نویسی SEO در نظر گرفته شده است. دقت وقایع تاریخی ذکر شده برای اهداف توضیحی ساده شده است و ممکن است پیچیدگی کامل تأثیرات آنها بر قیمت طلا و بازار مسکن را منعکس نکند.

نظرات و بینش کارشناسان

برای به دست آوردن درک جامعی از رابطه بین قیمت طلا و بازار مسکن، در نظر گرفتن نظرات کارشناسی و بینش‌های مشترک توسط اقتصاددانان، تحلیلگران و متخصصان املاک ضروری است. در اینجا، ما دیدگاه‌هایی را از این متخصصان صنعت جمع‌آوری می‌کنیم و دیدگاه‌های اجماع و متفاوت را برجسته می‌کنیم:

دیدگاه‌های اقتصاددانان: اقتصاددانان بینش‌های ارزشمندی را در مورد تأثیر متقابل قیمت طلا و بازار مسکن ارائه می‌کنند:

جان اسمیت، اقتصاددان مشهور، پیشنهاد می‌کند که قیمت طلا و بازار مسکن اغلب رابطه معکوس دارند. به گفته وی، زمانی که قیمت طلا افزایش می‌یابد، سرمایه‌گذاران تمایل دارند به سمت فلز گرانبها هجوم آورند و توجه آنها را از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات منحرف کنند.

در مقابل، سارا جانسون، یک اقتصاددان متخصص در املاک و مستغلات، استدلال می‌کند که ارتباط بین قیمت طلا و بازار مسکن پیچیده تر است. وی تأکید می‌کند که اگرچه ممکن است اثرات کوتاه مدتی وجود داشته باشد، اما روندهای بلندمدت در بازار مسکن تحت تاثیر عوامل مختلفی مانند نرخ بهره، رشد شغل و تمایل مصرف‌کننده است.

مشاهدات تحلیلگر: تحلیلگران صنعت مشاهدات ارزشمندی را بر اساس روند بازار و داده‌های تاریخی ارائه می‌دهند:

مارک تامپسون، یک تحلیلگر معتبر بازار، خاطرنشان می کند که در دوره های عدم اطمینان اقتصادی یا رکود بازار، قیمت طلا تمایل به افزایش دارد. این افزایش قیمت طلا می تواند نشانه کاهش احتمالی در بازار مسکن باشد زیرا سرمایه گذاران به دنبال گزینه های سرمایه گذاری مطمئن تری هستند. از سوی دیگر، ریچل آدامز، تحلیلگر بازار مسکن، تاکید می کند که اگرچه قیمت طلا ممکن است تاثیر روانی بر احساسات سرمایه گذاران داشته باشد، عوامل اساسی مانند پویایی عرضه و تقاضا، قیمت مناسب و روندهای جمعیتی نقش مهم تری در شکل گیری مسکن دارند.

بینش های حرفه ای املاک و مستغلات: متخصصان املاک و مستغلات تجربه عملی و دانش روی زمین را به بحث می آورند:

تام ویلسون، یک مشاور املاک باتجربه، پیشنهاد می کند که تغییرات قیمت طلا تاثیر مستقیمی بر بازار مسکن دارد. در عوض، او بر اهمیت شرایط بازار محلی، مانند رشد شغل، روند جمعیت، و توسعه زیرساخت ها در فعالیت بازار مسکن تاکید می کند.

با این حال، مری تامپسون، متخصص املاک لوکس، معتقد است که نوسانات قیمت طلا می تواند بر بخش مسکن گران قیمت تأثیر بگذارد. او استدلال می کند که خریداران ثروتمند اغلب طلا را نمادی از ثروت می دانند و ممکن است تصمیمات خود را برای سرمایه گذاری در املاک و مستغلات بر اساس درک خود از ثبات اقتصادی تنظیم کنند.

در حالی که بین کارشناسان در مورد رابطه بین قیمت طلا و بازار مسکن اتفاق نظر وجود ندارد، دیدگاه های متنوع آنها بینش ارزشمندی را در مورد این پویایی پیچیده ارائه می کند. هنگام ارزیابی تأثیر بالقوه قیمت طلا بر سرمایه گذاری در املاک، توجه به طیفی از عوامل از جمله شاخص های اقتصادی، روند بازار و شرایط محلی بسیار مهم است.

* توجه: محتوای بالا برای نشان دادن مهارت های حرفه ای کیپی نویسی SEO در نظر گرفته شده است. اظهارات منتسب به اقتصاددانان، تحلیلگران و متخصصان املاک و مستغلات ساختگی است و نظرات واقعی افراد خاصی را منعکس نمی کند.

رابطه بین قیمت طلا و بازار مسکن، به بیان دیگر، پیچیده و پویا است. در طول این مقاله، راه‌های مختلفی را پوشش داده‌ایم که کاهش قیمت طلا می‌تواند بر بخش املاک و مستغلات تأثیر بگذارد.

رابطه مستقیمی بین قیمت طلا و نرخ بهره وام مسکن وجود دارد. با افزایش قیمت طلا، کاهش بازده اوراق قرضه و کاهش نرخ بهره وام مسکن، سرمایه‌گذاران به دنبال سرمایه‌گذاری‌های مطمئن‌تر هستند. هنگامی که قیمت طلا کاهش می‌یابد، نرخ افزایش نرخ وام مسکن کاهش می‌یابد.

علاوه بر این، کشف شده است که قیمت طلا می‌تواند بر احساسات و مخارج مصرف‌کننده تأثیر بگذارد و در نتیجه ارزش خانه‌ها کاهش می‌یابد. هنگامی که قیمت طلا افزایش می‌یابد، مصرف‌کنندگان ممکن است نسبت به آینده مالی خود اطمینان بیشتری داشته باشند، که منجر به افزایش هزینه‌های مسکن و سایر هزینه‌های سرمایه‌گذاری می‌شود.

علاوه بر این، ما به چگونگی تأثیر قیمت طلا بر رفتار سرمایه‌گذاران و سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات نگاه کردیم. افزایش و کاهش قیمت طلا می‌تواند بر تمایل سرمایه‌گذاران برای خرید املاک و مستغلات در زمان عدم اطمینان اقتصادی تأثیر بگذارد زیرا طلا اغلب به عنوان یک پناهگاه امن تلقی می‌شود.

در نهایت به رابطه بین قیمت طلا و هزینه‌های ساخت و ساز پرداختیم. طلا در صنایع مختلفی از جمله ساختمان‌سازی مورد استفاده قرار می‌گیرد و نوسانات قیمت آن می‌تواند بر قیمت تمام شده مواد تأثیرگذار باشد. افزایش قیمت طلا می‌تواند هزینه‌های ساخت و ساز را افزایش دهد که می‌تواند بر عرضه و قیمت مسکن تأثیر بگذارد.

یکی از عوامل مهم در رشد قیمت طلا بازار مسکن است و عوامل دیگری مانند اقتصاد، نرخ بهره و سیاست‌های دولت در رشد قیمت طلا نقش دارند. برای به دست آوردن شناخت کامل از بازار مسکن، باید عوامل و تعاملات مختلفی را در نظر بگیرید.

قیمت طلا احتمالاً تأثیر قابل توجهی بر بازار مسکن خواهد داشت و در بلندمدت بر نرخ وام مسکن، احساسات مصرف‌کننده، رفتار سرمایه‌گذاران و هزینه‌های ساخت و ساز تأثیر

می‌گذارد. با نظارت و تجزیه و تحلیل دقیق روندها و پویایی قیمت طلا، متخصصان صنعت و سرمایه‌گذاران می‌توانند بینش ارزشمندی را در مورد بازار دایما در حال تغییر املاک و مستغلات به دست آورند.

قیمت پایین نفت چه تاثیری بر بازار املاک و مستغلات خواهد داشت؟

اکثر شهرها و صنایع در سراسر جهان به دلیل همه‌گیری ویروس کرونا همچنان در قرنطینه هستند. با پناه گرفتن مردم در خانه، تقاضا برای نفت به شدت کاهش یافته است.

برای اولین بار در تاریخ، قیمت قراردادهای آتی نفت به منفی سقوط کرد. قیمت نفت خام آمریکا از ۱۵ دلار در هر بشکه به -۴۰ دلار کاهش یافت. این چه معنایی برای بازار املاک و مستغلات، به ویژه در مناطق وابسته به انرژی دارد؟ قبل از خرید یا فروش ملک، باید نگاه دقیق‌تری به تاثیر قیمت منفی نفت بیندازید.

قیمت نفت تصویری از اقتصاد ارائه می‌دهد:

چه ارتباطی بین قیمت نفت و بازار مسکن وجود دارد؟

در مناطق نفت‌خیز، قیمت نفت نشان‌دهنده قابلیت اقتصادی منطقه است. هنگامی که اخراج‌های انبوه رخ می‌دهد، مناطق با افزایش سلب مالکیت مواجه می‌شوند. همانطور که تقاضا برای خانه‌های جدید کاهش می‌یابد و املاک بیشتری در دسترس قرار می‌گیرند، قیمت خانه شروع به کاهش می‌کند.

محققانی در موسسه فناوری ماساچوست (MIT) تأثیر صنعت نفت را بر بازار املاک در کلگری، آلبرتا، کانادا بررسی کرد. مانند شهرهای اوکلاهاما و تگزاس، شرکت‌های نفتی سهم زیادی در اقتصاد کلگری دارند.

این محقق دریافت که قیمت نفت و سایر شاخص‌های اقتصادی تا ۹۸ درصد از تغییرات قیمت مسکن را تعیین می‌کند. پس از افت در بازار نفت، بازار املاک و مستغلات افت را تجربه می‌کند.

وقتی به بحران های مالی گذشته نگاه می کنیم، کاهش قیمت نفت به طور بالقوه می تواند به کاهش متوسط قیمت مسکن منجر شود. پس از بحران مالی ۲۰۰۸/۲۰۰۷، متوسط هزینه یک خانه تک خانواده در هیوستون تنها ۲.۲ درصد کاهش یافت. حدود ۲۴ ماه طول کشید تا قیمت ها بهبود یابد. با کمال تعجب، در سال ۲۰۱۵، زمانی که قیمت نفت به ۳۱ دلار در هر بشکه کاهش یافت، بازار املاک و مستغلات هیوستون سال را با افزایش ۹.۲ درصدی قیمت فروش به پایان رساند.

هیوستون حدود ۲۹ درصد از مشاغل نفت و گاز این کشور را در اختیار دارد. با این حال، هیوستون همچنین دارای اقتصاد متنوعی است که به آن کمک می کند تا از تغییرات در بازار نفت جلوگیری کند. همانند هیوستون، تولسا و اوکلاهما سیتی تلاش هایی برای تنوع بخشیدن به اقتصاد خود انجام داده است. تنها حدود ۶ درصد از نیروی کار اوکلاهما در صنعت نفت است.

این برای استراتژی سرمایه گذاری املاک و مستغلات چه معنایی دارد؟

وضعیت بازار نفت می تواند بر بازار املاک و مستغلات در مناطق وابسته به انرژی از تگزاس و اوکلاهما گرفته تا کلرادو و کالیفرنیا تأثیر بگذارد. فروشندگان خانه ممکن است بخواهند منتظر بمانند و ببینند که همه گیری ویروس کرونا چگونه پیشرفت می کند. با این حال، با ابهامات ناشی از COVID-19 و قیمت های پایین نفت، موجی از فروشندگان با انگیزه به بازار خواهند آمد.

با توجه به اینکه قیمت نفت همچنان پایین است و ممکن است دوباره منفی شود، شرکت های نفتی بیشتری احتمالاً کارگران را اخراج خواهند کرد. وقتی با وضعیت اقتصادی کنونی ایالات متحده ترکیب شود، اکنون بهترین زمان برای رسیدن به موقعیت خرید است.

بازار املاک و مستغلات بازاری بسیار محلی است. اقتصاد محلی خود را به دقت تحقیق و دنبال کنید. سونامی بزرگ فروشندگان با انگیزه هم از بازار تک خانواری و هم از بازار چند خانواری می آید. خود را برای استفاده از این فرصت آماده کنید.

قیمت نفت و املاک: یک ارتباط کلیدی؟

از اواخر سال ۲۰۱۴، قیمت نفت به طور پیوسته در حال کاهش بوده است. در حالی که این امر رانندگان ایالات متحده را بسیار خوشحال می کند، کاهش قیمت ها می تواند ضربه ای به بازار در حال بهبود املاک در مناطقی که صنعت نفت از شهرت بالایی برخوردار است، وارد کند.

قیمت نفت آمریکا اکنون به زیر ۲۰۰ دلار در هر بشکه رسیده است که نسبت به مدت مشابه سال گذشته دو برابر شده است. اما نفت بزرگ زمانی شکوفا می شود که قیمت ها بالا باشد. این به معنای سرمایه گذاری بیشتر برای تولید، کارگران بیشتر، فیلتر کردن پول بیشتر در اقتصادهای محلی مناطقی مانند هیوستون و تولسا است که در آن تولید نفت بخش قدیمی و تثبیت شده چشم انداز است.

گزارش اخیر فوربس نشان می دهد که در مناطق وابسته به نفت کشور، بین قیمت مسکن و قیمت نفت همبستگی وجود دارد. رونق نفت، با قیمت های بالا و تقاضای زیاد، به معنای رونق اقتصادی برای اقتصادهای محلی میزبان شرکت های نفتی است. وقتی نفت بالا می رود، مشاغل بیشتری باز می شود، بنابراین کارگران نقل مکان می کنند و خانه می خرند. آنها به حفظ اقتصاد محلی کمک می کنند و همه چیز خوب پیش می رود - تا زمانی که چرخه رونق و رکود به رکود تبدیل شود.

کاهش قیمت به معنای سود کمتر برای صنعت نفت داخلی است. این منجر به اخراج کارگران می شود و کارگرانی که برای حمایت از رونق وارد می شوند ممکن است شروع به جستجوی کار در جای دیگری کنند. خانه هایی که توسط آن دسته از کارگرانی که به طور خاص برای کار به این منطقه نقل مکان کرده بودند، به بازار آمدند - اغلب با قیمت های بسیار پایین تر از خانه های اصلی. ممکن است بین کاهش نفت و کاهش قیمت مسکن فاصله زمانی وجود داشته باشد، اما این روند در شهرهای بزرگ و کوچک قابل پیگیری است.

کاهش تولید نفت در یک دوره رکود بر حوزه های مختلف دیگر از جمله آموزش، تولید و خرده فروشی نیز تأثیر دارد. شرکت های نفتی مستقیماً استخدام می کنند، اما همچنین نیاز

به حمایت کسب و کارها و تولیدکنندگان محلی دارند، که در صورت سقوط صنعت در دوره رکود، ممکن است همه آنها آسیب ببینند.

این تاثیر همیشه به یک شکل احساس نمی شود. مناطق صنعتی بزرگی مانند هیوستون، بیکرزفیلد و تولسا انواع دیگر تولید و کسب و کار دارند تا اگر شرکت نفت محلی با مشکل مواجه شود، اقتصاد را سرپا نگه دارند. کارگرانی که برای کار نقل مکان کرده اند ممکن است مجبور نباشند منطقه را برای یافتن کار جدید ترک کنند. و نیازی نیست که بازار مسکن به دلیل فروش ناگهانی و کاهش قیمت دچار تزلزل شود.

در شهرهای کوچکتر که تولید نفت بخش عمده ای از اقتصاد محلی را تشکیل می دهد، ممکن است اوضاع متفاوت باشد. یک رونق نفتی می تواند حیات جدیدی را به اقتصاد راکد تزریق کند - و کاهش رشد می تواند ضربه بزرگی به سلامت اقتصادی منطقه وارد کند.

این اتفاقی است که برای ویلیستون، داکوتای شمالی افتاد. به گفته فوربس، این شهر کوچک در سال ۲۰۱۰ با آمدن نفت بزرگ به شهر، رونق زیادی گرفت. حفاری جدید کارگران جدیدی را برای شرکت در همه سطوح، تقاضای بیشتر برای مسکن و پول بیشتر برای مشاغل و موسسات محلی به ارمغان آورد.

در طول پنج سال آینده، تولید نفت یک سوم مشاغل در ویلیستون و منبع اصلی درآمد تقریباً برای هر تجارت در شهر خواهد بود. اما وقتی رونق تمام شد و قیمت ها کاهش یافت، کل شهر آسیب دید. بدون مشاغل شرکت نفت و هیچ چیز جایگزین آنها، کارگران به مراتع سرسبز رفتند. کل اقتصاد ویلیستون با شکست کسب و کارهای کوچک و کاهش قیمت مسکن دچار تزلزل شد.

ارتباط بین نفت و بازار مسکن نشان می دهد که بسیاری از راه های بازار مسکن محلی می تواند تحت تاثیر بافت بزرگ تر اقتصاد آن قرار گیرد. چرخه رونق و رکود تولید نفت با فراز و نشیب های هر صنعت دیگری تفاوت چندانی ندارد. و زمانی که آن صنعت کل جامعه را تقویت می کند، یک دوره سقوط می تواند ویرانگر باشد.

نوع وضعیتی که ویلیستون با آن مواجه است، یکی از دستورات کلیدی جیسون هارتمن برای سرمایه گذاران املاک را نشان می دهد: باید تنوع ایجاد کنید. تنوع بخشیدن به سرمایه گذاری های خود در املاک و مستغلات در حوزه های مختلف تا حد امکان، مانعی در برابر سناریوهایی مانند Williston ایجاد می کند.

جوامع با اقتصاد محلی متنوع و پر رونق بهترین شانس را برای موفقیت در سرمایه گذاری ارائه می دهند. و اگر سقوطی در یک منطقه اتفاق بیفتد، سرمایه گذار با سبد دارایی های متنوع همه چیز را از دست نخواهد داد.

نفت و املاک با هم ترکیب می شوند - و رابطه آنها درس بزرگتری را در مورد شرایط بازار و تجارت پرخطر قرار دادن تمام تخم مرغ های سرمایه گذاری در یک سبد نشان می دهد.

تأثیر قیمت نفت، نرخ بهره آمریکا بر بازار املاک و مستغلات ترکیه

طی دهه های گذشته، ادغام ترکیه در بازارهای جهانی افزایش یافته است و در نتیجه اقتصاد جهانی جهانی شده است. بازارهای ترکیه به راحتی تحت تأثیر سیاست های اقتصادهای توسعه یافته یا هرگونه شوک خارجی جهانی مانند قیمت نفت قرار می گیرند. در این راستا، هدف اصلی این تحقیق ارائه شواهد تجربی جدید با آزمایش تأثیر شوک های خارجی از جمله: نرخ بهره آمریکا و قیمت نفت بر بازار املاک ترکیه است.

ترکیه ذخایر نفت محدودی دارد و تولید نفت ترکیه در سال ۱۹۸۰ ۳۱۴۰۰۰ بشکه در روز گزارش شد و در سال ۲۰۱۴ به ۷۳۱۰۰۰ بشکه در روز رسید. در سال ۲۰۱۶، کل مصرف سوخت مایع ترکیه به طور متوسط حدود ۸۶۱۰۰۰ بشکه در روز بود و بیش از ۹۰ درصد کل نفت خام از واردات حاصل شد. ۷۰ درصد از واردات نفت خام ترکیه از عراق، ایران و روسیه بود.

با این حال، ترکیه در امنیت انرژی با چالش های متعددی روبرو بوده است که اولین چالش اصلی مشکل تامین انرژی است. تامین کنندگان اصلی انرژی ترکیه روسیه و ایران هستند.

هر گونه اختلاف اقتصادی یا سیاسی احتمالی با این کشورها، امنیت انرژی ترکیه را به خطر می اندازد.

در این راستا، ترکیه باید تلاش کند تا تامین کنندگان جدیدی از منابع نفتی را برای تنوع بخشیدن به تامین کنندگان برای کاهش وابستگی به تامین کنندگان اصلی بیابد. دومین چالش اصلی وابستگی زیاد به نفت وارداتی است، تولید نفت داخلی در ترکیه برای تامین انرژی مورد نیاز این کشور کافی نیست. علیرغم محدودیت تولید نفت، تقاضای نفت به سرعت در حال افزایش است. نرخ نفت وارداتی باید با یافتن منابع انرژی تجدیدپذیر بیشتر برای فرمول تامین انرژی کاهش یابد. در این مرحله، ترکیه باید جایگزین های خود را برای منابع انرژی تجدیدپذیر مانند خورشیدی، بادی و زمین گرمایی ارزیابی کند. با این حال، این منابع به سادگی قابل تولید و تجدید هستند. همچنین، آلاینده های کمتری را به طبیعت منتشر می کند و هرگز نمی توان آن را در سراسر جهان تخلیه کرد. منابع انرژی تجدیدپذیر در ترکیه عبارتند از: برق آبی، خورشیدی بادی، زمین گرمایی، زیست توده و امواج.

ترکیه سومین کشور جهان با ۲۸.۱ میلیون تن معادل نفت (MTOE) از نظر تولید انرژی زمین گرمایی در سراسر جهان است، به ویژه قلمرو دریای اژه دارای پتانسیل عظیم انرژی زمین گرمایی است.

اگرچه مزایای منابع انرژی تجدیدپذیر. مصرف انرژی تجدیدناپذیر در ترکیه با افزایش جمعیت آن به طور مداوم افزایش یافته است. مصرف انرژی تجدیدناپذیر (کیلوگرم معادل نفت) در بازه زمانی ۱۹۸۰ تا ۲۰۱۴ حدود ۲۲۰ درصد افزایش یافته است. یکی از تولیدکنندگان پیشرو در جهان در زمینه منسوجات، کشتی ها، وسایل نقلیه موتوری، لوازم الکترونیکی مصرفی، لوازم خانگی، مصالح ساختمانی و سایر تجهیزات حمل و نقل، منجر به افزایش مصرف انرژی یعنی مصرف نفت شد. با توجه به ادبیات موجود، تغییرات قیمت نفت بر متغیرهای مختلف اقتصادی تأثیر بسزایی دارد. در این رابطه: نشان داده اند که تأثیر قیمت نفت بر شاخص های اقتصادی در کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه می تواند متفاوت باشد. این یافته های مختلف را می توان به عوامل اقتصادی مختلفی نسبت داد، به عنوان مثال: (کشورهای واردکننده نفت در مقابل کشورهای صادرکننده نفت). افزایش

قیمت نفت می تواند از نظر اقتصادی برای کشورهای واردکننده نفت بد باشد، اما از نظر اقتصادی خبر خوبی برای کشورهای صادرکننده نفت است. با این حال ترکیه کشوری است که بخش زیادی از نفت مورد نیاز خود را از خارج وارد می کند. از این رو افزایش قیمت نفت بر تراز حساب جاری و رشد اقتصادی ترکیه و سایر متغیرهای اقتصادی تأثیر منفی می گذارد.

در این راستا، اگر قیمت نفت خام افزایش یابد، تورم در کشورهای واردکننده نفت مانند ترکیه افزایش می یابد که منجر به افزایش نرخ بهره می شود. بنابراین هر گونه افزایش نرخ بهره می تواند بر هزینه های مالی تأثیر بگذارد که به نوبه خود منجر به افزایش قیمت مسکن می شود. از این نظر، هدف اصلی این تحقیق ارائه شواهد تجربی جدید با آزمایش تأثیر قیمت نفت خام بر بازار املاک ترکیه از طریق کانال نرخ بهره داخلی است. علاوه بر این، این مطالعه با هدف آزمایش تأثیر نرخ بهره ایالات متحده بر بازار املاک و مستغلات ترکیه از طریق قیمت نفت و نرخ بهره داخلی است.

شوک های ناشی از اقتصادهای توسعه یافته مانند اقتصاد ایالات متحده می تواند بر اقتصاد ترکیه از طریق مکانیسم های انتقال مختلف مانند کانال های نرخ بهره و نرخ ارز تأثیر بگذارد. بازارهای ترکیه به دلیل هرگونه تغییر در سیاست پولی ایالات متحده، به ویژه کانال نرخ بهره، پتانسیل نوسانات بازارهای مالی را دارند. از آنجا که هر گونه افزایش در نرخ بهره ایالات متحده، سرمایه گذاران به خروج سرمایه خود از بازارهای نوظهور مانند ترکیه ادامه خواهند داد. بنابراین، هرگونه تغییر در نرخ بهره ایالات متحده ممکن است بر بازارهای ترکیه تأثیر بگذارد.

در دهه های گذشته، ترکیه با چندین اصلاحات حیاتی از جمله تضمین استقلال عملیاتی بانک مرکزی برای حمایت از بخش بانکی و بازار مالی و حذف هرگونه محدودیت در جریان سرمایه مواجه بوده است. در نتیجه این اصلاحات، تجارت بین المللی به عنوان سهم تولید ناخالص داخلی (GDP) از ۱۸ درصد در سال ۱۹۸۱ به ۶۱ درصد در سال ۲۰۱۸ افزایش یافته است و کل صادرات از ۹.۲ میلیارد دلار در سال ۱۹۸۱ به ۵.۱۶۶ میلیارد دلار در سال ۲۰۱۸ رسیده است. علاوه بر این، دارایی های مسکن در ترکیه در دهه های گذشته

رشد چشمگیری را تجربه کرده است. بازار مسکن با نسبت مسکن ۷۰ درصد در سال ۲۰۱۸ بزرگترین طبقه دارایی برای خانوارهای ترکیه را نشان می دهد.

با این حال، تحولات بازار املاک و مستغلات به عنوان یکی از نگرانی های اقتصادی قابل توجه در ترکیه برجسته می شود و نشاط در بازار مسکن به عنوان مهم ترین شاخص عملکرد کلان اقتصادی در نظر گرفته می شود. از نظر عددی، اقتصاد بازار واقعی ترکیه با ارزش ۱۹.۵ درصد از کل تولید ناخالص داخلی، پتانسیل سرمایه گذاری بزرگی را ارائه می دهد.

علاوه بر این، بخش املاک و مستغلات و ساخت و ساز ۱.۴ میلیارد دلار و ۸.۲۴ درصد از کل FDI را به خود اختصاص داده است. بر اساس شاخص قیمت خانه نایت فرانک، ترکیه از نظر شاخص رشد قیمت سالانه در رتبه ۵۵ قرار گرفت. همچنین پروژه های نوسازی شهری در شهرهای مختلف ترکیه آغاز شده است. به نظر می رسد که انتظار می رود حدود ۶.۷ میلیون واحد مسکونی طی دو دهه آینده تخریب و بازسازی شوند.

بنابراین، این وضعیت اهمیت تحقیقات بر روی متغیرهای موثر بر بازار املاک را افزایش می دهد. هدف این مقاله ارائه شواهد تجربی از اثرات قیمت نفت بر بازار املاک و مستغلات ترکیه است. علاوه بر این، این مطالعه با هدف آزمایش تأثیر نرخ بهره ایالات متحده بر بازارهای نوظهور مانند ترکیه، به ویژه پس از بحران مالی جهانی ۲۰۰۸-۲۰۰۹ (GFC) انجام شده است.

بسیاری از مطالعات تجربی اهمیت بازار املاک و مستغلات را در ترکیه بررسی کرده اند. برخی از این مطالعات ارتباط بین بازار املاک و مستغلات و فعالیت های کلان اقتصادی را بررسی کرده اند. این رابطه توجه ویژه ای را در ادبیات به خود معطوف کرده است زیرا سرمایه گذاری مسکن به عنوان شاخص عمده فعالیت اقتصادی به ویژه پس از GFC در سال ۲۰۰۸ در نظر گرفته شده است. GFC در سال ۲۰۰۸ نگرانی ها را در مورد ثبات اقتصادی در ترکیه افزایش داده است و توجه را به ارتباط بین بازارهای مالی و متغیرهای

کلان اقتصادی (نرخ مبادله، نرخ بهره) و تأثیر سرریز عوامل خارجی (نرخ‌های بهره ایالات متحده) جلب کرده است.

پس از بحران ۲۰۰۸-۲۰۰۹، بانک مرکزی ترکیه شروع به نظارت دقیق‌تر بر توسعه بازارهای مالی کرد و برخی اقدامات احتیاطی کلان را در کانال‌های سیاست پولی برای رسیدگی و غلبه بر این نگرانی‌ها آغاز کرد. بنابراین، اعتبار ارائه شده توسط بخش‌های بانکی به بازارها به‌عنوان درصدی از تولید ناخالص داخلی بین سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۷ تقریباً ۷۰ درصد افزایش یافت و موجودی اعتبارات مسکن به‌عنوان درصدی از تولید ناخالص داخلی طی سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۷ افزایش یافت و به بالای ۱۰ رسید. درصد تا پایان سال ۱۳۹۷، پیش‌بینی می‌شود افزایش اعتبارات مسکن در آینده ادامه یابد.

در ادبیات، تأثیر تغییرات کانال‌های نرخ بهره بر قیمت مسکن به‌عنوان کانال قیمت مسکن سیاست پولی تعریف شده است. در این راستا، سیاست پولی می‌تواند از طریق کانال‌های مختلف (مکانیسم‌های مستقیم و غیرمستقیم) بر بازار املاک و مستغلات تأثیر بگذارد. در مکانیسم‌های مستقیم، کانال‌های سیاست پولی می‌توانند بر بازار املاک و مستغلات از طریق هزینه استفاده‌کننده مسکن، عرضه مسکن و انتظارات از حرکت آتی قیمت مسکن تأثیر بگذارند. با این حال، اثر هزینه استفاده‌کننده مسکن به‌عنوان تأثیر مستقیم اصلی سیاست‌های پولی بر بازار املاک و مستغلات در نظر گرفته می‌شود. بر این اساس وقتی نرخ سود افزایش می‌یابد، میانگین نرخ وام مسکن نیز افزایش می‌یابد. بنابراین، افزایش متوسط نرخ وام مسکن منجر به افزایش هزینه استفاده‌کننده سرمایه و افزایش هزینه استفاده‌کننده منجر به کاهش حجم تقاضا برای مسکن و کاهش قیمت مسکن در بازار می‌شود.

در مکانیسم‌های غیرمستقیم، کانال‌های سیاست پولی می‌توانند از طریق کانال اعتباری استاندارد بر بازار املاک و مستغلات تأثیر بگذارند. بر این اساس، زمانی که نرخ بهره افزایش می‌یابد، با کاهش قیمت واقعی مسکن به دلیل کاهش تقاضا برای خانه، ارزش ثروت افراد مسکن کاهش می‌یابد. کاهش ثروت افراد ممکن است به کاهش تقاضای مسکن منجر شود و به کاهش قیمت مسکن منجر شود. در مقابل، افزایش نرخ بهره منجر به افزایش بازپرداخت

وام مسکن می شود که منجر به کاهش جریان نقدی خانوارها با محدودیت اعتبار و در نهایت کاهش قیمت مسکن می شود.

تأثیر نرخ بهره آمریکا بر بازارهای جهانی در سال‌های گذشته توجه زیادی را به خود جلب کرده است. تأثیر سرریز نرخ بهره ایالات متحده را بر بازارهای مالی ۱۲ کشور در آسیا و اقیانوسیه آزمایش کرد. این یافته‌ها تأثیر منفی قابل توجهی از نرخ بهره ایالات متحده بر بازارهای مالی ۱۲ کشور در آسیا و اقیانوسیه نشان داد.

نرخ بهره ایالات متحده تأثیر قدرتمندی بر بازارهای مالی در حال ظهور جهانی دارد. نتایج مشابهی توسط یافت شد که نشان داد نرخ بهره ایالات متحده تأثیر قدرتمندی بر بسیاری از اقتصادهای مالی در حال ظهور دارد. علاوه بر این، این اثر تأثیر قوی تری بر بازارهایی با اقتصادهای نزدیک به ایالات متحده دارد. به طور مشابه، از مدل VAR استفاده کرد و نشان داد که تأثیر قابل توجهی از تأثیر سرریز بین المللی نرخ های بهره ایالات متحده بر اقتصادهای پیشرفته و در حال ظهور وجود دارد.

تأثیر شوک های پولی ایالات متحده بر نرخ بهره و نرخ ارز در ۲۶ کشور منتخب را آزمایش کرد. با استفاده از مدل VAR، نتایج نشان داد که کشورهایی که کنترل‌های دقیق‌تری داشتند، کاهش ارزش پول کمتری را تجربه کردند. اثرات نرخ های بهره ایالات متحده را بر نرخ های بهره محلی و کانال های نرخ ارز در کشورهای آسیای شرقی آزمایش کرد. با استفاده از تکنیک های تخمین VAR، نویسندگان دریافتند که کانال نرخ بهره محلی به شدت به تغییرات نرخ بهره ایالات متحده پاسخ می دهد. در مقابل، نشان داد که نرخ های بهره ایالات متحده هیچ تأثیری بر بازارهای مالی هند ندارد.

فصل نهم

فقر مسکن

درباره فقر مسکن در ایران یکی از رایج ترین سنجه ها شاخصها تراکم خانوار در واحد مسکونی است. این سنجه در مناطق شهری و روستایی حدود ۲/۱ خانوار در واحد مسکونی گزارش شده است بدین ترتیب با در نظر گرفتن وجود ۶/۹ میلیون خانوار شهری و ۶/۴ میلیون خانوار روستایی در سال ۱۳۸۰ تخمین زده میشود که ۳/۱ میلیون واحد مسکونی در شهرها و ۴۳۰ هزار واحد مسکونی در روستاها کمبود وجود داشته باشد. این کمبود در اساس خود را در تعداد اتاق در اختیار خانوار و در پی آن تداخل زندگی افراد یک خانوار و چند خانوار با یکدیگر نشان میدهد. این نوع فقر باعث پایین آمدن قابلیت‌های فردی برای تحصیل و ارتقاء مهارتها می شود که بدین ترتیب اعضاء خانوارهای فقیر را فقیر نگاه میدارد به علاوه تداخل زندگی جنس های مخالف باعث ازدیاد آسیب های اجتماعی میگردد. در واقع مسکن نامناسب تبدیل به یک «تله فضایی میشود. بدین معنا که به طور کلی به دنیا آمدن یک فرد در طبقات کم درآمد خودبخود بخت های وی را برای حضور در گروه های درآمدی و اقشار بالاتر در مقایسه با طبقات پر درآمدتر کاهش میدهد به این عامل ما نام «تله طبقاتی» فقر میدهیم. مسکن نامناسب، هر چند در نهایت ناشی از عوامل اجتماعی است، اما خود نیز بند دیگری بر پای افراد میزند یا یک تله فضایی میسازد و بیرون رفتن آنها را از دایره فقر بسیار مشکل میکند در واقع «فضای زندگی هر چند محصول روابط اجتماعی است، اما بر این روابط تاثیر متقابل میگذارد این تاثیر را میتوان با پیشرفتهای فنی ابزار تولید مقایسه کرد که هرچند محصول روابط اجتماعی معینی هستند، اما میتوانند با دگرگونی سازمان تولید این روابط را دگرگون سازند. به طور معکوس نیز ابزار عقب مانده روابط تولید و اجتماعی را عقب مانده نگاه میدارند. تله فضایی» مسکن به دو صورت تولید میشود یکی کیفیت درونی و دیگری کیفیت بیرونی. منظور از کیفیت بیرونی، مکان جغرافیایی مسکن است در ایران قرار داشتن مسکن در فضای اسکان غیر رسمی و مناطق روستایی به منزله افتادن در «تله فضایی» است. اسکان غیر رسمی که در اثر به حساب نیامدن کم درآمدها در برنامه های شهری و مسکن به وجود می آید و در واقع برنامه ریزی خودبخودی کم درآمدها برای تامین مسکن خود محسوب میشود هم از لحاظ درونی و هم بیرونی برای آنها تله فضایی ایجاد میکند از لحاظ درونی مسکنی با مصالح ساختمانی و

تجهیزات نامناسب و سطح زیربنایی ناکافی ساخته میشود و از لحاظ بیرونی نیز کمترین دسترسی را به خدمات پایه دارند. همچنین جداسازی (Segregation) فضایی بین طبقات کم درآمدها را از همنشینی با اقشار دیگر و ارتقاء مدنی حاصل از آن محروم میسازد. بدین ترتیب به جز تضاد سنتی شهر و روستا که نوعی تله فضایی برای روستا به وجود می آورد در اسکان غیر رسمی یک تله فضایی بزرگتر به وجود می آید. در جدول شماره ۵ گوشه ای از ابعاد اسکان غیر رسمی را در ایران نشان داده ایم در این جدول به سراغ شهرهای کوچک هم رفته ایم تا همه گیر شدن آن مشخص گردد.

تأثیر فقر بر مسکن

پرکاربردترین تعریف فقر در بریتانیا و در سراسر اروپا، افراد را در صورتی که درآمد خانوارشان کمتر از ۶۰ درصد میانگین ملی باشد، پس از در نظر گرفتن تعداد بزرگسالان و کودکان در خانواده، به عنوان تجربه فقر توصیف می کند. حدود یک پنجم جمعیت بریتانیا در هر سال معین فقر را تجربه می کنند، اما حدود یک دهم «فقر پایدار» را تجربه می کنند که به عنوان داشتن درآمد فقر در حداقل سه سال از چهار سال تعریف می شود.

شواهدی که نشان می دهد فقر بر شرایط مسکن تأثیر می گذارد، به طور کلی قوی تر از شواهدی است که نشان می دهد شرایط مسکن بر فقر تأثیر می گذارد. درآمدهای پایین مانع از دسترسی به بسیاری از گزینه های مسکن بالقوه می شود یا حفظ آنها را دشوار می کند. با این حال، سیستم مسکن با مسکن اجتماعی، سود مسکن و حمایت از افراد بی خانمان، به عنوان حائلی در برابر اثرات فقر عمل می کند، به طوری که اگر چه افرادی که در فقر زندگی می کنند خطر بیشتری برای شرایط بد مسکن دارند، اما عموماً از آن اجتناب می کنند.

تأثیر مسکن بر فقر

هزینه های مسکن مهمترین و مستقیم ترین تأثیر مسکن بر فقر و محرومیت مادی را تشکیل می دهد. به طور کلی ۵ درصد بیشتر از جمعیت بریتانیا یا ۳.۱ میلیون نفر بیشتر فقر را در بریتانیا در سال ۲۰۱۰/۱۱ تجربه کردند که تأثیر هزینه های مسکن بر درآمد در

نظر گرفته شد. در نظر نگرفتن این موضوع خطر فقر و محرومیت مادی را برای خانوارهای بیکار، گروه های قومی اقلیت، افراد مجرد، اجاره نشینان و لندنی ها به میزان قابل توجهی دست کم می گیرد. به عنوان مثال، ۱۸ درصد مستاجران خصوصی قبل از در نظر گرفتن هزینه های مسکن در فقر هستند و ۳۸ درصد پس از پرداخت هزینه های مسکن در فقر هستند. این همچنین بدان معنی است که اهداف تعیین شده در قانون فقر کودکان ۲۰۱۰ (که بر اساس درآمد قبل از هزینه مسکن است) یک میلیون کودک را که در فقر زندگی می کنند نادیده می گیرد.

تغییرات در هزینه های مسکن بین مکان ها نیز تأثیر قابل توجهی دارد. با در نظر گرفتن هزینه های مسکن، تعداد لندنی هایی که در فقر زندگی می کنند تقریباً دو برابر می شود و به کمی بیش از دو میلیون می رسد. کسانی که در جنوب شرقی انگلستان هستند نیز تحت تأثیر قرار گرفته اند.

تعداد افراد در «فقر ناشی از هزینه مسکن» (قبل از هزینه های مسکن فقیر نبودند، اما پس از در نظر گرفتن آنها فقیر بودند) در دو دهه گذشته افزایش یافته است.

اجاره های پایین، مانند اجاره شوراها و انجمن های مسکن، سهم مهمی در کاهش درجه «فقر ناشی از هزینه مسکن» و محرومیت مادی در میان مستاجران اجتماعی دارند. مسکن اجتماعی به شدت برای افراد با درآمد پایین مورد هدف قرار گرفته است و نشان داده شده است که "حامی فقیرترین" و بازتوزیع کننده ترین جنبه اصلی کل دولت رفاه است. با این حال ۲۹ درصد از مستأجران اجتماعی قبل از پرداخت هزینه مسکن در فقر زندگی می کنند و با وجود اجاره بهای بازار فرعی، ۴۳ درصد پس از پرداخت هزینه مسکن در فقر زندگی می کنند.

مزایای مسکن برای مستاجران سهم عمده ای در کاهش «فقر ناشی از هزینه مسکن» دارد و از نظر اهمیت بعد از خود هزینه های مسکن در رتبه دوم قرار دارد. با این حال، بسیاری از مستاجران متوجه نیستند که مزایای مسکن برای افراد شاغل در دسترس است و تنها حدود نیمی از مستاجران شاغل واجد شرایط این مزایا را دریافت می کنند. اصلاحات رفاهی به این

معناست که صدها هزار مستأجر اجتماعی و خصوصی با کمبود مسکن و اجاره بهایی مواجه خواهند شد که باید بپردازند. اینها احتمالاً فقر را افزایش می دهند، هر چند اندازه گیری شود. ایالات متحده و برخی از شواهد بریتانیا نشان می دهد که ممکن است منجر به افزایش ناامنی غذایی شود.

به طور گسترده به رسمیت شناخته نشده است که برای بیش از ۲۰ سال، صاحبان خانه بیش از نیمی از افرادی را تشکیل می دهند که در فقر (قبل از هزینه مسکن) در بریتانیا زندگی می کنند. در همان دوره، نسبت تمام افرادی که در فقر زندگی می کردند و مستأجر اجتماعی بودند از ۴۱ درصد به ۲۹ درصد کاهش یافت و نسبت در بخش خصوصی اجاره ای از ۸ درصد به ۱۹ درصد افزایش یافت که نشان دهنده تغییر در اندازه این دوره های تصدی است.

با این حال، پس از در نظر گرفتن هزینه های مسکن، مالکان خانه تنها ۳۷ درصد از افراد فقیر را تشکیل می دهند، زیرا بسیاری از آنها وام های مسکن را پرداخت کرده اند و هزینه های مسکن کم یا بدون هزینه دارند. اگر «اجاره های نسبت داده شده» (ارزشی که صاحبان خانه از خانه های خود دریافت می کنند) در معیارهای درآمد خانوار گنجانده می شد، همانطور که در برخی از سیستم های مالیاتی ملی وجود دارد، نابرابری درآمد کاهش می یابد و سه چهارم فقر مستمری بگیران و بسیاری از صاحبان خانه کاهش می یابد. فقر از بین می رفت.

ارزش ویژه مسکن تأثیر کمی بر فقر دارد، زیرا فقیرترین مالکان دارای کمترین حقوق صاحبان سهام هستند و اغلب نمی توانند آن را آزاد کنند. صاحبان خانه تنها ۲ درصد از کل حمایت های دولتی را برای هزینه های مسکن دریافت می کنند. حمایت از صاحبان خانه هایی که شغل خود را از دست می دهند بسیار اندک است که تأثیر زیادی بر فقر دارد. با این حال، مالکان فقیر نسبت به مستأجران با درآمد یکسان، کمتر بدون ارقام ضروری زندگی می کنند. نمی توان گفت که آیا این تفاوت ها به دلیل خود تصدی شغل است یا به دلیل تفاوت در میانگین درآمد در طول عمر.

شواهد قابل توجهی وجود دارد که نشان می دهد شرایط نامناسب مسکن بر برخی از جنبه های رشد کودک یا عناصر سلامت بزرگسالان تأثیر می گذارد.

تأثیر مسکن بر اشتغال

انگیزه اصلی کار مالی سطح دستمزدها است تا شرایط مسکن. با این حال، مسکن کم‌هزینه مانند خانه‌های شورا و انجمن مسکن، «پرداخت کار» را آسان‌تر می‌کند. در حالی که تأثیر مثبتی بر فقر و شرایط زندگی مادی دارد، مزایای مسکن می تواند تله فقر ایجاد کند. برای هر مجموعه ای از فرصت های شغلی کم دستمزد، موجودی مسکن و اجاره بها، بین استفاده از مزایای مسکن برای جلوگیری از فقر، محرومیت مادی و محرومیت مسکن از یک سو، و اجتناب از «تله فقر» از سوی دیگر، تعادلی وجود خواهد داشت.

موقعیت منطقه ای نقش مهمی در "اثر مسکن" بر اشتغال و به طور بالقوه بر فقر دارد، زیرا بازارهای کار مختلف فرصت های بسیار متفاوتی را ارائه می دهند. شواهد نشان می دهد که توانایی نقل مکان به خانه بر اشتغال تأثیر می گذارد، اما به نظر نمی رسد که تأثیرات آن قابل توجه باشد. بیشتر مالکان اجتماعی خدماتی را برای جلوگیری از فقر و افزایش اشتغال ارائه می‌کنند، و بسیاری از طرح‌های فردی مؤثر به نظر می‌رسند، اگرچه اندازه‌گیری تأثیر کلی دشوار است.

پیامدهای سیاست

سیاست باید توجه بیشتری به پیوندهای مسکن، درآمد و رفاه داشته باشد که مورد غفلت قرار گرفته است. کسانی که علاقه مند به پیوند بین فقر و مسکن هستند، باید اندازه گیری فقر را پس از در نظر گرفتن هزینه های مسکن، حداقل به عنوان مکمل درآمدی که قبل از هزینه های مسکن اندازه گیری می شود، در نظر بگیرند. آنها همچنین باید به گروه هایی که به دلیل هزینه های بالای مسکن در فقر زندگی می کنند توجه ویژه ای داشته باشند.

کسانی که می‌خواهند از سیاست مسکن برای کاهش فقر استفاده کنند، باید هدفشان کاهش هزینه‌های مسکن، به‌ویژه برای اجاره‌کنندگان، یا حداقل محدود کردن افزایش بیشتر

باشد. این امر می تواند از طریق حفظ و توسعه مسکن اجتماعی سنتی، و در انگلستان با محدود کردن تبدیل اجاره مسکن اجتماعی به "اجاره های مقرون به صرفه" (با سقف ۸۰ درصد اجاره های بازار) محقق شود. سطوح اجاره در بخش اجاره خصوصی بخش مهمی از تصویر است، اما تا حد زیادی کنترل نشده است.

مزایا عامل کلیدی دیگر در هزینه های مسکن است. تأثیر کاهش مزایای مسکن بر درآمد باقیمانده خانوارهای مدعی، محرومیت مادی و موقعیت مکانی نسبت به فرصت های شغلی نیاز به نظارت دارد. افزایش پذیرش «کار» و مدیریت کارآمدتر مزایای مسکن/ اعتبار جهانی باید تشویق شود و واجد شرایط بودن برای اعتبار جهانی برای صاحبان خانه های کم درآمد شاغل در کار افزایش یابد. تلاش های مستمری برای کاهش تأثیر تله فقر مزایای مسکن با ایجاد اصلاحات اعتبار جهانی مورد نیاز است. مقامات محلی در طراحی سیستم های مزایای مالیاتی شورای شهر برای محدود کردن مشوق های کاری به حمایت نیاز دارند.

نظارت و حفظ شرایط خوب مسکن برای همه خانوارها در تمام دوره ها ضروری است. شرایط بد مسکن بر سلامت تأثیر می گذارد و ممکن است تأثیرات بلندمدتی بر درآمد و اشتغال داشته باشد.

کسانی که می خواهند از سیاست مسکن برای افزایش اشتغال استفاده کنند، باید اولویت بندی تصدی کم هزینه را برای کسانی که فقط می توانند دستمزد پایین داشته باشند، در نظر بگیرند. ساختن خانه ها باعث ایجاد شغل می شود و ممکن است نسبت به بسیاری از انواع دیگر فعالیت های اقتصادی تأثیر بیشتری بر اشتغال و فقر داشته باشد. توجه ویژه باید به مکان خانه های جدید نسبت به فرصت های شغلی شود.

تجربه مردم از فقر، محرومیت مادی و شرایط مسکن در هم تنیده شده است. مسکن بخش مهمی از شرایط زندگی مادی افراد را تشکیل می دهد و به شانس زندگی آنها کمک می کند. درک بیشتری از این که چگونه تله های فقر و اشتغال بر اساس منطقه و سطوح اجاره متفاوت است، مورد نیاز است. اهمیت پیوند بین مسکن، فقر و محرومیت مادی سزاوار شناخت بیشتر در سیاست است.

۷ نکته که باید در مورد فقر و مسکن بدانید

۱. تعاریف مختلفی از فقر وجود دارد.

هیچ اجماع بین المللی در مورد اندازه گیری فقر وجود ندارد. به طور کلی، آستانه فقر مطلق با اندازه گیری نیازهای بقا مانند غذا و سرپناه برای خانوارهای با اندازه های مختلف تعیین می شود.

تعریف برنامه توسعه سازمان ملل از فقر به این نکته اذعان دارد که فقر را نمی توان تنها با درآمد سنجید. در عوض، رویکردی چندبعدی دارد که بهداشت، آموزش و استانداردهای زندگی را شامل می شود، از جمله دسترسی به آب تمیز، سرویس بهداشتی، برق و کیفیت مسکن، زیرا نقش اساسی هر یک در اجازه دادن به خانواده ها برای داشتن یک زندگی مناسب ایفا می کند.

۲. افرادی که در شرایط بد زندگی می کنند لزوماً کسانی نیستند که (یا کجا) فکر می کنید.

یک خانواده ممکن است به دلایل زیادی در فقر فرو رود - فوریت های پزشکی، شکست محصول، بیکاری ناگهانی. در ایالات متحده، از هر پنج خانوار، دو خانوار پس انداز لازم برای عبور از شوک مالی را ندارند، در حالی که از هر پنج کودک، یک کودک با کمبود منابع کافی دست و پنجه نرم می کند.

در سرتاسر جهان، هر پنج ثانیه یک کودک زیر ۱۵ سال جان خود را از دست می دهد که عمدتاً به دلایلی قابل پیشگیری است که فقر آن را تشدید می کند. و اگرچه شرایط زندگی فقیر اغلب محدود به شهرها تلقی می شود، اما نرخ فقر در مناطق روستایی همچنان از نرخ فقر در مناطق شهری در چندین کشور از جمله رومانی، اندونزی و ایالات متحده بیشتر است.

۳. یافتن مسکن مقرون به صرفه دشوار است.

در بسیاری از مناطق جهان، تعداد خانوارهای کم درآمد بسیار بیشتر از واحدهای مسکونی ارزان قیمت موجود است. در ایالات متحده، به ازای هر ۱۰۰ خانوار مستاجر که به عنوان کم درآمد طبقه بندی می شوند، فقط ۳۵ واحد اجاره ای هم در دسترس و هم مقرون به صرفه است. در سطح جهانی، شکاف مقرون به صرفه مسکن، به معنای تفاوت بین درآمد موجود برای مسکن و قیمت بازار یک واحد مسکونی استاندارد در یک منطقه، نزدیک به ۶۵۰ میلیارد دلار در سال است.

۴. یک شغل تمام وقت (یا دو) ممکن است برای یک خانواده کافی نباشد که بتواند یک مکان مناسب برای زندگی داشته باشد.

در هیچ کجای ایالات متحده، کارگری که حداقل دستمزد فدرال یا ایالتی رایج را دریافت می کند، نمی تواند یک آپارتمان دو خوابه را بدون پرداخت بیش از ۳۰ درصد از درآمد خود اجاره کند. در واقع، یک کارگر حداقل دستمزد باید نزدیک به ۱۲۷ ساعت در هفته، بیش از سه شغل تمام وقت، برای استطاعت یک اجاره دو خوابه، یا ۱۰۳ ساعت در هفته، بیش از ۲.۵ شغل تمام وقت، برای پرداخت هزینه یک شغل تمام وقت، ساعت کار کند. اتاق خواب، به گفته ائتلاف ملی مسکن کم درآمد.

۵. داشتن خانه (یا آپارتمان) به این معنا نیست که شما در شرایط بد زندگی نمی کنید.

بر اساس گزارش مرکز مشترک مطالعات مسکن دانشگاه هاروارد، نزدیک به ۳۸ میلیون خانوار آمریکایی - ۳۱.۵ درصد از کل خانوارها - بیش از ۳۰ درصد از درآمد خود را بابت مسکن می پردازند، که آنها را مجبور می کند با اتخاذ تصمیمات سخت در مورد غذا، حمل و نقل تعادل تقریباً غیرممکن را حفظ کنند. و سلامتی. این در حالی است که از هر ۶ خانوار، ۱ خانوار بیش از نیمی از درآمد خود را برای مسکن پرداخت می کند و به شدت پرهزینه محسوب می شود.

فقر مسکن همچنین می تواند شامل مواردی مانند فقر انرژی و سوخت و عدم دسترسی به آب و فاضلاب باشد. به گفته دپارتمان امور اقتصادی و اجتماعی سازمان ملل متحد، نزدیک به ۱۵ درصد از مردم در سراسر جهان به برق دسترسی ندارند. در شرایطی که مردم به انرژی دسترسی دارند، افرادی که کمترین درآمد را دارند اغلب در نهایت سهم نامتناسبی از درآمد را برای انرژی پرداخت می کنند. بر اساس گزارش مرکز کنترل و پیشگیری از بیماری، تخمین زده می شود ۱۱ درصد از جمعیت جهان به منبع آب بهبودیافته دسترسی ندارند در حالی که ۲۵ درصد به بهداشت کافی دسترسی ندارند.

تصدی ناامن، یا تهدید اخراج، برای بسیاری از ساکنان در سراسر جهان واقعیت دارد و مردم را از ابتدایی ترین امنیت فیزیکی، اقتصادی و روانی از سرپناه کافی محروم می کند. بیش از ۲۰ درصد از جمعیت جهان، روزانه برای ماندن در خانه ها یا زمین هایی که در آن زندگی می کنند، مبارزه می کنند، و بیش از ۷۰ درصد از جمعیت جهان اسناد قانونی حقوق مالکیت خود را ندارند.

۶. فقر دوام می آورد، اما مالکیت خانه هم همینطور.

اما یک مکان امن، مناسب و مقرون به صرفه برای زندگی می تواند تفاوت واقعی در زندگی یک خانواده ایجاد کند. مالکیت خانه از دیرباز راه اصلی خانواده ها برای ایجاد ثروت بوده است. مالکیت خانه نیز ثبات را ارائه می دهد زیرا پرداخت ماهانه وام مسکن قابل پیش بینی است در حالی که اجاره بها می تواند سال به سال افزایش یابد. یک خانه پایدار برای پیشرفت تحصیلی مهم است. کودکانی که در حالی که خانواده هایشان در جستجوی مسکن مقرون به صرفه تر حرکت می کنند، مدرسه را تغییر می دهند، می توانند برای ادامه تحصیل با مشکل مواجه شوند.

۷. مسکن سلامت است.

کیفیت مسکن تاثیرات عمده ای بر سلامت مردم دارد. خانه ای با کپک، جوندگان و آفات می تواند باعث ایجاد بیماری های مزمن تنفسی از جمله آسم شود. طبق گفته سازمان بهداشت جهانی، مسکن های پرجمعیت و نامرغوب خطری برای سلامت و رفاه جسمی

خانواده‌ها و همسایگان آن‌ها است و گسترش بیماری‌های عفونی مانند سل، هپاتیت، تب دنگی، ذات‌الریه، وبا و مالاریا را تسهیل می‌کند. این امر به ویژه در صورت مواجهه با شیوع ویروس‌ها و میکروب‌های مسری جدید - مانند COVID-19 که افراد را ملزم می‌کند برای مدت طولانی در خانه پناه بگیرند، صادق است.

Habitat for Humanity ثابت می‌کند که مسکن مناسب می‌تواند راهی برای خروج از فقر برای خانواده‌هایی باشد که نیازمند کمک هستند، و شما هر روز به ما کمک می‌کنید تا با خانواده‌هایی در ایالات متحده و نزدیک به ۷۰ کشور دیگر شریک شویم تا خانه‌هایی با ثبات و محله‌های پر جنب و جوش ایجاد کنیم.

ما با هم به میلیون‌ها نفر کمک کرده ایم تا مکانی را که خانه می‌نامند بسازند یا بهبود بخشند. با کمک شما، ما همچنین از بهبود دسترسی به سرپناه مناسب و مقرون به صرفه حمایت می‌کنیم و انواع خدمات حمایتی مسکن را ارائه می‌کنیم که خانواده‌ها را با امکانات محدود قادر می‌سازد تا زمانی که زمان و منابعشان اجازه می‌دهد، بهبودهای لازم را در خانه‌های خود انجام دهند.

چگونه می‌توانیم چرخه فقر مسکن را در آسیا بشکنیم؟

یکی از راه‌های کلیدی برای مقابله با اثرات فقر، تامین مسکن مناسب است. یک مکان مناسب برای زندگی، یک خانه، فقط باران را از بین نمی‌برد. این یک محیط امن، سالم، دلپذیر و سازنده است.

علاوه بر این، یک خانه خوب به معنای استرس کمتر برای زنان و کودکان است. Habitat for Humanity به خانواده‌ها کمک می‌کند تا امنیت تصدی را برای از بین بردن ترس از اخراج و ساخت درهای قابل قفل برای ایمنی و حفظ حریم خصوصی به دست آورند.

برای ما اینها نیازهای ساده هستند، اما برای بسیاری موارد بسیار بیشتری را در بر می‌گیرد. این بدان معناست که آنها می‌توانند بیشترین استفاده را از زندگی ببرند، بهره‌وری بیشتری داشته باشند و محیطی مناسب برای تحصیل و رشد فرزندان‌شان داشته باشند.

این ارزش واقعی یک خانه است. چیزی که میلیون ها نفر در منطقه آسیا و اقیانوسیه ممکن است هرگز متوجه آن نشوند. اکثر خانوارها نه آب تمیز دارند و نه سرویس بهداشتی که منجر به گسترش بیماری و اغلب منجر به مرگ می شود.

آمار فقر در آسیا

در سراسر منطقه آسیا و اقیانوسیه:

حدود ۷۰۰ میلیون نفر برق ندارند و در عوض از سوخت جامد برای پخت و پز و گرمایش استفاده می کنند

استفاده از اجاق های آشپزی باعث آلودگی محیط های داخلی می شود و سالانه حدود ۲ میلیون کودک زیر ۵ سال را می کشد.

مهاجرت به شهرها همچنین منجر به تقاضای جهانی برای حدود ۲۰۰۰۰ خانه جدید در هر روز می شود.

تقاضا برای مسکن مناسب و مقرون به صرفه

این امکان برای همه، از شرکت های خصوصی گرفته تا مؤسسات مالی، دولت ها و جوامع وجود دارد تا مسکن مناسب برای همه فراهم کنند. سازمان های بخش مسکن همچنین می توانند از تجربه و شهرت خود برای حمایت از سیاست های مسکن که به نفع فقرا است، استفاده کنند.

ما از سال ۱۹۸۳ در آسیا و اقیانوسیه کار می کنیم و مسکن ارزان قیمت را به ۱.۵ میلیون نفر تحویل می دهیم. اما، این کافی نیست و ما می خواهیم خود را بیشتر به این سمت سوق دهیم:

تا سال ۲۰۲۰ برای ۱۵ میلیون نفر در آسیا-اقیانوسیه خانه های امن تر و مقرون به صرفه تری فراهم کنید.

۱۰ میلیون نفر دیگر را به عنوان داوطلب، مدافع و حامی درگیر کنید تا در این طرح مشارکت کنند.

تا سال ۲۰۳۰ جمعیت جهان حدود ۸.۳ میلیارد نفر خواهد بود و نیمی از آن در آسیا خواهد بود. این ۷۰۰ میلیون نفر دیگر است: همه به خانه نیاز دارند.

شهرهای در حال رشد آفریقا با چالش و فرصت مسکن روبرو هستند

با توجه به اینکه ۶۰ تا ۷۰ درصد از خانوارهای آفریقایی شهری در محله های فقیر نشین زندگی می کنند، گزارش خواستار رویکرد جدیدی برای مسکن، وام دهی و سیاست های زمین است.

ژوهانسبورگ، ۱ دسامبر ۲۰۱۵ - آفریقا به دلیل شهرنشینی سریع و رشد جمعیت زاغه نشین با بحران بزرگ مسکن مواجه است. بر اساس گزارش جدید گروه بانک جهانی، اگر کشورها بخواهند از تغییرات جمعیتی برای فراگیر کردن شهرها، تحریک رشد اقتصادی و گسترش فرصت های شغلی استفاده کنند، رویکردهای جدید و هدفمند برای مسکن مقرون به صرفه ضروری است.

این گزارش با عنوان سرمایه گذاری بخش مسکن در آفریقای جنوب صحرا نشان می دهد که آفریقا می تواند تا سال ۲۰۵۰ دارای ۱.۲ میلیارد شهرنشین و ۴.۵ میلیون ساکن جدید در سکونتگاه های غیررسمی در سال باشد که اکثر آنها قادر به پرداخت مسکن رسمی اولیه یا دسترسی به وام مسکن نیستند.

مامتا مورثی، معاون موقت گروه بانک جهانی در آفریقا، گفت: «مسکن با کیفیت مناسب برای رشد اقتصادی و شمول اجتماعی بسیار مهم است. دولت ها باید با بخش خصوصی دست به دست هم دهند تا سرمایه گذاری در مسکن را با گسترش دسترسی و بهبود کیفیت موجودی موجود تسهیل کنند و در عین حال دسترسی مردم به منابع مالی زمین و مسکن را آسان تر کنند.»

این گزارش به روندها در سراسر منطقه نگاه می کند و فرصت ها را در شهرهایی که به سرعت در حال رشد هستند شناسایی می کند. به رسمیت شناختن مسکن غیررسمی به عنوان تنها گزینه موجود برای اکثریت بزرگ آفریقایی ها نشان دهنده نیاز به رویکردهای جدید در سیاست مسکن است.

Ede Jorge Ijjasz Vasquez، مدیر ارشد بخش اجتماعی، شهری، روستایی و تاب آوری گروه بانک جهانی گفت: « در بسیاری از کشورهای آفریقایی، تنها ۵ تا ۱۰ درصد بالای جمعیت می توانند ارزان ترین شکل مسکن رسمی را بپردازند. در نتیجه، ۹۰ درصد آفریقایی ها در خانه های غیررسمی زندگی می کنند، جایی که شرایط زندگی اغلب غیراستاندارد، ناامن و بدون خدمات اولیه مانند آب، برق و سرویس بهداشتی است. این گزارش نشان می دهد که مداخلات هدفمند در بازار غیررسمی می تواند باعث بهبود سریع کیفیت موجودی مسکن در تعدادی از کشورهای آفریقایی شود.»

در حالی که بسیاری از دولت ها در آفریقا مستقیماً مسکن برای پاسخگویی به تقاضای جمعیت رو به رشد شهری فراهم می کنند، این برنامه ها برای دولت بسیار پرهزینه هستند و برای فقرای شهری دور از دسترس هستند و میزان مسکن مقرون به صرفه را به میزان قابل توجهی افزایش نداده اند.

این گزارش ها توصیه می کند که منابع کمیاب دولتی باید در عوض مسکن های غیررسمی در مناطق و خانوارهای کم درآمد را هدف قرار دهد - ارتقای زیرساخت ها، بهبود مقررات مدیریت و برنامه ریزی زمین، و گسترش دسترسی به منابع مالی از طریق وام های خرد، گروه های اعتباری و تعاونی های اعتباری. تنها ۵ درصد از بزرگسالان در جنوب صحرا در سال گذشته از یک موسسه مالی رسمی وام دریافت کردند که این میزان نصف نرخ سایر مناطق در حال توسعه مانند جنوب آسیا یا شرق آسیا و اقیانوسیه است.

جوناس پاربی، کارشناس شهری بانک جهانی و یکی از متخصصان شهری بانک جهانی می گوید: جدا از مزایای فوری و آشکار مسکن مناسب، یک بخش مسکن با عملکرد خوب منجر

به رشد اقتصادی می شود که می تواند معیشت را بهبود بخشد، شغل ایجاد کند و بازار کالا و خدمات را گسترش دهد.

ساخت و ساز مسکن و مالکیت نه تنها به نفع خانواده هاست، بلکه برای سنگ تراشان، نجار، برق و سایر مشاغل شغل ایجاد می کند. به ازای هر خانه ساخته شده، پنج شغل ایجاد می شود. در حالی که سرمایه گذاری در مسکن رسمی در آفریقا در مقایسه با هر منطقه دیگر کم است، رویکرد استراتژیک تر به بخش مسکن سرمایه گذاری خصوصی را تشویق می کند. این گزارش همچنین خاطرنشان می کند که در حالی که جمعیت زاغه‌ها در مناطق دیگر در حال کاهش است، آفریقا در حال رشد است. اگر روند فعلی ادامه یابد، اکثریت مردمی که در محله های فقیر نشین زندگی می کنند در شهرهای آفریقایی خواهند بود و نیاز به مسکن مناسب و مقرون به صرفه را بیش از هر زمان دیگری ضروری می کند.

روندها و چالش های بازار مسکن

این فصل به بررسی روندها و چالش های فعلی در بازارهای مسکن OECD می پردازد و زمینه ای را برای تحلیل سیاست های بعدی در گزارش ارائه می دهد. روندهای قیمت مسکن و مقرون به صرفه بودن، پویایی عرضه و تقاضای مسکن، نقش مسکن در اقتصاد، پیامدهای برابری آن و تأثیر مسکن بر محیط زیست را پوشش می دهد. این فصل همچنین به طور مختصر روندهای بلندمدتی را که احتمالاً آینده مسکن را شکل می دهد، مورد بحث قرار می دهد.

مسکن نقش اساسی در زندگی ما دارد.

دسترسی به سرپناه یک نیاز اساسی انسان و یک عامل کلیدی تعیین کننده رفاه فردی است. دسترسی به مسکن مناسب و با کیفیت زندگی اجتماعی مردم و همچنین دسترسی آنها به مراقبت های بهداشتی، آموزش، فرصت های شغلی و فعالیت های تفریحی را شکل می دهد. مسکن همچنین بر رفاه روزانه تأثیر می گذارد زیرا خانه مرکز زندگی خانوادگی و

به طور فزاینده زندگی حرفه ای است، با پذیرش گسترده دورکاری در طول همه گیری COVID-19.

مسکن ویژگی های هر دو کالای مصرفی و سرمایه گذاری را ترکیب می کند.

در کشورهای OECD، مسکن به طور متوسط بزرگترین اقلام مخارج در تمام گروه های درآمدی است و سهم بیشتری از کل هزینه های خانوار را در سال های اخیر به خود اختصاص داده است.

برای اکثر خانوارها، مسکن همچنین بزرگترین سرمایه گذاری مادام العمر آنها را تشکیل می دهد که معمولاً با بدهی تأمین مالی می شود و اکثر ثروت آنها. مسکن به طور متوسط ۵۰ درصد از کل ثروت خانوارها را در کشورهای OECD تشکیل می دهد. رقمی که برای خانوارهای با درآمد متوسط به بیش از ۶۰ درصد می رسد (به فصل ۲ مراجعه کنید). این واقعیت که مسکن ویژگی های یک کالای مصرفی و سرمایه گذاری را ترکیب می کند، پیامدهای مهمی برای سیاست های عمومی، به ویژه برای رفتار مالیاتی آن دارد.

ترویج مالکیت خانه از دیرباز هدف بسیاری از کشورهای OECD بوده است.

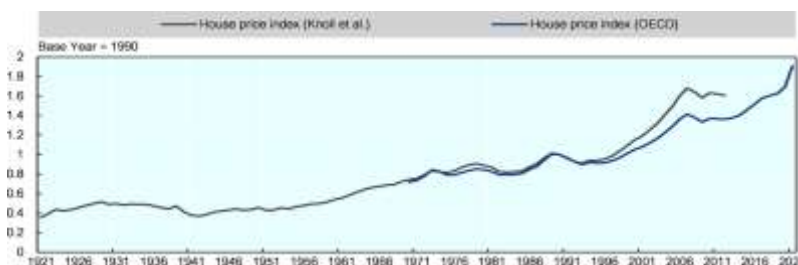
مالکیت خانه به دلایل مختلف، از جمله انباشت ثروت و احساس امنیت مالی، برای بسیاری از خانوارها یک جاه طلبی است، به همین دلیل است که مالکیت گسترده خانه هدف پایدار دولت ها بوده است. حمایت از مالکیت خانه نیز با نتایج مثبت اجتماعی-اقتصادی (مانند نگهداری بهتر از سهام مسکن، مشارکت مدنی بیشتر) مرتبط با مالکیت خانه توجیه شده است. اگرچه نتایج مشابه به طور بالقوه می تواند با سایر اشکال تصدی مانند اجاره طولانی مدت پایدار به دست آید.

مالکیت گسترده خانه می تواند اثرات منفی نیز داشته باشد، از جمله کاهش تحرک مسکونی، انگیزه هایی برای مالکان خانه برای محدود کردن عرضه مسکن محلی و اثرات جانبی منفی بالقوه مانند افزایش مصرف انرژی، آب بندی زمین و ازدحام ترافیک که در آن مالکیت خانه با ساختارهای خاص دارایی (مانند خانه های مستقل) مرتبط است.

مسکن به یکی از مبرم‌ترین چالش‌های سیاستی در زمان ما تبدیل شده است. تمرکز تقاضا در مناطق محدود عرضه باعث افزایش قیمت مسکن و بدتر شدن قیمت مسکن در بسیاری از کشورهای OECD شده است. رشد بی‌سابقه قیمت مسکن باعث شده است که نسل‌های جوان صاحب خانه و ثروتمند شوند. شرایط فعلی افزایش تورم و سیاست‌های پولی بالقوه سخت‌تر می‌تواند تأثیرات متفاوتی بر وام‌گیرندگان و خریداران احتمالی داشته باشد. عملکرد بازارهای مسکن همچنین پیامدهای اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی گسترده‌تری دارد، از جمله برای انسجام اجتماعی، انعطاف‌پذیری مالی، تحرک مسکونی و بین‌نسلی و گذار به اقتصاد کم‌کربن. چالش‌های به هم پیوسته فراگیر بودن بازار مسکن، کارایی و پایداری محیطی مستلزم طیف وسیعی از اصلاحات سیاستی است.

مقرون به صرفه بودن مسکن در هر دو بازار ملک و اجاره به طور قابل توجهی کاهش یافته است. قیمت‌های واقعی مسکن طی قرن گذشته افزایش قابل توجه و پایداری را تجربه کرده‌اند و از اواسط دهه ۱۹۹۰ رشد شدیدی داشته‌اند. شکل ۱.۱ میانگین شاخص قیمت واقعی مسکن را برای ۱۴ اقتصاد توسعه یافته بین سال‌های ۱۹۲۱ و ۲۰۱۲ بر اساس داده‌های قیمت مسکن توسط Knoll, Schularick, و Steger و از سال ۱۹۷۰ تا ۲۰۲۱ بر اساس پایگاه داده تحلیلی قیمت خانه OECD نشان می‌دهد. در حالی که نوساناتی وجود داشته است، نمودار رشد قوی و مستمر قیمت‌های واقعی مسکن را نشان می‌دهد که این شاخص طی قرن گذشته شش برابر شده است. شتاب قابل توجهی در رشد قیمت مسکن از اواسط دهه ۱۹۹۰ به بعد وجود داشته است که تنها برای مدت کوتاهی با کاهش موقت قیمت مسکن در پی بحران مالی جهانی متوقف شد.

شکل ۱-۹ شاخص قیمت واقعی مسکن، میانگین ۱۴ کشور، ۱۹۲۱-۲۰۲۱

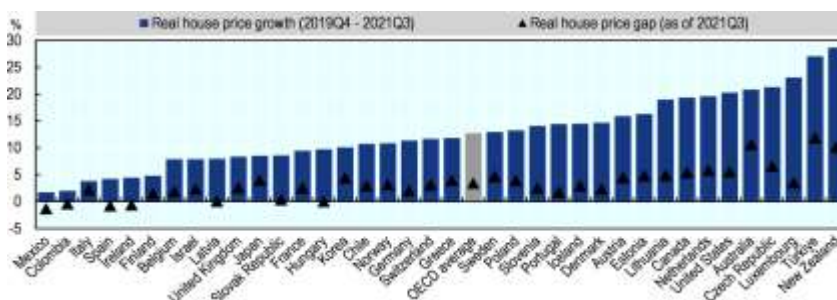


توجه: میانگین استرالیا، بلژیک، کانادا، دانمارک، فنلاند، فرانسه، آلمان، ژاپن، هلند، نروژ، سوئد، سوئیس، بریتانیا، ایالات متحده آمریکا. قیمت خانه بر اساس CPI تنظیم شده است.

رشد شدید قیمت مسکن در طول همه‌گیری COVID-19 قیمت مسکن را بیشتر افزایش داده است.

قیمت‌های واقعی مسکن در طول همه‌گیری همه‌گیر رشد سریعی را تجربه کردند، به طور متوسط در کشورهای OECD بین اواخر سال ۲۰۱۹ و اواخر سال ۲۰۲۱ به طور متوسط ۱۳ درصد (بدون وزن) افزایش یافت (شکل ۲-۹). (قیمت مسکن در هر کشور OECD افزایش یافت اما با تغییر در نرخ رشد. ۱۱ کشور شاهد افزایش بیش از ۱۵ درصد بودند در حالی که شش کشور شاهد افزایش کمتر از ۵ درصد بودند. رشد قیمت مسکن تقریباً در هر کشوری بالاتر از روند اصلی پیش از همه‌گیری بود، که نشان می‌دهد قیمت‌های واقعی مسکن در حال حاضر بالاتر از آن چیزی است که اگر همه‌گیری رخ نمی‌داد، وجود داشت. در حالی که قیمت خانه از نظر تاریخی در مناطق شهری بسیار سریع‌تر افزایش یافته است، افزایش تقاضا برای فضای زندگی و افزایش دورکاری قیمت‌ها را در مناطق پیرامونی اطراف شهرهای بزرگ افزایش داد.

شکل ۲-۹ رشد واقعی قیمت مسکن و شکاف واقعی قیمت مسکن، ۳۷ کشور OECD



توجه: شکاف واقعی قیمت مسکن، درصد شکاف بین قیمت مسکن مشاهده شده در سه ماهه سوم ۲۰۲۱ و روند خاص کشور برآورد شده برای هر کشور توسط فیلتر قیمت مسکن را گزارش می‌کند. دومی نشان‌دهنده سطحی است که اگر همه‌گیری رخ نمی‌داد، قیمت مسکن به آن می‌رسید. شاخص واقعی قیمت مسکن، نسبت شاخص قیمت اسمی مسکن به

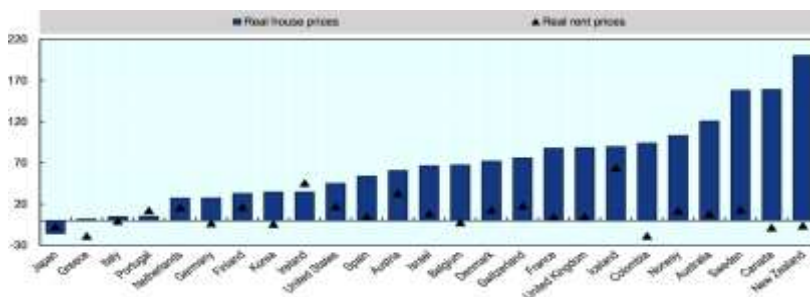
کاهش دهنده مصرف خصوصی در هر کشور است. اطلاعات مربوط به کاستاریکا در دسترس نبود. میانگین OECD میانگین وزنی ۳۷ کشور OECD با داده های موجود است.

افزایش قیمت مسکن و اجاره بها مسکن را در بسیاری از کشورهای OECD ارزانتر کرده است.

قیمت مسکن و اجاره بها در بسیاری از کشورهای OECD در ۲۰ سال گذشته سریعتر از تورم عمومی رشد کرده است. به طور کلی، انتظار می رود روند قیمت مسکن و اجاره بها از الگوهای مشابهی پیروی کند. با این حال، افزایش های اخیر در نسبت قیمت به اجاره ممکن است نشان دهنده افزایش ارزش در بازار مسکن باشد.

نکته مهم این است که افزایش قیمت واقعی مسکن و اجاره بها در دو دهه گذشته به طور قابل توجهی در کشورهای مختلف متفاوت بوده است. به عنوان مثال، قیمت واقعی مسکن در نیوزیلند بین سال های ۲۰۰۰ تا ۲۰۲۰ تقریباً سه برابر شد، در حالی که ژاپن شاهد کاهش قیمت های واقعی مسکن در مدت مشابه بود (شکل ۳-۹). (قیمت اجاره واقعی در طی ۲۰ سال گذشته نسبتاً افزایش یافته است. اکثر کشورها شاهد افزایش قیمت واقعی اجاره کمتر از ۲۰ درصد بوده اند، اما اجاره کنندگان در ایسلند با افزایش واقعی اجاره بها بیش از ۶۰ درصد مواجه شده اند. در نه کشور، قیمت واقعی اجاره در طول دوره مشاهده شده کاهش یافته است. لازم به ذکر است که قیمت مسکن و اجاره بها در داخل کشورها متفاوت بوده است، با رشد شدید قیمت مسکن و اجاره بها در مناطق شهری، جایی که فشار تقاضا بالا است و عرضه مسکن محدود است.

شکل ۳-۹ درصد تغییرات قیمت و اجاره مسکن واقعی، ۲۰۰۰-۲۰۲۰

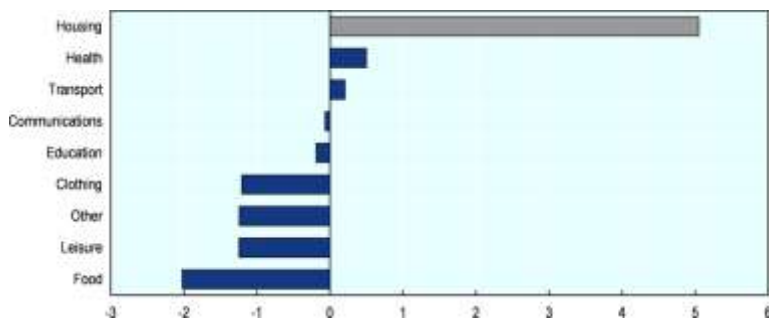


درآمد هزینه شده برای مسکن افزایش یافته است.

مسکن بزرگترین اقلام مخارج را در بودجه خانوارها تشکیل می دهد و بیش از یک سوم کل مخارج خانوار برای خانوارهای پنجگ پایین و یک چهارم بودجه خانوارها در پنجگ بالا را جذب می کند.

بین سالهای ۲۰۰۵ تا ۲۰۱۵، سهم هزینه‌های مسکن با درآمد متوسط (یعنی مخارج خانوارهایی که بین ۷۵ تا ۲۰۰ درصد درآمد متوسط را به دست می‌آورند) در کل بودجه خانوار به طور متوسط ۵ درصد در ۲۳ کشور OECD افزایش یافته است. سهم برخی دیگر از اقلام مخارج خانوار از جمله مراقبت های بهداشتی و حمل و نقل نیز در همین دوره رشد کرد، هرچند با نرخ بسیار پایین تر. هزینه های مسکن در قالب اجاره و پرداخت وام مسکن اغلب نشان دهنده بار مالی قابل توجهی برای خانوارها است، به ویژه در انتهای پایین توزیع درآمد. در سال ۲۰۱۹، به طور متوسط در کشورهای OECD، متوسط بار وام مسکن شامل بازپرداخت اصل و بهره پرداخت شده توسط مالکان (مالکان واقعی در نظر گرفته نمی شوند زیرا با هزینه های وام مسکن مواجه نیستند) ۱۵٪ از درآمد قابل تصرف آنها بود در حالی که میانگین بار اجاره ۲۲ درصد بود.

شکل ۴-۹ تغییرات در سهم مخارج خانوارهای با درآمد متوسط، میانگین ۱۵-۲۰۰۵



تبصره: مخارج مربوط به مسکن شامل اجاره واقعی مسکن، اجاره بهای مسکن ملکی، نگهداری و تعمیرات، آبرسانی و خدمات متفرقه، برق، گاز و سایر سوختها می باشد.

محدودیت‌های طرف عرضه به کاهش قیمت مسکن کمک کرده است.

سطح قیمت مسکن و اجاره بها از تأثیر متقابل بین تقاضا و عرضه مسکن ناشی می‌شود و عرضه در کوتاه‌مدت کمتر پاسخگو است. تامین مسکن به ساخت و سازهای مسکونی جدید و همچنین نوسازی و ارتقاء موجودی مسکن موجود بستگی دارد. عرضه آهسته‌تر از تقاضا تعدیل می‌شود، زیرا برنامه‌ریزی و ساخت ساختارهای جدید به زمان نیاز دارد، که به افزایش فشار قیمت اجازه می‌دهد. پاسخ آهسته‌تر عرضه همچنین منجر به نوسان قیمت‌ها و دوره‌های رونق و رکود می‌شود.

موانع طبیعی و ساخت‌وساز بر سر راه ساخت‌وساز و نیز انتخاب‌های سیاست مسکن به پاسخگویی پایین عرضه کمک کرده و اثرات قیمتی افزایش تقاضای مسکن را تشدید کرده است. محدودیت‌های جغرافیایی طبیعی و همچنین محدودیت‌های نظارتی از جمله محدودیت‌های مربوط به استفاده از زمین و مقررات منطقه‌بندی به کند کردن پاسخگویی عرضه مسکن به تقاضای رو به رشد کمک می‌کنند. این محدودیت‌ها به‌ویژه در مناطق شهری بسیار شهری، که در آن تراکم جمعیت زیاد است و مقررات بازار مسکن رایج‌تر است، الزام‌آور است.

سایر عوامل طرف عرضه که به فشارهای رو به رشد قیمت مسکن کمک می‌کند شامل هزینه‌های ساخت و ساز بالاتر و سرمایه‌گذاری عمومی کمتر در توسعه مسکن است. افزایش هزینه‌های ساخت و ساز به کاهش قیمت مسکن در بسیاری از کشورها کمک کرده است. بین سال‌های ۲۰۰۰ و ۲۰۱۹، هزینه‌های ساخت و ساز برای مسکن‌های مسکونی جدید بیش از ۷۰ درصد در منطقه OECD-EU افزایش یافت.

بازده انرژی و مقررات زیست محیطی سختگیرانه فزاینده نیز به افزایش هزینه ساخت و ساز کمک می‌کند. در عین حال، دولت‌ها کمتر در ساخت مسکن سرمایه‌گذاری کرده‌اند. طی دو دهه گذشته، انتقال سرمایه دولتی (یعنی واگذاری‌های عمومی به سازمان‌های خارج از دولت) برای توسعه مسکن به طور میانگین در کشورهای OECD بیش از ۵۰ درصد کاهش یافته و به سطح ۰.۰۶ درصد تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۱۸ رسیده

است، در حالی که سرمایه گذاری مستقیم دولت در توسعه مسکن ۸۰ درصد کاهش یافته است که ۰۱.۰ درصد از تولید ناخالص داخلی در سال ۲۰۱۸ را تشکیل می دهد.

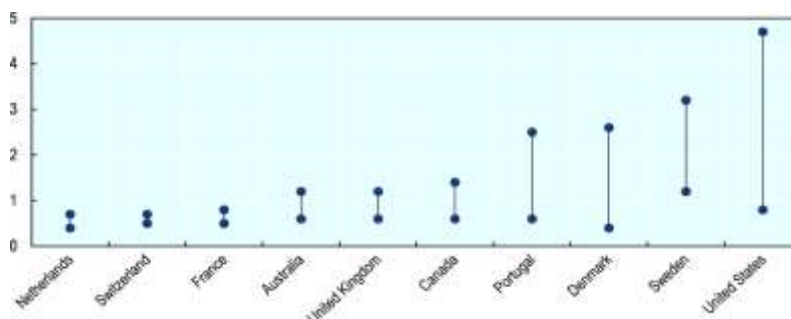
این روندها همچنین در کاهش سهم مسکن اجتماعی در کل موجودی مسکن در کشورهای OECD منعکس شده است که به کاهش قیمت مسکن به ویژه برای خانوارهای کم درآمد کمک کرده است.

پاسخگویی عرضه به تغییرات تقاضای مسکن به طور قابل توجهی بین کشورها و در داخل کشورها متفاوت است.

چندین مطالعه کشش های عرضه مسکن ملی را تخمین می زند و زیربنای آنها را تحلیل می کنند. در زیرمجموعه ای از کشورهای OECD، بتین و زیمان (دریافتند که عرضه مسکن در مناطق کلانشهری در ایالات متحده و سوئد با کشش های عرضه بیشتر از دو دارای کشش است، اگرچه تنوع زیادی در داخل کشور در مناطق شهری وجود دارد. (شکل ۵-۹) پاسخگویی عرضه مسکن به ویژه در هلند، فرانسه و سوئیس پایین است، جایی که کشش بین ۰.۴ تا ۰.۸ است. تنوع داخل کشور در کشش های عرضه مسکن به ویژه در برخی کشورها بالا است و در ایالات متحده از ۰.۴ تا ۰.۷ و در دانمارک از ۰.۲ تا ۰.۶ متغیر است. این امر بر اهمیت همسویی فضایی عرضه با تقاضا تأکید می کند، به این معنی که ساخت و ساز باید در جایی اتفاق بیفتد که تقاضا بالاتر باشد. ناهماهنگی ها همچنین می تواند مربوط به نوع مسکن باشد که در آن خانه های پر سود به وفور عرضه می شوند، در حالی که آپارتمان های مقرون به صرفه تر و معمولاً نیاز فوری تر معمولاً کم عرضه می شوند.

شکل ۵-۹ کشش های عرضه مسکن در سراسر مناطق شهری در نمونه ای از کشورهای

2019.OECD



توجه: کشش‌های قیمت مسکن با رگرسیون تغییرات در قیمت‌های واقعی مسکن بر تغییرات ساخت و ساز مسکونی با استفاده از رویکرد متغیر ابزاری برای پرداختن به درون‌زایی بالقوه بین ساخت و ساز و قیمت مسکن محاسبه می‌شود. کشش عرضه ۱ (واحد) نشان می‌دهد که هرگونه تغییر قیمت مسکن منجر به تغییر متناسب در ساخت و ساز مسکن می‌شود. کشش عرضه بیشتر به این معنی است که برای یک تغییر معین در قیمت مسکن، خانه سازی به میزان بیشتری گسترش می‌یابد.

در عین حال، تقاضای مسکن توسط عوامل مختلف ساختاری، اقتصادی و سیاسی افزایش یافته است.

تقاضای مسکن تحت تأثیر دسترسی به مالکیت خانه و همچنین عوامل ساختاری تعیین کننده ترجیحات مسکن است. محرک‌های زمینهای تقاضا می‌توانند تحت دسته‌های مختلفی قرار گیرند: آن‌هایی که به‌طور ساختاری ویژگی‌ها و موقعیت تقاضای مسکن را تغییر می‌دهند، از جمله تغییرات جمعیتی و شهرنشینی، و آن‌هایی که مسکن را کم و بیش در دسترس بخش‌های وسیع‌تری از جمعیت قرار می‌دهند، مانند نرخ‌های بهره پایین‌تر. و افزایش در دسترس بودن منابع مالی مسکن.

شرایط مساعد اقتصاد کلان در دهه های اخیر مسکن را در دسترس تر کرده است. عامل اصلی افزایش شدید قیمت مسکن در دو دهه گذشته، کاهش تاریخی نرخ بهره واقعی بوده است که با سیاست های پولی انبساطی پس از بحران مالی جهانی (OECD) تقویت شده است.

نرخ‌های بهره پایین نه تنها هزینه‌های تامین مالی بدهی مسکن را برای خانوارها کاهش داده است، بلکه سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات توسط سرمایه‌گذاران نهادی و افراد با ارزش خالص بالا در جستجوی بازده بالاتر را تشویق کرده است.

علاوه بر این، رشد درآمد قابل تصرف خانوار تمایل به افزایش تقاضای مسکن دارد و یکی از عوامل اصلی افزایش نرخ مالکیت خانه در برخی از کشورهای OECD، از جمله دانمارک، فنلاند، اسپانیا و بریتانیا بوده است.

تحولات در بازارهای مالی مسکن، مسکن را در دسترس تر کرده است، اگرچه برخی از این نوآوری‌ها ممکن است انعطاف‌پذیری سیستم مالی را تضعیف کند. مقررات زدایی مالی از جمله تسهیل شرایط استقراض و محصولات جدید مالی مسکن، توسعه بازارهای وام مسکن را در بسیاری از کشورهای OECD طی ۵۰ سال گذشته ارتقا داده است.

این روندها منابع مالی مسکن را برای مجموعه وسیعی از خانوارهای دارای محدودیت اعتباری قابل دسترسی تر کرده است و با افزایش قابل توجهی در تقاضای مسکن همراه بوده است.

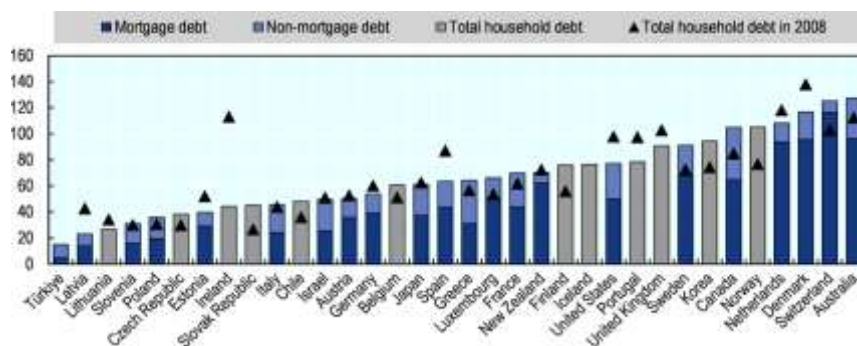
پس از بحران مالی جهانی، مقررات محصولات مالی ساخت‌یافته املاک و مستغلات تشدید شد و کیفیت اعتباری این محصولات به طور کلی بهبود یافته است.

اخیراً، سرمایه‌گذاران رشد ابزارهای سرمایه‌گذاری جمعی را در امور مالی املاک و مستغلات ترویج کرده‌اند (مثلاً صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات (REIT) در حالی که نظارت دقیق‌تر بر مؤسسات سنتی وام‌دهی وام مسکن منجر به افزایش مؤسسات اهرمی غیربانکی شده است (مثلاً غیر بانکی). مبتکران وام مسکن بانکی)، همزمان با رونق بازار املاک و مستغلات در برخی کشورها.

در این زمینه، باید توجه داشت که اگرچه بدهی وام مسکن در چندین کشور که پس از سال ۲۰۰۸ با رکود شدید در بازار مسکن خود مواجه شدند، کاهش یافت، کل بدهی خانوارها به عنوان سهمی از تولید ناخالص داخلی از سال ۲۰۰۸ در اکثر کشورهای OECD افزایش یافته است، که گاهی اوقات از قبل از آن بالا بوده است. سطوح (شکل ۶-۹) این واقعیت را برجسته می‌کند که در حالی که این نوآوری‌ها ممکن است نقدینگی را در بازارهای املاک و مستغلات افزایش دهند، خطر افزایش قیمت مسکن و کاهش انعطاف‌پذیری مالی وجود دارد.

شکل ۶-۹ بدهی خانوارها و وام مسکن به تولید ناخالص داخلی کشورهای OECD در

سال های ۲۰۰۸ و ۲۰۱۸



توجه: بدهی خانوار برای ایسلند و ترکیه در سال ۲۰۰۸ در دسترس نبود

حمایت سیاست از مالکیت خانه، در حالی که هدف آن افزایش دسترسی به بازار مسکن است، به افزایش تقاضای مسکن کمک کرده است. در بسیاری از کشورها، دولت‌ها حمایت سیاستی پایداری را برای مالکیت خانه ارائه کرده‌اند، به عنوان مثال از طریق کسر بهره وام مسکن (به فصل ۳ مراجعه کنید). با این حال، در جایی که عرضه مسکن بی‌کشش است، این نوع اقدامات حمایتی باعث افزایش قیمت مسکن شده است.

شهرنشینی بر جغرافیا و تمرکز تقاضای مسکن تأثیر گذاشته و فشار بیشتری را بر مناطقی که از قبل با محدودیت عرضه مواجه هستند، وارد کرده است. گذار از صنعتی به اقتصادهای خدمات محور منجر به تمرکز فعالیت های اقتصادی در مناطق شهری شده است که با انبوهی از فرصت های حرفه ای و آموزشی همراه است.

جهانی شدن به جذابیت مناطق بزرگ کلان شهرها کمک می کند زیرا شبکه زیرساخت برتر آنها را با سایر نقاط جهان مرتبط می کند در حالی که تمرکز فعالیت های فرهنگی، اجتماعی و تفریحی جذابیت سبک زندگی شهری را افزایش داده است.

قیمت مسکن در شهرهای بزرگ نیز به دلیل جهانی شدن سرمایه‌گذاری‌های مسکن متورم شده است، که باعث افزایش سرمایه‌گذاران نهادی و افراد با ارزش خالص بالا شده است که در جستجوی بازدهی بالا در ملک خارج از کشور سرمایه‌گذاری می‌کنند.

تغییرات جمعیتی هم تقاضای کلی مسکن را افزایش داده و هم الگوهای تقاضای ساختاری را از نظر ویژگی‌های دارایی و موقعیت جغرافیایی تغییر داده است. عوامل جمعیت شناختی از جمله مهاجرت و پیری جمعیت و همچنین تغییرات در نرخ ازدواج و طلاق منجر به تعداد بیشتر و کوچکتر شدن خانواده‌ها شده است.

این روند با افزایش متوسط فضای طبقه به ازای هر نفر همراه شده است تا حدی به این دلیل که افراد کمتری فضای زندگی مشابهی را به اشتراک می‌گذارند و موجودی مسکن موجود برای تعدیل زمان می‌برد.

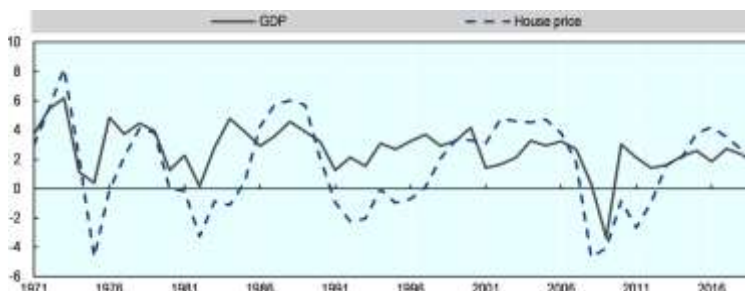
تحولات بازار مسکن تاثیر بسزایی بر اقتصاد دارد

مسکن نقش اساسی در اقتصاد دارد. ساخت و ساز به طور متوسط ۶ درصد از تولید ناخالص داخلی در کشورهای OECD را تشکیل می‌دهد، در حالی که سرمایه‌گذاری مسکن حدود ۲۰ درصد از انباشت سرمایه ثابت ناخالص را تشکیل می‌دهد.

تغییرات در بازار مسکن از چندین کانال بر اقتصاد واقعی تأثیر می‌گذارد. تحولات بازار مسکن از جمله تغییر در قیمت مسکن، اجاره بها یا نرخ بهره وام مسکن، بر درآمد خانوار، ثروت و هزینه‌های زندگی تأثیر می‌گذارد. بنابراین، نوسانات در بازار مسکن می‌تواند بر تقاضای کل، تورم و سرمایه‌گذاری مسکونی تأثیر بگذارد

شواهد نشان می‌دهد که چرخه تجاری به شدت با نوسانات فعالیت‌های مرتبط با مسکن و قیمت مسکن مرتبط است. در واقع، تغییرات قیمت مسکن قبل از نوسانات چرخه تجاری رخ می‌دهد (شکل ۷-۹)، که آنها را به شاخص‌های مهمی برای پیش‌بینی تغییرات در فعالیت اقتصادی تبدیل می‌کند.

شکل ۷-۹ درصد تغییر سالانه قیمت مسکن و تولید ناخالص داخلی، ۱۹۷۱-۲۰۱۹



دسترسی به منابع مالی مسکن نیز تأثیرات گسترده تری بر اقتصاد دارد. بازارهای وام مسکن که به خوبی کار می کنند، نقشی کلیدی در فراهم کردن دسترسی به مسکن ایفا می کنند و اجازه می دهند مصرف مسکن در طول زمان هموار شود. با این حال، آنها همچنین می توانند خانواده هایی را با مشکلات مالی جدی مواجه کنند که آنها با مشکلات بازپرداخت یا ارزش ویژه خانه مواجه شوند. سطوح بالای بدهی های وام مسکن نیز می تواند نوسانات اقتصادی را با تشدید رکود افزایش دهد و عملکرد اقتصادی را مختل کند. فشار نزولی قابل توجه بر قیمت مسکن اغلب اثرات نامطلوب قابل توجهی بر فعالیت اقتصادی از طریق اثرات ثروتی که مصرف را کاهش می دهد دارد

بازارهای رکود مسکن، ترازنامه بانک ها را بدتر می کند و بر فعالیت های وام دهی تأثیر می گذارد. این اثرات به ویژه زمانی مضر هستند که مقادیر بالایی از بدهی درگیر باشد. کار قبلی OECD همچنین نشان داده است که رشد سریع بدهی خانوارها یک شاخص هشدار دهنده اولیه رکود اقتصادی است.

عملکرد روان بازارهای مسکن نیز کلید کارایی بازار کار و توانایی اقتصاد برای مقابله با تغییرات ساختاری است. تحرک مسکونی برای تخصیص کارآمد سرمایه انسانی در فرآیند تطبیق شغل بسیار مهم است. به ویژه در دوره های تغییرات ساختاری اقتصادی که مستلزم تخصیص مجدد جغرافیایی یا بخشی منابع (به عنوان مثال از صنعت به خدمات) است، تحرک بالای مسکونی سرعت تعدیل های اقتصادی را افزایش می دهد و در نتیجه اثرات نامطلوب بر عملکرد کلی اقتصادی را محدود می کند.

شواهد تجربی نشان می دهد که تحرک مسکونی ارتباط نزدیکی با پویایی در بازارهای مسکن، از جمله سیاست های عمومی موثر بر شرایط بازار دارد. به طور خاص، تحرک مسکونی در کشورهایی با عرضه مسکن انعطاف پذیرتر، هزینه های مبادله کمتر، کنترل های اجاره کمتر و محدودیت های اعتباری الزام آور کمتری بیشتر است.

تحولات اخیر بازار مسکن خطر تقویت نابرابری های از قبل موجود را دارد.

کاهش قیمت مسکن منجر به چالش های اقتصادی و اجتماعی شده است که به طور نامتناسبی بر خانوارهای فقیرتر و جوان تر تأثیر می گذارد. قیمت های واقعی خانه و اجاره سریع تر از تورم (شکل ۳-۹) و درآمد (شکل ۸-۹) در دهه های اخیر افزایش یافته اند و در حالی که کاهش نرخ های بهره واقعی هزینه های بازپرداخت وام مسکن را کاهش داده است، این تنها تا حدی تأثیر افزایش قیمت مسکن را کاهش داده است. بنابراین، میانگین سهم مخارج مربوط به مسکن در کل مخارج خانوارها در سراسر OECD در این دوره افزایش یافته است (شکل ۴-۹).

افزایش هزینه های مسکن، تامین هزینه های نگهداری مسکن یا نقل مکان به این جمعیت را دشوارتر می کند. مسکن با کیفیت بهتر از نظر تجربی، مسکن با کیفیت پایین با دسترسی ضعیف به مراقبت های بهداشتی، آموزش، زیرساخت های دیجیتال و فرصت های بازار کار همراه بوده است، که همگی اثرات طولانی مدتی بر درآمد دارند و خانواده های کم درآمد را در مضیقه اجتماعی-اقتصادی قرار خواهند داد.

افزایش قیمت مسکن به شکاف اقتصادی فزاینده بین خانوارهایی که دارای دارایی هستند و آنهایی که ندارند کمک می کند. افزایش قیمت مسکن یک فرصت بزرگ برای انباشت ثروت است، زیرا صاحبان املاک از بازده سرمایه گذاری قابل توجهی در دسته دارایی های اصلی خانوار سود می برند. علاوه بر اثرات مستقیم ثروت، افزایش قیمت مسکن همچنین دسترسی صاحبان خانه به اعتبار را افزایش می دهد، زیرا ملک ممکن است به عنوان وثیقه عمل کند، که شرایط وام با افزایش ارزش ملک بهبود می یابد روند مالکیت خانه در سرتاسر OECD نشان می دهد که این مزایا به طور نامتناسبی نصیب خانوارهای

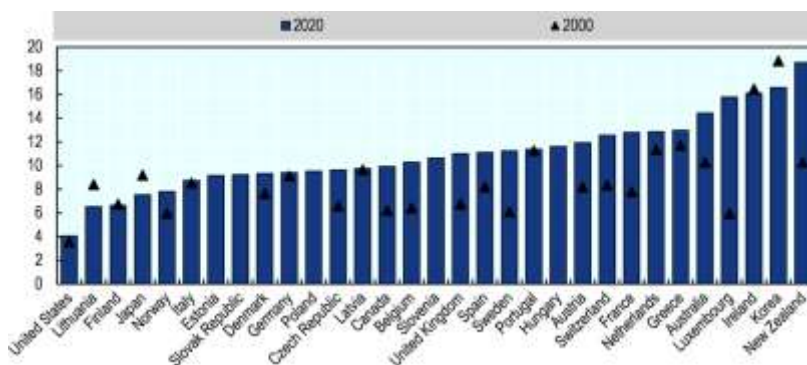
مسن تر و با درآمد بالاتر می شود که احتمال بیشتری برای مالکیت محل سکونت خود دارند.

در عین حال، افزایش ارزش ملک مانعی رو به رشد برای مالکیت خانه ایجاد می کند که منجر به افزایش هزینه های خرید اولیه و بار وام مسکن بیشتر برای تازه واردان بازار می شود. برای مثال، تعداد سال های درآمد قابل تصرفی که معادل قیمت یک خانه ۱۰۰ متری است تقریباً در همه جای OECD افزایش یافته و در برخی کشورها بین سال های ۲۰۰۰ و ۲۰۲۰ تقریباً دو برابر شده است (شکل ۸-۹).

تورم قیمت مسکن، افزایش قیمت اجاره، همچنین درآمد قابل تصرف خانوارهای اجاره دهنده در بازار خصوصی را کاهش می دهد که رفاه اقتصادی آنها را کاهش می دهد و پس انداز برای مالکیت خانه را دشوارتر می کند. خانوارهایی که در حال حاضر صاحب خانه نیستند (که همانطور که در بالا ذکر شد، به احتمال زیاد خانواده های جوان تر و فقیرتر هستند) بنابراین به طور فزاینده ای برای رسیدن به نردبان ملک و بهره مندی از مزایای اقتصادی مالکیت خانه مشکل خواهند داشت. علاوه بر این اثرات بر درآمد و برابری بین نسلی، تورم قیمت مسکن ممکن است با محدود کردن بیشتر مالکیت خانه به افرادی که انتقال ثروت دریافت کرده اند.

شکل ۸-۹ تعداد سال هایی که میانگین درآمد قابل تصرف خانوار انباشته شده برابر با

میانگین قیمت یک خانه ۱۰۰ متر مربعی است، ۲۰۰۰ و ۲۰۲۰



توجه: انتخاب مسکن با متراژ ثابت (۱۰۰ متر مربع) برای سهولت مقایسه بین کشوری انجام شده است. اطلاعات مربوط به سال ۲۰۰۰ از استونی، مجارستان، لهستان و جمهوری اسلواکی وجود ندارد.

تورم قیمت مسکن همچنین می‌تواند به تفکیک فضایی، با پیامدهای مهم برای رفاه خانوار، دسترسی به خدمات عمومی و تحرک اجتماعی کمک کند. رشد قیمت خانه و افزایش هزینه مسکن مرتبط به طور قابل توجهی در مناطق مختلف متفاوت است، با افزایش تفاوت‌های منطقه‌ای در ارزش املاک که توانایی افراد کم درآمد را برای زندگی نزدیک به محل کارشان محدود می‌کند، که می‌تواند منجر به رفت‌وآمدهای طولانی شود و بر رفاه آنها تأثیر منفی بگذارد. افزایش هزینه‌های مسکن ممکن است بر توانایی خانوارها برای نقل مکان به مناطقی که فرصت‌های شغلی و آموزشی بهتر یا دسترسی به خدمات عمومی با کیفیت بالاتر را ارائه می‌دهند، تأثیر بگذارد و در نتیجه نابرابری‌های اقتصادی موجود را تقویت کند. علاوه بر این، اختلافات شدید جغرافیایی در تورم قیمت مسکن، نگرانی‌های مهمی را در ارتباط با تمرکز نابرابر سود سرمایه بر روی املاک و مستغلات ایجاد می‌کند. خانوارهایی که در مناطق پرتقاضا هستند، که ممکن است در ابتدا وضعیت نسبتاً بهتری داشته باشند،

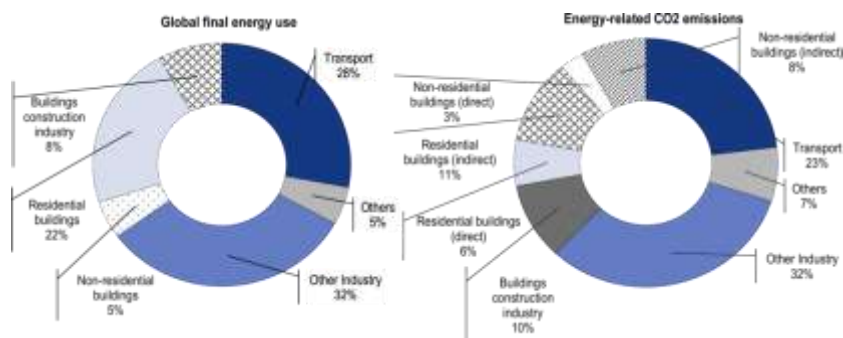
بخش مسکن تاثیر قابل توجهی بر محیط زیست دارد.

بخش مسکن دارای ردپای کربن قابل توجهی است. به طور کلی، بخش ساختمان‌ها و ساخت‌وساز ۳۵ درصد از مصرف نهایی انرژی و ۳۸ درصد از انتشار CO₂ مربوط به انرژی و فرآیند در سال ۲۰۱۹ را به خود اختصاص داده است. ۲۸ درصد از کل انتشارات جهانی مرتبط با انرژی به تنهایی از عملیات ساختمان‌ها ناشی می‌شود. بخش مسکونی حدود ۲۲ درصد از مصرف انرژی نهایی جهانی و ۱۷ درصد از کل انتشار CO₂ مرتبط با انرژی در سال ۲۰۱۹ را به خود اختصاص داده است (شکل ۱-۹) بخش عمده‌ای از مصرف انرژی در بخش مسکونی از گرمایش سرچشمه می‌گیرد، با دمای محلی و اندازه خانه‌ها محرک‌های اصلی استفاده از انرژی هستند. (اتحاد جهانی برای ساختمان‌ها و ساخت و سازها، آژانس

بین‌المللی انرژی و برنامه محیط زیست سازمان ملل متحد، ۲۰۱۹) ساخت و ساز یکی دیگر از محرک‌های اصلی انتشار است که ۸ درصد از کل مصرف انرژی و ۱۰ درصد از انتشار CO₂ مرتبط با انرژی را به خود اختصاص می‌دهد (شکل ۸-۹) که عمدتاً به تولید مصالح ساختمانی مانند سیمان، فولاد و شیشه مربوط می‌شود (اتحاد جهانی برای ساختمان‌ها و ساخت و سازها، آژانس بین‌المللی انرژی و برنامه محیط زیست سازمان ملل متحد، ۲۰۱۹). در حالی که شدت انرژی در هر متر مربع در دهه‌های اخیر بهبود یافته است، مجموع انتشار CO₂ مرتبط با انرژی از بخش ساختمان بین سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۷ به دلیل افزایش فضای طبقه در سطح جهان ۲۵ درصد افزایش یافته است. (اتحاد جهانی برای ساختمان‌ها و ساخت و سازها، آژانس بین‌المللی انرژی و برنامه محیط زیست سازمان ملل متحد، ۲۰۱۹)

شکل ۹-۹ سهم جهانی ساختمان‌ها و ساخت و سازها انرژی نهایی و انتشار گازهای

گلخانه‌ای، ۲۰۱۹



توجه: صنعت ساختمان سازی بخشی (تخمینی) از کل صنعت است که به ساخت مصالح ساختمانی اختصاص داده شده است. مانند فولاد، سیمان و شیشه. انتشار غیرمستقیم انتشارات ناشی از تولید برق برای برق و گرمای تجاری است.

کاهش انتشار کربن در بخش مسکونی، به ویژه با تشویق به نوسازی با بهره‌وری انرژی در انبار مسکن موجود، کلیدی برای دستیابی به اهداف آب و هوایی خواهد بود. برای انطباق با اهداف اقلیمی توافق پاریس، متوسط مصرف انرژی در هر متر مربع در ساختمان‌ها باید تا سال ۲۰۳۰، ۳۰ درصد کاهش یابد.

با توجه به سطح پایین ساخت و ساز سالانه نسبت به موجودی ساختمان های موجود در کشورهای OECD (به عنوان مثال، ساخت و سازهای سالانه به عنوان سهم ساختمان های موجود در اتحادیه اروپا به ۱٪ می رسد)، نوسازی های انرژی کارآمد برای کاهش انتشار کربن از انبار ساختمان های موجود کلید خواهد بود.

برای دستیابی به سطوح بالاتر عایق کاری و ارتقای صرفه جویی در انرژی، آژانس بین المللی محیط زیست و انرژی سازمان ملل پیش بینی می کند که نرخ سالانه نوسازی انرژی ساختمان های موجود باید تا سال ۲۰۲۵ از ۱ تا ۲ درصد به بیش از ۲ تا ۳ درصد افزایش یابد. با موافقت نامه پاریس (آژانس محیط زیست و انرژی بین المللی سازمان ملل، ۲۰۱۷). برای کاهش انتشار گازهای گلخانه ای در مرحله ساخت و ساز، تلاش ها باید از جمله روی کارایی مواد، شیوه های ساختمانی برای افزایش طول عمر ساختمان ها و بازیافت مواد متمرکز شود.

مسکن همچنین منبع قابل توجهی از ذرات ریز ($PM_{2.5}$) است. $PM_{2.5}$ آلاینده هوا است که بزرگترین تهدید برای سلامتی است و قرار گرفتن در معرض این ذرات به طور قابل توجهی خطر ابتلا به بیماری های تنفسی و قلبی عروقی را افزایش می دهد. به طور متوسط، بخش مسکونی ۳۷ درصد از انتشار $PM_{2.5}$ در سطح جهان را تشکیل می دهد. انتشار $PM_{2.5}$ از بخش مسکن به ویژه در کشورهایی که اتکا به سوخت جامد، به ویژه چوب و زغال سنگ، برای گرمایش منازل همچنان قابل توجه است (به عنوان مثال کشورهای اروپای مرکزی و شرقی) بالاست. قرار گرفتن در معرض غلظت $PM_{2.5}$ نیز با تراکم مناطق شهری همبستگی مثبت دارد.

در طول ۳۰ سال گذشته، میانگین قرار گرفتن در معرض انتشار $PM_{2.5}$ در اکثر کشورهای OECD به دلیل فرآیندهای احتراق بهینه (در صنعت و گرمایش منازل)، کاهش زغال سنگ در ترکیب انرژی، و انتشار کمتر از حمل و نقل و کشاورزی، کاهش یافته است. اما همچنان بالا و بالاتر از ۱۰ میکروگرم بر متر مکعب توصیه شده توسط سازمان بهداشت جهانی باقی می ماند.

مسکن بر کاربری زمین، تنوع زیستی، کیفیت آب و حمل و نقل تأثیر دارد که ممکن است با گسترش شهری تشدید شود. پراکندگی شهری با توسعه شهری کم تراکم، پراکنده و ناپیوسته یا پراکنده مشخص می شود و به عنوان یک چالش رایج در بسیاری از کشورهای OECD شناخته شده است. پراکندگی شهری می تواند پیامدهای زیست محیطی قابل توجهی از طریق تعدادی کانال داشته باشد، مانند از دست دادن زمین های روستایی یا طبیعی، کاهش تنوع زیستی به دنبال تکه تکه شدن زیستگاه های طبیعی، و کیفیت پایین آب به دلیل افزایش رواناب از سطوح غیرقابل نفوذ (به عنوان مثال جاده ها). همچنین نشان داده شده است که توسعه های شهری گسترده تر باعث افزایش وابستگی به خودرو می شود که منجر به انتشار گازهای گلخانه ای بیشتر و کاهش کیفیت هوا می شود. با این حال، توجه به این نکته حائز اهمیت است که می تواند مزایای اجتماعی و اقتصادی مثبتی در ارتباط با گسترش شهرها داشته باشد. این پیشرفت ها ممکن است به ترجیحات خانوارهای خاص برای محله هایی با سطوح پایین تر صدا، ازدحام و آلودگی هوا و سایر عوامل پاسخ دهد. آنها همچنین ممکن است به احیای اقتصادی برخی مناطق روستایی کمک کنند. که با افزایش وسعت مناطق پیرامونی شهری، ارتباط بهتری با مراکز کلیدی اقتصادی پیدا می کنند. در حالی که این مزایا را نباید هنگام ارزیابی مطلوبیت توسعه های مسکن در آینده نادیده گرفت، مهم است که اطمینان حاصل شود که ساخت و ساز مسکونی به گونه ای انجام می شود که پراکندگی غیرضروری شهری و پیامدهای نامطلوب زیست محیطی آن را محدود کند.

تغییرات ساختاری بلندمدت احتمالاً تأثیرات عمیقی بر بازار مسکن در آینده خواهد داشت.

نشانه هایی وجود دارد که دوره طولانی مدت تورم پایین و نرخ سود پایین ممکن است به پایان برسد که پیامدهایی برای بازار مسکن خواهد داشت. کشورها ممکن است با توجه به افزایش های اخیر تورم، عادی سازی سیاست های پولی را آغاز کنند و این احتمال را افزایش می دهد که کشورها از دوره نرخ های بهره بسیار پایین و تورم خارج شوند. در کوتاه مدت، این خطر افزایش بار خدمات بدهی را ایجاد می کند، اگرچه بسیاری از

خانوارها احتمالاً با پس‌اندازهای قابل توجه انباشته شده طی سال‌های ۲۰۲۰ و سهم بالای وام‌های مسکن با نرخ بهره ثابت در بسیاری از بازارها، از افزایش نرخ بهره در امان خواهند ماند.

وام‌گیرندگان با درآمد پایین‌تر، که ممکن است ذخایر مالی کمتری داشته باشند و نسبت خدمات به درآمد بدهی بالاتری داشته باشند، در برابر هزینه‌های زندگی و استقراض بیشتر آسیب‌پذیر خواهند بود. هزینه‌های وام بالاتر نیز احتمالاً بر قیمت مسکن تأثیر خواهد گذاشت. آنها ممکن است منجر به تثبیت قیمت مسکن و حتی تعدیل به سمت پایین شوند که می‌تواند مقرون به صرفه بودن مسکن را بهبود بخشد. با این حال، کاهش قابل توجه و غیرمنتظره قیمت مسکن می‌تواند تأثیر منفی قابل توجهی بر برخی از خانوارها و پیامدهای گسترده تری برای ثبات سیستم مالی داشته باشد.

قیمت مسکن، همراه با بدهی خانوارها، به طور پیوسته در سراسر همه‌گیری افزایش یافت، حتی در کشورهایی که قبلاً این بدهی‌ها بالا بود. افزایش شدید قیمت مسکن در بسیاری از کشورها تا حدی به دلیل تقاضای بالاتر ناشی از شرایط استثنایی پولی، افزایش پس‌انداز خانوارها و حمایت مالی بی‌سابقه، و همچنین عرضه محدود به دلیل محدودیت‌های تحرک و تنگناهای لجستیکی بود. با شروع عادی شدن سیاست‌های پولی، نرخ‌های وام مسکن در بسیاری از کشورهای OECD در حال افزایش است و نگرانی‌های پرداخت بدهی را افزایش می‌دهد. به نظر می‌رسد در حال حاضر آسیب‌پذیری‌ها به دلیل ترازنامه نسبتاً قوی خانوارها و استفاده محدود از وام مسکن با نرخ قابل تنظیم مهار شده است. با این حال، وام‌گیرندگان شکننده ممکن است در اقتصادهایی که وام‌های مسکن با نرخ قابل تنظیم غالب هستند، در معرض خطر باشند. نسبت‌های بدهی-خدمات بالا هستند و سیاست پولی احتمالاً به شدت سفت خواهد شد. کشورها باید وضعیت را از نزدیک رصد کنند تا خطرات را شناسایی کرده و هرگونه تعدیل سیاستی مناسب را در نظر بگیرند.

نسبت خدمات بدهی پایین، پس‌انداز بالای خانوارها و رواج وام‌های مسکن با نرخ ثابت ممکن است آسیب‌پذیری را در برابر تغییرات در چشم‌انداز پولی کاهش دهد. میانگین نسبت‌های خدمات بدهی نزدیک یا کمتر از هنجارهای بلندمدت و به طور قابل توجهی پایین‌تر از آن چیزی است که به عنوان نسبت خدمات بدهی تحت فشار در نظر گرفته

می‌شود. متوسط پس‌انداز خانوارها نیز در طول همه‌گیری به میزان قابل توجهی افزایش یافت، که بخشی از آن به دلیل محدودیت‌های گزینه‌های مصرف و اقدامات حمایتی درآمد است. بسیاری از خانوارها وام مسکن با نرخ ثابت دارند که در بزرگترین بازارهای وام مسکن تسلط دارند و با احتمال کمتری از نکول وام مسکن در هنگام افزایش نرخ بهره همراه هستند. این عوامل ممکن است برخی از نگرانی‌های پرداخت بدهی ناشی از سیاست‌های پولی سخت‌گیرانه را برطرف کند.

شکل ۱۰-۹ وام‌های مسکن با نرخ ثابت و نسبت خدمات بدهی متوسط، خطرات را در بازار

مسکن محدود می‌کند



توجه: سطح اعتبار خانوار در سه ماهه سوم سال ۲۰۲۱ اندازه‌گیری می‌شود و میانگین سهم ARM در زمان صدور در سال‌های ۲۰۱۹ و ۲۰۲۰ برای نشان دادن اهمیت هر نوع وام مسکن در هر کشور استفاده می‌شود.

با این حال، این معیارهای کل ناهمگونی مهمی را در داخل و بین کشورها پنهان می‌کنند. بسیاری از خانوارهای کم درآمد قادر به پس‌انداز در طول همه‌گیری نبودند، تا حدی به دلیل هزینه‌های بیشتر غذا و انرژی و از دست دادن شغل، و برخی از وام‌گیرندگانی که قبلاً با نسبت‌های بدهی بالایی مواجه بودند، تحت فشارهای اضافی ناشی از لغو اقدامات حمایتی درآمد همه‌گیر و بالاتر قرار گرفتند. تورم. علاوه بر این، وام‌های مسکن با نرخ قابل تنظیم در برخی از بازارهای وام مسکن رایج است، که نگرانی‌های بیشتری را در کشورهایی ایجاد می‌کند که افزایش فشارهای تورمی احتمال افزایش شدید نرخ‌های بهره را افزایش می‌دهد.

با توجه به عدم اطمینان در مورد سطوح آتی تورم و واکنش های سیاست پولی و مالی، نظارت دقیق بر وضعیت بسیار مهم است. سیاست پولی و مالی در کشورهای مختلف متفاوت است و به عوامل خاص کشور مانند تورم، رشد دستمزد و فضای مالی بستگی دارد. در این شرایط نامشخص، کشورها ممکن است نیاز به واکنش سریع برای اطمینان از ثبات بازار مسکن و جلوگیری از افزایش شدید هزینه های زندگی داشته باشند. به موازات آن، کشورها ممکن است طیفی از سیاست های میان مدت را برای کاهش فشار مسکن، از جمله سرمایه گذاری در مسکن اجتماعی و اصلاحات در مالیات بر دارایی، مقررات اجاره و سیاست های استفاده از زمین در نظر بگیرند

عرضه مسکن نیز باید با تغییرات ساختاری در تقاضای مسکن سازگار شود. ساختمان ها دارای طول عمر طولانی هستند که این امر دشواری انطباق با تغییرات ساختاری در بازارهای مسکن را افزایش می دهد. در کشورهای OECD، نزدیک به یک پنجم ساختمان های مسکونی قبل از سال ۱۹۴۵ ساخته شده است، در حالی که حدود نیمی از آن قبل از سال ۱۹۸۰ ساخته شده است.

در عین حال، دیجیتالی شدن و تغییرات تکنولوژیکی، پیری جمعیت، تغییرات آب و هوا و اخیراً همه گیری COVID-19 در حال تغییر نیازها و ترجیحات خانوارها و مشاغل خصوصی است. انتظار می رود که این روندها اثرات قابل توجه، هرچند در برخی موارد نامشخص، بر بازار مسکن داشته باشند.

همه گیری کووید-۱۹ باعث ایجاد تغییراتی در شیوه های کاری و ترجیحات مسکن با اثرات بالقوه طولانی تر بر بازار مسکن شده است. پذیرش گسترده دورکاری در طول بحران COVID-19 ممکن است اثرات ماندگاری بر تقاضا برای مسکن داشته باشد، اگر کار از راه دور در درازمدت یک رویه معمول باقی بماند. به ویژه، ممکن است به افزایش تقاضا برای مسکن در مناطق حومه ای و روستایی، تغییر از آپارتمان ها به خانه های تک خانواری و کاهش تقاضا برای فضاهای اداری و خرده فروشی در شهرهای بزرگ کمک کند.

در نهایت، این می تواند تاثیری بر کاهش برخی از فشارهای بازار مسکن در مراکز شهرهای بزرگ در آینده داشته باشد، در حالی که فشار تقاضا ممکن است در جاهای دیگر افزایش یابد. اگرچه هنوز خیلی زود است که بگوییم اثرات بلندمدت آن بر قیمت استطاعت مسکن چه خواهد بود.

پلتفرم‌های اشتراک دیجیتال خانه احتمالاً در آینده به شکل‌دهی به بازار مسکن ادامه می‌دهند و فرصت‌ها و خطرات را به همراه خواهند داشت. پلتفرم‌های اشتراک‌گذاری خانه مانند Airbnb در دهه گذشته با حضور قوی در شهرهای بزرگ و مقاصد گردشگری رشد قابل توجهی داشته‌اند. در نتیجه، بسیاری از واحدهای اجاره‌ای بلندمدت به مسکن اجاره‌ای کوتاه‌مدت تبدیل شده‌اند در حالی که بازارهای مسکن به طور فزاینده‌ای برای تقاضای بین‌المللی باز شده‌اند. در مناطقی که عرضه مسکن کمتر پاسخگو است، این تغییر به تورم قیمت مسکن دامن زده است. با پیامدهای بالقوه منفی سهام، به ویژه برای ساکنان محلی. از سوی دیگر، پلتفرم‌های دیجیتال املاک و مستغلات مورد استفاده در جستجوی اقامتگاه‌های طولانی‌مدت ممکن است تطابق عرضه و تقاضا را افزایش دهند، به‌ویژه زمانی که محتوای آنلاین امکان فیلتر مؤثرتر را فراهم می‌کند و بازدیدهای آنلاین بازدیدهای حضوری پرهزینه را کاهش می‌دهد.

تجارت الکترونیک بر تقاضا برای املاک تجاری تأثیر می‌گذارد، اگرچه اثرات آن بر مقرون به صرفه بودن مسکن مسکونی هنوز نامشخص است. تجارت خرده‌فروشی آنلاین به طور قابل توجهی رشد کرده است، با جابجایی‌های قابل مشاهده از خرده‌فروشی به کانال‌های آنلاین.

تحقیقات نشان می‌دهد که افزایش تجارت الکترونیک با کاهش تقاضا برای املاک تجاری همراه است. همراه با قطبی شدن قوی تر در تقاضای بین املاک در مکان‌های برتر و سایر دارایی‌های کمتر جذاب. اقدامات قرنطینه در طول بحران COVID-19 این روند را تسریع کرده است و سهم تجارت الکترونیک از کل فروش را به بالاترین حد خود در سال ۲۰۲۰ یعنی ۱۶ درصد در ایالات متحده، ۳۱ درصد در بریتانیا و ۲۵ درصد در چین رسانده

است. خرید آنلاین به احتمال زیاد در آینده نیز ادامه خواهد داشت زیرا راحتی به عنوان یکی از محرک های اصلی پذیرش آن گزارش شده است.

با این حال، روند تجارت الکترونیک همچنین نشان می دهد که فروشگاه های آنلاین و فیزیکی مکمل در نظر گرفته می شوند تا جایگزین های کامل، به همین دلیل است که فروشگاه های فیزیکی احتمالاً به وجود خود ادامه می دهند.

افزایش تجارت الکترونیک همچنین با افزایش تقاضا برای انبارهایی همراه است که به طور فزاینده ای نزدیک به مشتریان و در محدوده شهر قرار دارند تا با وعده های زمان تحویل کوتاه تر عمل کنند. علاوه بر تغییر در تقاضای املاک تجاری، تأثیر این روندها بر مقرون به صرفه بودن مسکن مسکونی نیز به انعطاف پذیری تبدیل ملک تجاری به ملک مسکونی بستگی دارد.

پیری سریع جمعیت در سراسر جهان به تغییر ساختارها و ترجیحات خانوار ادامه

خواهد داد. پیری جمعیت با کاهش تعداد خانوارها و تعداد بیشتر خانوارها همراه بوده است. امروزه، مردم بیشتر و بیشتر به تنهایی یا در یک خانواده دو نفره زندگی می کنند، که این امر نیز به دلیل کاهش قابل توجه خانواده های چند نسلی است. این تغییرات در ترکیب خانوارها با توجه به واکنش کند عرضه مسکن بر بازار مسکن فشار وارد کرده است. موجودی مسکن موجود نیز باید با نیازهای مستاجران مسن تر تطبیق داده شود، به عنوان مثال، برای افزایش دسترسی، و مقاوم سازی املاک موجود پرهزینه است و ممکن است به افزایش قیمت مسکن و هزینه های مسکن کمک کند. خانوارهای مسن نیز باید در مجاورت طیف وسیعی از خدمات ضروری زندگی کنند، که می تواند تقاضای مسکن را در مناطق شهری و حومه شهری از قبل محبوب افزایش دهد و نیاز به انطباق زیرساخت شهری دارد.

تغییرات آب و هوایی به طور فزاینده ای بر تقاضای مسکن تأثیر می گذارد در حالی

که عرضه مسکن باید با شرایط آب و هوایی متغیر سازگار شود. تغییرات آب و هوایی مطلوبیت مکان های مختلف را تغییر می دهد، به طوری که برخی از مناطق از شرایط آب و هوایی ملایم تر بهره می برند، در حالی که برخی دیگر به دلیل افزایش سطح دریا، بیابان زایی و دمای شدید به طور فزاینده ای در معرض خطر بلایای طبیعی و کاهش سرمایه قرار

خواهند گرفت. این تغییرات تقاضا می تواند تحولات قیمت مسکن را در بین کشورها و در داخل کشورها تغییر دهد"، هرچند تاثیرات کوتاه مدت و میان مدت در بازار مسکن به شدت به باورهای فردی و ارزیابی ریسک خریداران و فروشندگان بستگی دارد.

همچنین ممکن است بیمه مسکن در مناطقی که در معرض شرایط آب و هوایی شدیدتر و خطرات آب و هوایی قرار دارند، گران تر شود، که به نوبه خود می تواند منجر به افزایش هزینه های کلی مسکن شود. در عین حال، ساخت و ساز، از جمله استفاده از مصالح و مقاوم سازی اموال، باید با شرایط آب و هوایی در حال تغییر سازگار شود (اتحاد جهانی ساختمان ها و ساخت و سازها، آژانس بین المللی انرژی و برنامه محیط زیست سازمان ملل، ۲۰۱۹)

فصل دهم

تأثیر مالیات بر اقتصاد مسکن

مقدمه مسکن هم به عنوان سرپناه و هم به عنوان دارایی نقش مهمی در اقتصاد خانوار ایفا می نماید و در قلمرو اقتصاد کلان نیز آثار تعیین کننده ای بر متغیرهای کلیدی نظیر رشد اقتصادی، تورم، اشتغال و توزیع درآمد دارد. این در حالی است که بخش مسکن با توجه به ارتباطات پسین و پیشین گسترده و محوریت ادوار تجاری بر سایر بخش ها اثر میگذارد و همچنین به دلیل آنکه در ظرف محیط اقتصاد کلان قرار دارد از تحولات دیگر بخشها و محیط اقتصاد کلان نیز متأثر می شود. تفکیک تقاضای مسکن به تقاضای مصرفی، تقاضای دارایی و تقاضای سوداگری مهمترین کمک علمی اقتصاددانان به ساماندهی و کنترل اقتصاد مسکن به ویژه در خصوص کشورهای درحال توسعه است و به درک صحیح عملکرد این بخش و به تبع آن سیاستگذاری بخش مسکن کمک شایانی نموده است. در تقاضای مصرفی مسکن صرفاً تأمین سرپناه خانوار مطرح است، حال آنکه از منظر دارایی و سوداگری بازدهی سرمایه گذاری مبنای تصمیم گیری است. به علاوه، از منظر تقاضای سوداگری رفتار سرمایه گذارانی که وارد بخش مسکن شدند و با خرید و فروش در دوره زمانی کوتاه مدت درآمد قابل توجهی به دست میآورند حائز اهمیت است و غفلت از آن آسیبهایی جبران ناپذیری را متوجه بخش مسکن و اقتصاد ملی مینماید در حال حاضر، در خصوص رواج پدیده سوداگری در بازار مسکن اتفاق نظر وجود دارد و متخصصان و کارشناسان بازار مسکن اعتقاد دارند دلیل اصلی پیدایش شوک های بازار مسکن که آثار مخربی بر اقتصاد ملی برجای می گذارد به شدت تحت تأثیر رفتار سوداگری در بازار مسکن قرار دارد نوسانهای ادواری قیمت مسکن ناشی از فعالیت های سوداگرانه زبانهای اجتماعی بر خانوارها وارد میسازند و موجب کاهش یا تأخیر در تقاضای مؤثر مسکن شده و همچنین کاهش رشد ارزش افزوده بخش مسکن را به دنبال دارد و با توجه به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ملی میتواند کاهش رشد اقتصادی را به دنبال داشته باشد. بخشی از مهمترین ابزارهای مدیریت بازار مسکن و کنترل فعالیتهای سوداگرانه که توسط دولت ها به کار گرفته میشود در نظام مالیاتی بخش مسکن تعبیه میشود و این موضوع در تجارب کشورهای توسعه یافته نیز به وضوح قابل مشاهده است. به علاوه، کارکردهای توزیعی نظام مالیات مسکن نیز از اهمیت ویژه ای برخوردار است. در ادبیات اقتصاد بخش عمومی یکی از اهداف نظام مالیاتی بهبود وضعیت

توزیع درآمد عنوان میشود مطالعات نشان میدهد پیدایش ادوار تجاری و نوسان قیمت مسکن آثار توزیع درآمدی گسترده ای برجای میگذارد و افزایش قیمت مسکن درآمد اتفاقی را در اختیار مالکان مسکن قرار میدهد که میزان آن به ارزش مسکن و درجه سوداگری مسکن در این بازار بستگی دارد و هیچ تناسبی با فعالیتهای افراد ندارد. از این رو، شوک بازار مسکن منافعی را متوجه مالکان مسکن مینماید و مستأجران از آن متضرر می شوند. علاوه بر این، گروه خاصی از خانوارهای مالک از آن بهره مند میشوند. به طور کلی، اثر شوک بازار مسکن بر وضعیت توزیع درآمد به اندازه ای گسترده است که در اغلب موارد هیچ سیاستی قادر به خنثی سازی آن نخواهد بود. برای پرهیز از آثار گسترده و زیانبار شوک های بازار مسکن، سیاستگذاران استفاده از ابزارهای مکمل مالیاتی به ویژه مالیات منفعت سرمایه را در اولویت قرار داده و از شکل گیری شوک جلوگیری می کنند یا اینکه از شدت آن می کاهند.

عملکرد اجزای درآمدهای مالیاتی مرتبط با املاک و مستغلات در ایران و مقایسه با کشورهای دیگر نشان دهنده وجود ظرفیت مالیاتی گسترده ای است که در ایران مورد استفاده قرار نمی گیرد. تأکید ویژه بر وصول مالیاتهای است که اثری بر تأمین مسکن گروه های کم درآمد و اقشار خاص ندارند. سهم مالیات بر پایه دارایی و املاک از کل درآمدهای مالیاتی در فرانسه ۱۶ درصد آمریکا ۱۴ درصد، کانادا و سوئیس ۱۲ درصد اسپانیا ۱۰ درصد ترکیه کره و مالزی ۳ درصد و این میزان در ایران ۷/۱ درصد بوده است. در ایران سهم ارزش افزوده مسکن در دوره تولید و بهره برداری از تولید ناخالص داخلی بیش از ۱۰ برابر سهم مالیات مسکن به کل درآمدهای مالیاتی است قلی زاده (۱۳۸۹). این شاخصها نشان میدهند معافیتهای غیر ضروری و عدم استفاده از ظرفیتهای بالقوه موجود عامل اصلی عدم استفاده از ظرفیت های مالیاتی بخش مسکن است که موجب پیدایش شرایط نامطلوب در بازار مسکن نیز بوده است.

نظام مالیات مسکن در جهان

اخذ مالیاتهای مسکن از سوی دولتها با هدف کسب درآمد، به حداقل رساندن اختلال در مکانیزم قیمتها و تخصیص منابع و تحقق اهداف بخشی به ویژه کنترل سوداگری و نوسان شدید بازار مسکن صورت می گیرد. در این میان، زمین و مسکن به عنوان یکی از مهمترین عوامل تولید در کنار کار و سرمایه همواره یکی از پایه های مهم مالیاتی دولتها بوده است که اهمیت نسبی آن در کشورها متفاوت است. بسته جامع سیاستهای پولی و مالی به کمک بازار مسکن می آیند تا ضمن رفع موارد شکست بازار، اقتصاد مسکن را در مسیر رشد باثبات بلندمدت رهنمون سازند و هر یک از ابزارهای سیاستی در زمینه تحقق هدف خاص از کارایی برخوردار است. در این زمینه رشد و توسعه بازار مسکن مستلزم توسعه نظام تأمین مالی مسکن است تأمین مسکن گروه های کم درآمد و اقشار ویژه نیازمند سیاستهای یارانه ای و فراهم آوردن زمینه های توسعه نظام تأمین مالی در سطح توسعه افقی) است. بررسی نظام مالیاتی مسکن در کشورهای مختلف جهان نشان میدهد که به منظور بهره گیری از هر یک از کارکردهای نظام مالیاتی بخش مسکن در زمینه کسب درآمد، کنترل سوداگری و برخی اهداف مهم بخش مسکن ابزار مالیاتی متناسب با آن کار کرد به کار گرفته شده است که از مهمترین آنها میتوان به مالیات بر منفعت سرمایه مالیات بر ارزش زمین مالیات بر واحدهای مسکونی خالی و مالیات بر خرید املاک گران قیمت نام برد، از این رو عدم به کارگیری برخی ابزارهای سیاستی موجب پیدایش نارساییها در بخش مسکن شده و اهمیت بخش مسکن زبانهایی را متوجه اقتصاد ملی میسازد.

مالیات بر منفعت سرمایه (CGT)

در ادبیات اقتصادی اعتقاد بر آن است که نوسانها و شوکهای ادواری بخش مسکن عموماً تحت تأثیر شوک های تقاضا و سوداگری در این بازار قرار دارد و مهمترین ابزاری که برای مدیریت و کنترل آن در اختیار دولت ها است نظام مالیاتی بخش مسکن میباشد یکی از ابزارهای بسیار مؤثر مالیاتی که می تواند مانع از فعالیتهای سوداگرانه و ورود و خروج شدید سرمایه های سرگردان به این بخش شده و روند سرمایه گذاری در این بخش را در مسیر باثبات و به دور از نوسانهای ادواری قرار دهد مالیات بر منفعت سرمایه است که سابقه به

کارگیری آن در کشورهای دیگر حتی از مالیات بر ارزش افزوده نیز بیشتر است. در حال حاضر بسیاری از کشورهای جهان از جمله انگلیس، ایرلند، اسپانیا، آلمان، کانادا، فرانسه، ایالات متحده آمریکا، کره جنوبی، آرژانتین، استرالیا، برزیل، شیلی چین دانمارک هنگ کنگ و هند قانون مالیات بر افزایش ارزش زمین و مسکن را اجرا میکنند که خلاصه اطلاعات مربوط به نظام مالیاتی مسکن در این کشورها در جدول پیوست درج شده است.

روشهای اخذ این مالیات در کشورهای مختلف تفاوتهایی دارد و اصول کلی حاکم بر این نوع مالیات اخذ مالیات بر پایه منفعت حاصل از خرید و فروش املاک معافیت سرپناه و انگیزه مصرفی مسلط بر خرید مسکن از پرداخت مالیات تمایز بین انگیزه های سوداگری و غیر آن در تعیین نرخ و پایه مالیات بر منفعت سرمایه در بازه زمانی معین استوار است.

در اغلب کشورها برای افزایش هزینه معاملات سوداگرانه نرخ های متفاوتی بر نقل و انتقالات وضع می نمایند و از شکل گیری این نوع معاملات جلوگیری میکنند زیرا برای تأمین منافع عده ای خاص زیانهای گسترده ای بر منافع اجتماعی و اقتصاد ملی وارد میسازند. از آنجا که درجه تسلط تقاضای سوداگرانه مسکن با زمان ارتباط معکوس دارد پایه این مالیات پلکانی معکوس بوده و با افزایش فاصله زمانی بین خرید و فروش بخش کمتری از منفعت کسب شده مشمول مالیات است که مالیات طولی بر معاملات مسکن نامیده میشود به عنوان مثال اگر ملک خریداری شده در سال اول پس از خرید فروخته شود ۱۰۰ درصد منفعت و در سال دوم ۸۰ درصد منفعت به دست آمده مشمول مالیات خواهد بود. این نسبت در سال سوم تا پنجم به ۵۰ درصد منفعت کسب شده تنزل خواهد یافت و فروش در سالهای بعد موجب کاهش پایه مالیاتی خواهد شد وضع مالیات طولی بر انجام معاملات علیرغم اینکه تا حدودی هزینه های ورود تقاضاهای سوداگرانه به بازار زمین و مسکن را افزایش میدهد تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه ای مولد ندارد، زیرا افرادی که مسکن را برای تقاضای مصرفی خود خریداری می کنند حداقل ۵ سال از واحد مسکونی استفاده میکنند در نتیجه این مالیات با کاهش بخشی از تقاضای سرمایه ای مخرب (سوداگرانه) تأثیرهای ضد تور می خواهد داشت و به همراه سایر مزیت‌های آن موجب برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن می شود. شرط لازم شمول مالیات منفعت سرمایه فروش زمین و مسکن است،

بنابراین نخستین ملک افراد که تقاضای مصرفی آنهاست از مالیات منفعت سرمایه معاف است. به علاوه در چارچوب مالیات بر منفعت سرمایه اغلب تولید کنندگانی که در بازه زمانی مشخص اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی می کنند نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند به لحاظ روش شناسی تولید کننده اقدام به خرید و فروش مسکن نمی نمایند که مشمول مالیات شود بلکه زمین مورد نیاز برای احداث ساختمان را خریداری نموده و با احداث بنا، واحد مسکونی یا تجاری ساخته شده را به فروش میرساند. در این صورت تنها به خریداران تحت شرایطی مالیات حق تمبر (نوعی مالیات بر نقل و انتقال که مبلغ آن جزئی است تعلق می گیرد یا اینکه خریدار مشمول مالیات ارزش افزوده خواهد شد به عنوان مثال کسانی که زمین یا خانه کلنگی خریداری شده را به واحدهای مسکونی نوساز تبدیل کرده و در زمان مشخص به عنوان مثال ۳ سال پس از اخذ پروانه) این واحدها را به بازار عرضه کنند از پرداخت این مالیات معاف خواهند بود معافیت تولید کنندگان برای پرداخت این مالیات تا ۳ سال باعث میشود که مدت ساخت و ساز به دلیل انگیزه سازنده برای کسب سود می شود ساخت وساز افزایش بالنده این بیشتر در آینده طولانی نشده و سرعت در ساخت و ساز افزایش یابد. این موضوع باعث شکل گیری بستر مناسبی جهت ورود فناوریهای نوین به بخش مسکن خواهد شد. اتخاذ دو معافیت تأمین سرپناه از پرداخت مالیات و معافیت تولید کنندگان مسکن از آن جهت است که این مالیات تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه ای مولد نداشته باشد و تنها تقاضای سوداگرانه را هدف قرار دهد.

مالیات بر ارزش زمین (LVT)

یکی از ابزارهای مالیاتی تخصیص بهینه منابع زمین و مسکن شهری مالیات بر ارزش زمین است. افزایش روزافزون تقاضا برای مسکن با توجه به افزایش جمعیت شهرنشین از سویی و محدود بودن منابع زمین شهری و عدم امکان تولید زمین استفاده بهینه از منابع زمین شهری موجود را اجتناب ناپذیر می سازد. استفاده از ابزارهای مالیاتی میتواند مالکان زمین و مسکن شهری را به سمت تخصیص بهینه منابع زمین و مسکن هدایت کند.

مالیات بر زمین و واحدهای مسکونی خالی به عنوان تکمیل کننده بسته مالیاتی در بخش تخصیص بهینه منابع مورد بررسی قرار میگیرند به دلیل اینکه مدیریت منابع زمین شهری و

تخصیص بهینه آنها برای ایجاد زیر ساختهای شهری بر عهده شهرداریها است نقش این بخش از بسته مالیاتی پیشنهادی بیشتر بر عهده شهرداریها قرار میگیرد. در متون اقتصاد بخش عمومی و سیاستهای زمین شهری تأکید بر آن است که توسعه زیرساختها و خدمات شهری موجب افزایش ارزش زمین و مسکن شهری شده و میبایست هزینه های شهرداریها از مالکان اخذ گردد. در موارد دیگر مالیات بر اراضی بایر نیز از شمول این قاعده مستثنی نخواهد بود البته با این تفاوت که این اراضی علاوه بر برخورداری از طرحهای توسعه شهری زیانهایی بر شهروندان و شهرداریها وارد میسازند که شمول مالیات را ضروری تر می سازد. مالیات بر ارزش زمین با هدایت مالکان به تخصیص بهینه منابع خود عملاً در حوزه زمین های مسکونی شهری منجر به افزایش ساخت و ساز می شود. در شرایطی که بازار زمین با افزایش قیمت و انتظارات تورمی ناشی از این افزایش قیمت همراه باشد این نوع از مالیات می تواند منجر به کاهش قیمت زمین در بازار شود؛ چراکه با افزایش هزینه های نگهداری زمین مالکانی که قادر به استفاده بهینه از زمین خود نباشند اقدام به فروش زمینهای خود کرده و در نتیجه با افزایش عرضه زمین در بازار قیمت زمین میتواند کاهش یابد.

هزینه تولید مسکن به دلیل حذف هزینه عوارض فروش تراکم و پروانه های ساختمانی کاهش مییابد البته مالیات املاک در ایران نقش و وظیفه مذکور را ایفا می نماید که مقامهای محلی از آن به عنوان ابزاری برای تأمین منابع مالی استفاده می کنند.

مالیات بر واحدهای مسکونی خالی

یکی دیگر از ابزارهای حاکمیت برای تخصیص بهینه منابع موجود مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا وضع مالیات بر خانه های خالی از سکنه است وضع نرخ مناسب مالیات منجر به افزایش هزینه نگهداری خانه های خالی برای مالکان شده و به عنوان ابزار و اهرمی مکمل در کنار عرضه مسکن برای کاهش قیمت مسکن و ایجاد تعادل در بازار است نرخ طبیعی واحدهای مسکونی خالی همانند نرخ طبیعی یکبارگی جزء ذاتی تعادل بازار مسکن تلقی میشود اما میبایست توجه داشت که نرخ طبیعی واحدهای مسکونی خالی تنها در شرایط تعادل بازار برقرار میشود و در شرایط عدم تعادل همانند بازار مسکن ایران این نرخ از حد طبیعی خود فراتر میرود باید تأکید کرد عموماً تفاوت نرخ واحدهای مسکونی خالی موجود و

نرخ طبیعی آن متأثر از شرایط بازار مسکن است. اقتصاد مسکن پرنوسان و تقاضای مسکن رو به رشد ایران و به ویژه کلان شهرها و شهرها بزرگ دلیل اصلی فراتر رفتن نرخ واحدهای مسکونی خالی از میزان طبیعی آن است بنابراین راه حل اساسی کاهش واحدهای مسکونی خالی و کنترل نوسانهای بازار مسکن است از این رو میتوان انتظار داشت وضع مالیات منفعت سرمایه به صورت خودکار کاهش میزان واحدهای مسکونی خالی را به دنبال داشته باشد در میان مدت و کوتاه مدت هدف از وضع این مالیات افزایش عرضه مسکن در شرایط نابرابری عرضه و تقاضا در بازار و استفاده بهینه از منابع مسکن شهری به منظور کنترل بازار است.

با توجه به مطالب مذکور مالیات بر واحدهای مسکونی خالی مالیاتی است که به صورت دوره ای از املاکی که مدت زمان مشخصی از سال خالی از سکنه رها شده باشند اخذ میشود. این مالیات تا زمانی گرفته میشود که ملک مورد نظر خالی شناخته شود و در صورت سکونت ملک مورد نظر مشمول پرداخت این مالیات نمی شود.

مالیات بر خرید املاک گران قیمت (SDLT)

از دیگر اهداف نظامهای مالیاتی در حوزه زمین و مسکن شهری کسب درآمد به منظور تأمین منابع مالی اعتبارات فصل تأمین مسکن در بودجه دولت است. در واقع در نظام مالیاتی کارآمد هزینه های مورد نیاز به منظور پرداخت اعتبارات و یارانه های فصل تأمین مسکن از منابع درآمدی نظام مالیاتی کسب می شود و علاوه بر آن باز توزیع مجدد ثروتی که در فرایند تملک دارایی در اختیار مالکان محدودی قرار گرفته است بر عهده نظام مالیاتی است که این امر از سوی دیگر منجر به کاهش بار مالیاتی از دوش سایر فعالیتهای مولد اقتصاد میگردد.

در واقع این مالیات نوعی حق تمیر است که در معاملات اسنادی مختلف بر حسب ارزش سند از دریافت کننده سند اخذ می شود واحدهای مسکونی گران قیمت از منظر مالیات ارزش افزوده نیز می تواند منبع اخذ مالیات باشد با توجه به اینکه واحدهای مسکونی گران قیمت تنها با هدف سرپناه خریداری نشده اند و ارزش دارایی آنها نقش غالب در خرید آن

است بنابراین می تواند منبع اخذ مالیات باشد به دلیل اینکه این مالیات از املاک با قیمت بالاتر از قیمت متوسط اخذ می شود تعداد واحدهای مسکونی مشمول مالیات محدود اما در آمدهای مالیاتی حاصله قابل توجه است. به منظور جلوگیری از وضع مالیات مضاعف واحدهای مسکونی گران قیمت نوساز تنها مشمول این نوع مالیات خواهد بود. علاوه بر ایجاد درآمد برای دولت ملی این مالیات دارای تأثیرهای کنترلی قیمت در بازار زمین و مسکن شهری است در واقع اخذ این مالیات عاملی بازدارنده برای افرادی است که با انگیزه دارایی اقدام به خرید املاک گران قیمت میکنند این سیاست علاوه بر کاهش تأثیرات ناشی از معاملات املاک گران قیمت بر بازار زمین و مسکن تأثیر باز توزیعی از طریق هزینه کردن درآمد آن برای تهیه مسکن دهک های پایین درآمدی و همچنین رویکرد مناسب تری برای تأمین هزینه های دولت ملی و مقام های محلی خواهد داشت.

نظام مالیات بخش مسکن در ایران

نظام مالیاتی مسکن با توجه به کارکردهای سه گانه خود کسب درآمد اهداف بخشی به ویژه کنترل سوداگری و اهداف توزیع درآمدی نقش کلیدی در نظام اقتصادی و اجتماعی یک کشور ایفا مینماید، اما در ایران شاخصهای مربوطه حکایت از عملکرد نه چندان مطلوب نظام مالیاتی کشور در ارتباط با هر یک از کارکردهای مذکور دارد در حال حاضر بر اساس قانون مالیاتهای مستقیم در بخش مسکن سه نوع مالیات به شرح ذیل اخذ می گردد.

مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک (مستغلات)

مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک مستغلات که مواد (۵۷-۵۲) قانون مالیاتهای مستقیم بر این موضوع دلالت دارد مطابق مواد مذکور درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می گردد تمام مال الاجاره اعم از نقدی و غیر نقدی پس از کسر ۲۵ درصد بابت هزینه ها و استهلاک و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره مشمول نرخهای موضوع ماده (۱۳۱) قانون مزبور خواهد بود. ضمن اینکه مطابق مواد مذکور به منظور تشویق صاحبان واحدهای مسکونی به اجاره املاک علاوه بر مالکان مجتمع های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف بنا شده اند و از پرداخت مالیات بر اجاره معاف

میباشند درآمد اشخاص ناشی از اجاره واحدهای مسکونی در تهران تا ۱۵۰ متر مربع و سایر شهرستانها ۲۰۰ متر مربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد اجاره املاک معاف میباشند.

- مالیات نقل و انتقال املاک

مالیات نقل و انتقال املاک که مواد (۸۰-۵۹) قانون مالیاتهای مستقیم به استثنای ماده (۷۷) ناظر بر این نوع مالیات است. مطابق مواد مذکور نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ ۵ درصد مشمول مالیات میباشد.

- مالیات بساز و بفروشی

مالیات بساز و بفروشی در ماده (۷۷) قانون مزبور مطرح شده است. بر اساس ماده مذکور نخستین نقل و انتقال قطعی ساختمانهای نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از ۲ سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون مشمول مالیات مقطوع به نرخ ۱۰ درصد به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال به عنوان مالیات بساز و بفروشی خواهند بود.

با توجه به آنچه عنوان شد در نظام مالیات مسکن در ایران مالیات منفعت سرمایه وجود ندارد و به جای آن مالیات بر نقل و انتقال وضع می گردد.

مالیات بر اراضی بایر و مالیات واحدهای مسکونی خالی در اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم لغو گردید و دلیل آن افزایش کارایی نظام مالیاتی عنوان شده است. پایین بودن نرخ مؤثر مالیاتی و درآمد اندک از محل این نوع مالیات موجب لغو آن از قانون مالیاتهای مستقیم گردید. اخذ این مالیات با همکاری مقامهای محلی میتواند مؤثر و کارآمد باشد.

در قانون مالیاتهای مستقیم ایران مالیات بر املاک گران قیمت وجود ندارد. شاید مهم ترین دلیل آن مشکلات شناسایی واحدهای مسکونی گران قیمت و آثار اخذ مالیات بر افزایش قیمت مسکن ذکر شود حال آنکه مطابق مطالبی که از نظر گذشت روشهای عملیاتی برای رفع آنها ارائه شده است. به طور کلی در هر نوع بازنگری و اصلاح در نظام مالیاتی کشور به ویژه در موارد مرتبط با بخش مسکن میبایست موارد زیر در نظر قرار گیرد:

- بر مبنای اهداف تلفیقی برنامه توسعه چشم انداز ۲۰ ساله و اهداف و اصول نظام مالیاتی
- نظام مالیاتی بخش مسکن متأثر از شرایط و ادوار تجاری حاکم بر اقتصاد مسکن می‌باشد.
- از ظرفیتهای موجود مالیاتی بخش مسکن حداکثر استفاده به عمل آید.
- قوانین مالیاتی بسترهای هدایت بخش مسکن را در اختیار سیاستگذار اقتصادی قرار نمی دهد و از انعطاف پذیری لازم برخوردار نیست. این در حالی است که در برخی کشورهای توسعه یافته بر مبنای شرایط بازار مسکن و اطلاعات دریافتی سیاستگذاران قوانین و مقررات مالیاتی بخش مسکن اصلاح می شود. سنتی بودن نظام مالیاتی بخش مسکن و عدم وجود اطلاعات کافی موجب تصمیم گیری بر مبنای معیارهای نادرست میشود.
- سطح آستانه معافیت یا نرخهای تصاعدی در مالیاتهای بخش مسکن در اغلب کشورها بر اساس معیارهای ارزشی تعیین میشود حال آنکه در ایران معیار فیزیکی مورد استفاده قرار می گیرد (به عنوان مثال، بر اساس متر مربع مسکن که با توجه به ناهمگنی شدید در بازار مسکن به شدت مورد انتقاد است)
- از قیمتهای منطقه ای به جای قیمتهای بازار استفاده میشود که فاقد کارایی است و موجب تضییع حقوق مؤدیان می شود.
- کثرت انواع معاملات غیر رسمی دامنه پوشش و اثر گذاری سیاستهای مالیاتی بخش مسکن را با مشکل مواجه می سازد.
- نوع و انگیزه های تقاضای مسکن مصرفی دارای و سوداگری و هدف از انجام معاملات هیچ اثری بر مشمول مالیات بودن یا مقدار مالیات پرداختی ندارد.

طرح تحول نظام مالیاتی و رویکردهای آن به بخش مسکن

طی سالهای اخیر اقدامات مؤثری جهت اصلاح نظام مالیاتی بخش مسکن اتخاذ گردیده و این تفکر بسیار ارزشمند که نظام مالیاتی بخش مسکن در صورت اصلاح و بازبینی می تواند زمینه افزایش درآمدهای مالیاتی را فراهم آورد و با به کارگیری ابزارهای مناسب مالیاتی در

جهت کارکردهای دیگر نظام مالیاتی گامهای مؤثری در جهت تحقق اهداف تأمین مسکن و برقراری ثبات بازار مسکن بردارد در نظام تصمیم گیری کشور مطرح شده است. از سال ۱۳۸۷ تحول نظام مالیاتی کشور و افزایش کارایی آن در هر یک از کارکردهای سه گانه اش به عنوان یکی از محورهای هفت گانه طرح تحولات اقتصادی مدنظر قرار گرفت. در این راستا، در پیش نویس لایحه تحول نظام مالیاتی کشور که در وزارت امور اقتصادی و دارایی نهایی گردید تلاش شد با ایجاد بسترهای قانونی مناسب برای کاهش معاملات سوداگرانه مسکن و همچنین تشویق فعالان اقتصادی در جهت توسعه املاک استیجاری تمهیداتی اندیشیده شود.

بر اساس ماده (۱۰) این پیش نویس نقل و انتقال قطعی املاک به استثنای اولین انتقال قطعی ساختمانهای نوساز املاکی که در اجرای مواد (۶۵)، (۶۸) و (۷۰) قانون مالیاتهای مستقیم منتقل می گردد و نقل و انتقال قطعی املاک واقع در روستاها و اراضی کشاورزی مازاد بر ۲ واحد در سال توسط اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص املاکی که پس از اجرای این قانون خریداری میشوند به ازای هر واحد اضافی مشمول مالیات اضافی معادل یک برابر نرخ ماده (۵۹) این قانون برای هر بار معامله و حداکثر تا نرخ ۵۰ درصد خواهد بود. علاوه بر این، در راستای بهبود وضعیت بازار اجاره مسکن نیز تمهیداتی اندیشیده شد که از آن جمله میتوان به پیشنهاد اصلاح تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیاتهای مستقیم فعلی اشاره نمود که مطابق آن سقف مجموع متراژ زیربنای مفید واحدهای مسکونی استیجاری مشمول معافیت مالیات بر درآمد اجاره املاک برداشته شده است و معافیت مالیاتی به واحدهای مسکونی استیجاری که زیربنای مفید آنها در کلان شهرها تا ۷۵ متر مربع و در سایر نقاط تا ۱۰۰ متر مربع باشند فارغ از تعداد آنها اعطا خواهد شد. هدف از این، تغییرات مهار فعالیتهای سوداگرانه در بخش مسکن و افزایش انگیزه مالکان واحدهای مسکونی به ساخت واحدهای مسکونی متناسب با الگوی مصرف و اجاره این املاک و همچنین افزایش عرضه واحدهای مسکونی استیجاری و به تبع آن بهبود وضعیت بازار اجاره مسکن عنوان شده است.

در پیش نویس لایحه تحول نظام مالیاتی سطح آستانه معافیت واحدهای مسکونی اجاره ای مورد تجدیدنظر قرار گرفت و سطح آستانه برخورداری از معافیت مالیات مستغلات در تهران و شهرستانها کاهش یافت که علت آن مؤثر نبودن معافیت اعمال شده و عدم تحقق اهداف مورد نظر ذکر شده است، همچنین مباحث فراوانی در خصوص مالیات بر واحدهای مسکونی خالی مطرح بوده است و نتیجه نهایی عدم وضع مالیات بر واحدهای مسکونی خالی بوده است.

ارزیابی نظام مالیاتی بخش مسکن در پیش نویس لایحه تحول نظام مالیاتی کشور

پیش نویس لایحه تحول نظام مالیاتی از جهات مختلفی همچون توجه بیشتر به توسعه پایه های مالیاتی تغییر در ترکیب درآمدهای مالیاتی توجه به ضرورت مقابله با سوداگری، تسهیل زمینه های توسعه واحدهای مسکونی استیجاری با متراژ پایین در کشور توجه به اهداف توزیعی و تحقق برخی اهداف بخش مسکن بر قانون مالیاتهای مستقیم برتری دارد با این حال از جهات زیر نیز این پیش نویس نیازمند بازنگری است

- عدم توانایی در جلوگیری از سوداگری بخش مسکن

گرچه رویکرد پیش نویس لایحه تحول نظام مالیاتی به موضوع سوداگری نوعی پیشرفت نظری در نظام مالیاتی کشور تلقی میشود با این حال مواد پیشنهادی سوداگری مسکن را محدود و کنترل نمی کند، بلکه شکل و نحوه انجام آن را تغییر میدهد اساساً با توجه به اینکه در پیش نویس لایحه پیشنهادی تعداد معاملات انجام شده از سوی افراد مبنای تشخیص سوداگری مسکن قلمداد شده است و مالیات بر معاملات مکرر پیشنهاد شده است در این زمینه نکات زیر قابل تأمل به نظر می رسد: این روش اکنون در هیچ کشوری مبنای تشخیص سوداگری مسکن نیست.

اگر هدف از انجام معامله ای در خرید و فروش مسکن فعالیت سوداگری تشخیص داده شود می بایست منفعت به دست آمده به عنوان پایه مالیاتی مدنظر قرار گیرد و نه تعداد معاملات، زیرا اساساً تعداد معاملات سنجه مناسبی برای اندازه گیری منفعت سرمایه و سوداگری مسکن نخواهد بود.

باید عنوان کرد که سوداگری مسکن در هر سطحی اعم از محدود و گسترده مذموم اختلال زا و زیان آور است بنابراین این مبنای این استدلال که انجام یک یا دو معامله با هدف سوداگری بلامانع بوده و نباید مشمول مالیات شود روشن نیست از این منظر لایحه پیشنهادی به طور تلویحی انجام امری اختلال زا و زیان آور را در سطح محدود تأیید میکند و بر آن صحنه می گذارد.

معیار انتخاب شده برای تعریف سوداگری مسکن مشمول مالیات به گونه ای است که در عمل هیچگونه ثمربخشی ندارد زیرا ایجاد شوک مسکن از طریق ایجاد تقاضای سوداگری حتی در سطح محدود کفایت میکند بنابراین اگر خانوارها پردرآمد یا سوداگر بالقوه در بازار مسکن مجاز به انجام سوداگری در این بازار باشند و از معافیت ۲ واحد از شمول مالیات استفاده نمایند احتمال کنترل بورس بازی در بازار مسکن از طریق این نوع مالیات بسیار ناچیز خواهد بود.

- سطح آستانه انتخاب شده برای شمول مالیات (۲) واحد در سال از نظر معیارهای ارزشی و اقتصادی قابل دفاع نیست، زیرا برای قابل توجیه بودن معافیت مالیاتی با توجه به ناهمگنی شدید بازار مسکن میبایست معیار ارزشی برای آن انتخاب شود. به عنوان مثال معافیت معاملات تا سطح چند ریال از پرداخت مالیات ماده ۶۰ معاف خواهد بود زیرا انتخاب سطح آستانه ۲ واحد مسکونی معافیت پایه مالیاتی را در دامنه بسیار وسیع و گسترده قرار میدهد به عنوان مثال، ارزش دو واحد در یک شهر کوچک می تواند حدود ۲۰ میلیون تومان باشد و ارزش دو واحد در کلانشهر تهران میتواند از سطح ۲ میلیارد تومان نیز فراتر رود آیا انتخاب این سطح آستانه با معیارهای عدالت مالیاتی و معیارهای اقتصادی قابل دفاع است؟

ماده پیشنهادی عملاً بدون اثر خواهد بود و تنها نوعی جیره بندی برای انجام معامله سوداگرانه مسکن معرفی مینماید و معافیت از مالیات این نوع معاملات تبعات مختلف اقتصادی و اجتماعی به دنبال دارد. در مواردی این قانون انگیزه انجام معامله را سوداگری مسکن و مشمول مالیات تشخیص می دهد که خلاف واقع است به عنوان مثال اگر موجر اقدام به خرید بیش از دو واحد مسکونی نماید که آن را مطابق قرارداد در اختیار مستأجر قرار دهد مشمول این مالیات است، حال آنکه معامله با هدف سوداگری نبوده است.

- معافیت مالیات مذکور برای املاک روستایی که در مجاورت شهرها قرار دارند می تواند خطرات گسترش سوداگری مسکن در این مناطق را افزایش دهد ضمن اینکه زمانی که معامله ای با انگیزه بورس بازی صورت می پذیرد و تشخیص سازمان مربوطه این امر را تأیید می کند معامله در هر مکانی که صورت گیرد میبایست مشمول مالیات شود.

موضوع تقویم قیمت‌های منطقه ای روشی برای لحاظ ناهمگنی مسکن در محاسبه پایه مالیاتی است که خود مشکلات متعددی را به وجود می آورد.

از این جهت پیشنهاد میشود که این ماده جایگزین ماده (۶۰) شود فروشندگان واحدهای مسکونی معادل تفاوت ارزش فروش و خرید مسکن و املاک و حق واگذاری محل مشمول مالیات منفعت سرمایه میباشند در دوره کمتر از یکسال ۱۰۰ درصد بین یک تا دو سال ۸۰ درصد، بین دو تا ۵ سال ۵۰ درصد از ۶ تا ۱۰ سال ۳۰ درصد و بیش از ۱۰ سال ۱۰ درصد تفاوت ارزش فروش و خرید مشمول مالیات منفعت سرمایه خواهد بود. نرخ مالیات بر اساس مبلغ منفعت سرمایه به دست آمده تعیین می گردد. چنانچه مبلغ منفعت سرمایه کمتر از ۱۵ برابر درآمد سالانه معاف از مالیات حقوق باشد با نرخ ۲۵ درصد و بیش از آن با نرخ ۳۵ درصد اعمال می شود. سرتال جامع علوم انسانی تبصره ۱: سازمان ثبت اسناد کشور موظف است یک سال از زمان تصویب این قانون نسبت به تعویض یا اصلاح اسناد املاک با قیمت کارشناسی روز اقدام نماید. در این دوره املاک و مستغلات مسکونی که پیش از اجرای این قانون خریداری شده اند بر مبنای ماده (۶۰) قدیم مشمول مالیات هستند و از پایان سال اول تمام معاملات بر مبنای این ماده مشمول مالیات میباشند. تبصره ۲: خرید واحد مسکونی املاک و حق واگذاری محل با ارزش بیش از قبلی، نقل مکان به دلیل بیماری، تحصیل فرصتها یا مأموریت‌های شغلی بازنشستگی یا دارا بودن ۶۵ سال و بیشتر مشروط بر اینکه دو سال از زمان صدور سند املاک گذشته باشد مشمول معافیت است.

تبصره ۳: هر فرد تنها یک بار در طول عمر خود میتواند از معافیت‌های این ماده استفاده نماید. تبصره ۴: معافیت تبصره ۲ شامل واحدهای مسکونی گران قیمت نمی شود. واحدهای مسکونی گران قیمت به واحدهایی اطلاق میشود که دارای ارزشی بیش از ۵۰ درصد برابر حداقل درآمد معاف از مالیات حقوق موضوع ماده (۸۴) قانون مالیات‌های مستقیم

می باشند. در صورت مصداق موارد تبصره ۲ تنها ۵۰ درصد منفعت سرمایه به دست آمده از فروش واحد مسکونی اولیه مشمول معافیت است و در غیر این صورت کل منفعت سرمایه حاصله مطابق این ماده مشمول مالیات است. تبصره ۵ معاملات زمین در صورتی که با هدف ساخت و ساز و فاصله زمان خرید زمین و فروش واحد مسکونی ساخته شده بر آن کمتر از ۳ سال باشد معاف از مالیات و در غیر این صورت مشمول این مالیات خواهد بود.

مزیت های اساسی مالیات منفعت سرمایه عبارتند از اخذ مالیات بر پایه انگیزه فرد از انجام معامله، تشویق انگیزه تأمین سرپناه یا انگیزه مصرفی، مسکن، توجه به تحقق اهداف اقتصادی و اهداف بخش مسکن کمک به برقراری کارایی در بازار کار تأمین یکی از اهداف اساسی دولت یعنی کنترل شوکهای قیمت و اجاره مسکن و بهبود وضعیت توزیع درآمد. مالیات بر معاملات مکرر هیچ یک از اصول یادشده را در اخذ مالیات مدنظر قرار نمیدهد و برعکس مشکلات فراوانی را در بازار مسکن به وجود می آورد.

- کم توجهی به مسکن اقشار آسیب پذیر

چنانچه عنوان شد مالیات بر درآمد اجاره از ابزارهای متعارف مورد استفاده در کشورهای جهان است. با این حال به منظور کمک به تأمین مسکن اجاره ای اقشار کم درآمد در تبصره ۱۱ ماده (۵۳) آمده است معافیت مالیاتی به واحدهای مسکونی استیجاری که زیربنای مفید آنها در کلان شهرها تا ۷۵ متر مربع و در سایر نقاط تا ۱۰۰ متر مربع باشند فارغ از تعداد آنها اعطا خواهد شد. این در حالی است که این تبصره به دلیل عدم توجه به ناهمگنی مسکن و تدوین سطح آستانه معافیت بر مبنای معیار فیزیکی و همچنین عدم اعمال معیار واحد در سطح کشور (مانند معافیت درآمد سالانه مشمول مالیات حقوق در ماده (۸۴) که در سطح کل کشور بکار گرفته میشود قابل نقد است. از این جهت پیشنهاد میشود متن ذیل جایگزین تبصره ۱۱ ماده (۵۳) شود:

تبصره ۱۱: واحدهای مسکونی استیجاری ارزان قیمت که ارزش آنها کمتر از سطح آستانه باشد که مطابق فرمول ذیل تعیین میشود از پرداخت مالیات بر درآمد اجاره معاف است. سطح آستانه معافیت مالیات بر درآمد اجاره ۲۰ حداقل درآمد سالانه معاف از مالیات موضوع

ماده (۸۴) تبصره ۱۲ در صورت تنظیم قراردادهای ۲ ساله ۳۰ درصد و تنظیم قراردادهای سه ساله یا بیشتر ۵۰ درصد معافیت مالیاتی به مؤدیان تعلق می‌گیرد.

تبصره ۱۳: واحدهای مسکونی گران قیمت مشمول معافیت‌های مالیاتی نخواهد بود. شایان ذکر است چون در پیشنهاد مذکور دامنه معافیت مالیات اجاره محدودتر شده است بنابراین درآمد مالیاتی از این سرفصل مالیاتی کاهش خواهد یافت.

- محدود نمودن ظرفیت مالیات ارزش افزوده

از دیگر ملاحظات ناظر بر مالیات بخش مسکن توسعه ظرفیت و پایه مالیات بر ارزش افزوده است. مطابق بند ۸ ماده (۱۲) قانون مالیات ارزش افزوده مسکن و املاک غیر منقول از این مالیات معاف است، در حالی که اصل توانایی پرداخت کمک به تحقق اهداف بخش مسکن و توسعه ظرفیت‌های مالیاتی و گسترش منابع درآمدی بخش مسکن حکم می‌کند واحدهای مسکونی گران قیمت مشمول مالیات باشد توسعه پوشش مالیات ارزش افزوده و حذف معافیت‌های غیر ضروری که اختلال در تخصیص منابع بین بخش مسکن و سایر بخش‌های اقتصادی ایجاد می‌کند هدف اصلاح قانون مالیاتها است همچنین معافیت مالیات نخستین نقل و انتقال واحدهای مسکونی نوساز مندرج در ماده (۵۹) قانون مالیاتهای مستقیم تنها برای املاک گران قیمت لغو شود. پیشنهاد میشود متن ذیل جایگزین بند "۸" ماده (۱۲) قانون مالیات ارزش افزوده شود.

اموال غیر منقول گران قیمت که ارزش بازاری آنها بیش از ۵۰ برابر حداقل درآمد سالانه معاف از مالیات حقوق موضوع ماده (۸۴) قانون مالیاتهای مستقیم باشد مشمول مالیات ارزش افزوده خواهد بود از زمان اجرای این قانون عوارض تراکم شهرداریها در سراسر کشور لغو میشود.

- عدم توجه به وجود واحدهای مسکونی خالی

شرایط خاص بازار مسکن ایران سبب نرخ واحدهای مسکونی خالی از میزان طبیعی آن فراتر رود. وجود واحدهای مسکونی خالی به ویژه در بازارهای مسکن که درجه تقاضای دارایی و سودآوری در آنها زیاد است از یک سو و کمکی که این واحدها در صورت عرضه به ایجاد

تعادل در بازار می کنند از سوی دیگر سبب میشود توجه سیاستگذاران به وضع مالیات بر واحدهای مسکونی و املاک خالی معطوف گردد اعتقاد بر آن است وضع مالیات بر واحدهای مسکونی خالی می تواند موجب تغییر رفتار افراد شود و نرخ واحدهای مسکونی خالی را به سطح طبیعی آن برساند. مالیات بر این واحدها که در اصلاحات موادی از قانون مالیاتهای مستقیم حذف گردید در پیش نویس اصلاح لایحه مالیات ها نیز پیشنهاد نشده و اعتقاد سازمان مالیاتی بر آن است وضع و اجرای این نوع مالیات دشوار و نرخ مؤثر مالیاتی نیز بسیار پایین است.

واقعیت آن است که وجود واحدهای مسکونی خالی تا حدود زیادی معلول شرایط موجود در بازار مسکن است نه دلیل آن بنابراین برای رفع مشکل پیش از هر چیزی مبیایست نوسانهای بازار مسکن برطرف شود. در این صورت این مالیات میتواند اثر گذار باشد زیرا عدم تثبیت بازار مسکن منافی را برای خالی نگهداشتن واحدهای مسکونی ایجاد مینماید و در صورتی که هزینه پرداخت مالیات کمتر از منافع به دست آمده باشد افراد تغییری در رفتار خود ایجاد نمی کنند، بنابراین مالیات قادر نیست کاهش محسوسی در نرخ واحدهای مسکونی خالی ایجاد کند. در مجموع، وضع مالیات بر واحدهای مسکونی خالی پس از برقراری ثبات نسبی از طریق اجرای مالیات منفعت سرمایه با همکاری مقام های محلی از مشکلات اجرایی این مالیات می کاهد و میتواند مؤثر واقع شود.

پیشنهادات در خصوص مالیات مسکن

تدوین بسته جامع سیاستهای پولی و مالی در بخش مسکن ضمن رفع موارد شکست بازار اقتصاد مسکن را در مسیر رشد باثبات بلندمدت رهنمون میسازند و هر یک از ابزارهای سیاستی در زمینه تحقق هدف خاص از کارایی و ثمربخشی برخوردار است. بررسی نظام مالیاتی مسکن در کشورهای مختلف جهان نشان میدهد که به منظور بهره گیری از هر یک از کارکردهای نظام مالیاتی بخش مسکن در زمینه کسب درآمد کنترل سوداگری و تحقق برخی از اهداف مهم بخش مسکن، بهبود اهداف توزیعی ابزار مالیاتی متناسب با آن کار کرد بکار گرفته شده است که از مهمترین آنها میتوان به مالیات بر منفعت سرمایه مالیات بر

ارزش زمین مالیات بر واحدهای مسکونی خالی و مالیات بر خرید املاک گران قیمت اشاره نمود.

عملکرد اجزای درآمدهای مالیاتی مرتبط با املاک و مستغلات در ایران و مقایسه با کشورهای دیگر نشان دهنده وجود ظرفیت مالیاتی گسترده ای است که در ایران مورد استفاده قرار نمی گیرد. تأکید ویژه بر وصول مالیاتهایی است که اثری بر تأمین مسکن گروه های کم درآمد و اقشار خاص ندارند. مطالعات و تجربه کشورها نشان داده است که سیاستهای مالیاتی در کنار عملکرد بازار مسکن ابزارهای قدرتمند رشد با ثبات بلندمدت و کنترل نوسانها به شمار می رود و هیچ ابزار دیگری نمیتواند ایفاگر این نقش باشد. با توجه به مطالبی که از نظر گذشت جهت تحقق اهداف اساسی دولت و برنامه های بخش مسکن موارد ذیل پیشنهاد میشود.

کمک به تأمین مسکن اجاره ای اقشار کم درآمد در تبصره ۱۱ ذیل ماده (۵۳) پیش نویس اصلاح لایحه مالیاتها کاهش سطح آستانه معافیت مالیات بر مستغلات بر اساس متر مربع پیشنهاد شده است که با عنایت به ناهمگنی شدید مسکن معیار خوبی برای تأمین اهداف موردنظر نخواهد بود. پیشنهاد میشود سطح آستانه معافیت بر مبنای معیار ارزش مسکن تدوین شود و معافیت مالیاتی تنها شامل مسکن ارزان قیمت شود مرتبط نمودن میزان معافیت مالیاتی با طول مدت قراردادهای اجاره دو و سه ساله ضمن تأمین اهداف کمک به اقشار کم درآمد به هدف تثبیت بازار مسکن اجاره ای کمک قابل توجهی ارائه می نماید.

قرار گرفتن میزان واحدهای مسکونی خالی در سطح طبیعی نوسان بازار و عدم تعادل در اقتصاد مسکن و تقاضای سوداگری آن دلیل اصلی فراتر رفتن نرخ واحدهای مسکونی خالی از سطح طبیعی آن است. ارتباط اجاره و قیمت مسکن امری اجتناب ناپذیر است بنابراین مالیات بر واحدهای مسکونی خالی در کنار تثبیت بازار مسکن میتواند از کارایی برخوردار باشد. با این وجود، مالیات واحدهای مسکونی خالی با همکاری مقامهای محلی و در صورت اجرای مالیات منفعت سرمایه میتواند مؤثر واقع شود.

- تثبیت بازار مسکن و کنترل نوسانهای ادواری تجارب کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه، کارایی و ثمر بخشی مالیات بر منفعت سرمایه را به اثبات رسانده است تجربه چند ساله اخیر و جهت گیری های سیاستهای دولت در بازار مسکن دلالت بر تأیید بورس بازی در بازار مسکن و آثار سوء آن است. در ماده (۶۰) الحاقی در پیش نویس اصلاح لایحه مالیات، مالیات بر معاملات مکرر پیشنهاد شده است و بر اساس آن نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری محل مزاد بر ۲ واحد در سال مشمول مالیات است که به لحاظ نظری قابل دفاع نبوده و در این زمینه هیچ تجربه ای به منظور تثبیت بازار مسکن و کنترل نوسانهای قیمت آن مالیات بر منفعت سرمایه پیشنهاد می شود.

با توجه به ظرفیتهای موجود در نظام اجرایی و توسعه فناوری اطلاعات زمینه های به کارگیری مالیات منفعت سرمایه وجود دارد. این مالیات ضمن تشخیص معامله های سوداگرانه مسکن بر خلاف مالیات نقل و انتقال مشوق تقاضای مصرفی و محدود کننده تقاضای سوداگری است و ثبات و اطمینان را در بازار مسکن به وجود می آورد منفعت سرمایه مشمول مالیات ارتباط منفی با فاصله زمانی خرید و فروش مسکن دارد معافیتها و بکارگیری نرخهای متفاوت اطمینان حاصل می نماید که ثبات در بازار به وجود آید و مشکلی برای گروه های کم درآمد و تأمین تقاضای مصرفی به وجود نیارد.

توسعه ظرفیتهای مالیاتی کشور مالیات بر واحدهای مسکونی گران قیمت ضمن افزایش درآمدهای مالیاتی میتواند به تحقق اهداف دولت در این بخش و ارائه مشوقهای یکسان نظام مالیاتی به سرمایه گذاری در بخش مسکن و سایر بخشهای تولیدی و خدماتی شده و از حمایت بیش از اندازه نظام مالیاتی به تشویق دارایی مسکن بکاهد وضع مالیات بر املاک گران قیمت موجب توسعه ظرفیتهای مالیاتی در کشور می شود در پیش نویس اصلاح لایحه مالیات بر املاک گران قیمت پیشنهاد نشده است. این مالیات پیشنهادی بر ساختمانهای واحدهای مسکونی و غیر مسکونی) نوساز قابل وضع است که می تواند در اصلاح مالیات ارزش افزوده لحاظ گردیده و اموال غیر منقول گران قیمت مشمول مالیات شناخته شود مالیات مذکور ضمن افزایش قابل توجه درآمدهای مالیاتی دولت، رفتار افراد جهت سرمایه گذاری در داراییهای غیر منقول و همچنین سایر بخشهای تولیدی و خدماتی توسط بخش

خصوصی اصلاح شده و به چارچوب الگوی منطقی و مبتنی بر منافع اجتماعی هدایت می شود. برای اخذ مالیات املاک گران قیمت چند پیشنهاد قابل ارائه است و بهترین آن اصلاح بند "۸" ماده (۱۲) قانون مالیات ارزش افزوده و شمول مالیات ارزش افزوده بر املاک گران قیمت نوساز است.

مالیات بر املاک در اروپای مرکزی و شرقی و کشورهای بالتی

مالیات بر اموال غیرمنقول یا مالیات بر املاک و مستغلات در کشورهای اروپای مرکزی و شرقی (CEE) و کشورهای حوزه بالتیک کمتر مورد استفاده قرار می گیرد، اما اصلاحات در این زمینه با چالش های شدیدی مواجه است. بحران های اخیر سلامت و انرژی، مالیه عمومی را در بسیاری از کشورها تحت فشار قرار داده است و چالش های بلندمدت مانند پیری سریع جمعیت، آن ها را ملزم به اصلاح سیاست های مالی می کند. همانطور که در چندین بررسی اقتصادی اخیر OECD برای کشورهای CEE و بالتیک توصیه شده است، تقویت مالیات بر املاک و مستغلات می تواند به حفظ پایداری مالی کمک کند.

درآمد حاصل از مالیات بر اموال غیرمنقول در اکثر کشورهای CEE پایین است. در حالی که لهستان درآمدهای مالیات بر دارایی بیشتری (کمی بالاتر از 1% تولید ناخالص داخلی) نسبت به میانگین کشورهای OECD جمع آوری می کند، سایر کشورهای CEE به میزان قابل توجهی کمتر دریافت می کنند.

اکثر کشورهای منطقه نتوانسته اند از افزایش شدید ارزش دارایی ها در ده سال گذشته سود ببرند و در عوض به شدت به مالیات های نیروی کار که برای رشد مضرتر هستند یا مالیات بر مصرف که تمایل به قهقریایی دارند متکی هستند. برخی دیگر از کشورهای عضو OECD نیز درآمد کمی از مالیات بر دارایی دریافت می کنند، اما آنها یا مالیات بر دارایی شامل اموال غیر منقول (مانند سوئیس) را اعمال می کنند، یا بر اجاره محل اقامت اصلی به عنوان بخشی از مالیات بر درآمد مالیات می دهند.

مالیات بر مسکن های غیرمنقول می تواند به افزایش درآمد با زیان کمتر به رشد اقتصادی نسبت به مالیات های جایگزین کمک کند. برای مثال، در جمهوری چک یا استونی، افزایش

مالیات بر اموال غیرمنقول برای رسیدن به میانگین OECD و کاهش همزمان مالیات بر نیروی کار می‌تواند به افزایش رشد سرانه تولید ناخالص داخلی بالقوه تا 0.7 درصد کمک کند.

مالیات بر اموال غیرمنقول می‌تواند به کاهش چرخه های رونق و رکود مسکن کمک کند و می‌تواند برای کاهش نابرابری طراحی شود. آنها همچنین می‌توانند به دولت های محلی کمک کنند و از گسترش شهری جلوگیری کنند. خطر رقابت مالیاتی که درآمدهای مالیاتی را از بین می‌برد، کم است، زیرا مالیات بر دارایی در قیمت املاک سرمایه گذاری می‌شود: هر چه مالیات کمتر باشد، قیمت ملک بالاتر است و بالعکس، تا حد زیادی اثرات جابجایی را عقیم می‌کند، همانطور که در ایالات متحده وجود دارد.

دولت های محلی می‌توانند ذینفعان اصلی درآمدهای مالیاتی سرزنده تر باشند و ظرفیت خود را برای هزینه کردن در زیرساخت های محلی تقویت کنند. درآمدهای بیشتر از منابع شخصی نیز فشار بر دولت های مرکزی یا برنامه های اتحادیه اروپا را برای تامین مالی سرمایه گذاری های محلی کاهش می‌دهد. دولت های محلی باید از اتاق مالیاتی جدیدی که به آنها اعطا شده است بهره برداری کنند. در مجارستان، در حال حاضر یک چهارم شهرداری ها فقط مالیات بر دارایی می‌گیرند. در لتونی، برخی از شهرداری ها نرخ های مالیاتی بسیار پایینی را برای جذب افراد پردرآمد تعیین می‌کنند.

با این حال، اشکالات طراحی و محدودیت های داده، پتانسیل مالیات بر دارایی را کاهش می‌دهد. اکثر کشورهای CEE ارزش املاک (یا کاداستر) را به سختی به روز می‌کنند. علاوه بر این، مسکن های تحت اشغال اغلب به طور کامل یا تا حدی معاف هستند، که باعث کاهش بیشتر درآمد می‌شود. برخلاف بسیاری از کشورهای OECD، لهستان، جمهوری چک و جمهوری اسلواکی از شاخص های مبتنی بر منطقه و نه مبتنی بر ارزش برای ارزیابی ارزش زمین و ساختمان ها استفاده می‌کنند، در نتیجه ارزش املاک را به ویژه در مناطق شهری دست کم می‌گیرند و مالیات بر دارایی را کاهش می‌دهند. مالیات بر زمین مانند استونی موثرترین مالیات بر دارایی است زیرا ساخت مسکن را تشویق می‌کند و از احتکار زمین

جلوگیری می کند. با این حال، درآمدهای ناشی از مالیات زمین استونی بسیار کم است زیرا ارزش زمین قدیمی و نرخ مالیات پایین است.

در لیتوانی، مالیات بر دارایی گاهی اوقات به عنوان "مالیات لوکس" تلقی می شود، با حداقل آستانه آنقدر بالا که تعداد کمی از املاک مشمول مالیات می شوند.

اصلاح مالیات بر املاک چالش برانگیز است

پیمایش اصلاح مالیات بر دارایی از طریق فرآیند سیاسی دشوار است. ضرب المثلی می گوید که مالیات بر دارایی مورد علاقه اقتصاددانان و منفور دیگران است. صاحبان خانه از اصلاح مالیات بر دارایی، به ویژه در شرایط افزایش قیمت مسکن و در نتیجه افزایش قبوض مالیاتی، بیزارند. مالیات بر دارایی نیز محبوبیتی ندارد، زیرا برجسته است و مسائل مربوط به انصاف را مطرح می کند، از جمله در مقایسه با مالیات سایر اشکال ثروت، مانند دارایی های مالی.

در حالی که در بسیاری از کشورهای عضو OECD، ثروت مسکن در میان خانوارهای پردرآمد، ثروتمند و مسن تر متمرکز است، در کشورهای CEE به طور گسترده تری توزیع می شود. نرخ مالکیت خانه بسیار بالاست و در اسلواکی، لیتوانی و مجارستان از 90% فراتر می رود، که به طور قابل توجهی بالاتر از اکثر کشورهای اروپای غربی یا ایالات متحده است. درآمد بسیاری از صاحبان املاک پایین است و ظرفیت آنها را برای پرداخت مالیات بر دارایی بالاتر محدود می کند. علاوه بر این، افزایش قیمت مسکن در کشورهای CEE از میانگین OECD در دهه گذشته، به ویژه در بالتیک، فراتر رفته است. بنابراین ارزش گذاری مناسب می تواند به معنای افزایش شدید صورت حساب مالیاتی برای تقریباً همه باشد، به ویژه که خانه ها و آپارتمان ها اغلب در طول خصوصی سازی در دهه 1990 بسیار ارزان خریداری می شدند.

انجام اصلاحات مالیاتی بر دارایی

برای افزایش درآمدهای مالیات بر دارایی، کشورهای CEE باید بر همه دارایی های غیر منقول از جمله املاک مسکونی تحت تصرف مالک مالیات مالیات دهند، همانطور که در بررسی های اقتصادی مختلف OECD توصیه شده است. دولت های محلی باید تشویق شوند تا از قدرت مالیاتی خود استفاده کنند، از جمله از طریق اصلاحات در روابط مالی بین دولتی که باعث افزایش انگیزه برای جمع آوری منابع خود می شود. افزایش درآمدهای مالیاتی دارایی همچنین مستلزم تقویت سیستم های اطلاعاتی برای به روز رسانی منظم ارزش زمین و دارایی است. چنین ارتقاهایی باید در سطح مرکزی یا منطقه ای دولت مورد حمایت قرار گیرند. دیجیتالی کردن اطلاعات کاداستر می تواند به همگام شدن با تحولات بازار املاک کمک کند.

برخی از گزینه های طراحی می توانند به رفع بن بست های سیاسی و جلب حمایت از اصلاحات مالیات بر دارایی کمک کنند. مهم ترین آن، ورود تدریجی است تا از افزایش ناگهانی صورت حساب های مالیاتی که به صاحبان خانه آسیب می زند، جلوگیری کند. به تعویق انداختن مالیات - یعنی مالیات فقط زمانی پرداخت می شود که خانه فروخته شود یا به وصیت برسد، همانطور که در کانادا، دانمارک، ایرلند یا ایالات متحده انجام می شود - می تواند فشار بر خانوارهای دارای محدودیت نقدینگی را کاهش دهد، اگرچه تعویق می تواند مسائل مربوط به عدالت بین نسلی را ایجاد کند. علاوه بر این، مالیات تصاعدی، چه به طور مستقیم با تعیین نرخ های مالیاتی تصاعدی یا به طور غیرمستقیم با اعطای کمک های مالیاتی، می تواند از خانوارهای کم درآمد محافظت کند و در نتیجه پذیرش افزایش مالیات بر دارایی را تقویت کند. در نهایت، بسته های اصلاحی جامع، مانند کاهش مالیات های مضرتر (مثلاً مالیات بر مبادلات) بهبود خدمات عمومی محلی؛ یا تأمین مالی برنامه های مسکن اجتماعی، ممکن است حمایت سیاسی بسیار مورد نیاز را نیز تقویت کند.

اصلاحات جامع مالیات بر دارایی می تواند موفقیت آمیز باشد: در سال 2017، دانمارک اصلاحات عمده مالیات بر دارایی را تصویب کرد که مستلزم ارزیابی مجدد ارزش بازار منصفانه املاک بود، در حالی که نرخ های مالیات کاهش یافت. پرداخت مالیات را می توان

تا زمانی که خانه فروخته شود به تعویق انداخت و محدودیت های نقدینگی را کاهش داد. ایرلند اصلاحات مالیات بر دارایی را به روشی مشابه در سال ۲۰۱۳ طراحی کرد و حمایت سیاسی را به ویژه با اجازه دادن به خانوارها برای به تعویق انداختن پرداخت مالیات تقویت کرد.

تأثیر مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن ایران

یکی از مشکلات نظام شهری در ایران، نوسانات قیمت در بخش مسکن است. دو عامل مهم در ایجاد تلاطم در بازار مسکن در ایران اثر گذار بوده است عامل، اول، هرم سنی جمعیت و افزایش تقاضای مصرفی مسکن است که به علت ورود جمعیت جوان متقاضی مسکن صورت گرفته است. عامل دوم نابسامانی سایر بازارهای سرمایه گذاری به دلیل بی ثباتی ها و مشکلات اقتصادی است که منجر به ورود نقدینگی سرگردان به بازار مسکن و رشد قابل پیش بینی و مداوم در قیمت مسکن شده است. این امر بازار مسکن را به بازاری با سود تضمین شده و با ریسک کم سرمایه گذاری تبدیل کرده است بنابراین انگیزه های سوداگرانه با دامن زدن به رشد تقاضای مسکن، حباب قیمتی را در این بازار ایجاد و یا تشدید می کند در مطالعات انجام شده نیز نقش تقاضاهای سوداگرانه در ایجاد حباب قیمتی مورد تأیید قرار گرفته است.

تلاطم در بخش مسکن از طریق تحریف قیمت های نسبی و اختلال در تخصیص بهینه منابع مالی از یک طرف زمینه انحراف سرمایه ها از بخش واقعی به بخش واسطه گری مسکن را فراهم می کند از طرف دیگر، از طریق ایجاد بی ثباتی، رکود و کاهش دسترسی خانوار به مسکن خانوار اثرات زیان باری بر اقتصاد کشور و رفاه افراد جامعه دارد. دولت با

۱ بر اساس آمار گزارش شده بانک مرکزی و مرکز آمار ایران در ادوار مختلف و محاسبات، تحقیق، شوک اول در بخش مسکن در سال ۱۳۶۹ و شوک دوم در سال ۱۳۷۵ صورت گرفته است که قیمت مسکن در شهر تهران در سال ۱۳۷۵ نسبت به سال ۱۳۷۳ بیش از ۱/۳ برابر شده است. شوک سوم در ۱۳۸۰ بروز کرده است و قیمت مسکن در سال ۱۳۸۱ بیش از ۵۰ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافته است شوک چهارم در سال ۱۳۸۵ حادث شده است و قیمت مسکن در تهران در سال ۱۳۸۶ نسبت به سال قبل ۶۸ درصد افزایش یافته است شوک پنجم در سال ۱۳۹۱ بروز کرده است و متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران از نیمه اول سال ۹۱ تا نیمه اول سال ۹۴ بیش از دو برابر رشد کرده است. در نهایت آخرین شوک قیمتی در سال ۱۳۹۷ اتفاق افتاده است و باعث افزایش بیش از ۸۰ درصد قیمت در بخش مسکن شده است. بر اساس آمارهای رسمی اجاره بها در شهر تهران برای قراردادهای جدید تنظیم شده در خردادماه سال ۱۳۹۷ نسبت به خرداد سال گذشته ۲۵ درصد رشد داشته و در برخی مناطق پرتقاضا در بازار اجاره مسکن تهران میزان رشد اجاره بها از نرخ رشدهای اعلام شده در آمارها نیز بیشتر بوده است. بنابراین در شرایط کنونی با توجه به وجود بیش از ۳۵ درصد خانوار اجاره نشین در مناطق شهری کشور توجه به حقوق اجتماعی مستأجران که بیش از یک سوم جمعیت شهری کشور را تشکیل می دهند، ضروری و موضعی قابل دفاع است. به علاوه تجربیات جهانی نشان میدهد که علی رغم وجود پیامدهای نامناسب اقتصادی و اجتماعی حاصل از کنترل اجاره بها در شرایط بحرانی چنین اقداماتی قابل تجویز است.

هدف کنترل تلاطمهای قیمت مسکن می تواند نقش مهمی در جلوگیری از انحراف و هجوم سرمایه به بخش مسکن با هدف فعالیت های سوداگری ایفا کند. بر این اساس سؤالی که مطرح میشود این است که دولت چگونه می تواند سوداگری در بازار مسکن را کاهش دهد؟ بنابراین، شناسایی عوامل کلان مؤثر بر تلاطم در بخش مسکن و توجه به نقش سیاست های پولی و مالی دولت در جهت جلوگیری و کاهش اثرات نامطلوب آن از اهداف سیاست گذاران و برنامه ریزان اقتصادی است. با توجه به نقش مالیات در بخش املاک و مسکن در کاهش تلاطم های بازار مسکن در این تحقیق به تحلیل تأثیر مالیات بر املاک و مسکن بر کاهش تلاطم های بازار مسکن در مناطق شهری ایران با تأکید بر مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن در دوره زمانی ۱۳۸۹-۱۳۹۵ با استفاده از مدل داده های تابلویی پویا (GMM) پرداخته می شود.

نظام مالیات بر املاک و مسکن در جهان

- بازار مسکن

برای تعیین قیمت مسکن از پنج مدل مدل ایستای چهار بخشی مدل انباره روانه، مدل طرف تقاضا مبتنی بر توان خانوار مدل مبتنی بر سوداگری در بازار مسکن و مدل هدانیک قیمت مسکن استفاده می شود.

مدل ایستای چهار بخشی: این رویکرد بوسیله دیپاسکال و ویتون^۱ (۱۹۹۲) برای توضیح تعیین قیمت در بازار مسکن در بلندمدت ارائه شده است. پایه نظری این مدل براساس حداکثر کردن مطلوبیت خانوار نسبت به قید بودجه خانوار است در مدل چهار وجهی، بازار مسکن ترکیبی از دو بازار دارایی و بازار مستغلات است. بازار مستغلات بازاری است که در آن، ساختمان برای سکونت خریداری و یا اجاره میشود اما بازار دارایی بازاری است که در آن ساختمان با هدف سرمایه گذاری خریداری و یا اجاره میشود.

1 Dipaquale & Wheton

تقاضای بازار می تواند تحت تأثیر عوامل جمعیتی یا درآمدی طی زمان تغییر کند. با افزایش تقاضا (با فرض ثابت بودن تقریبی موجودی مسکن اجاره بها افزایش می یابد. این افزایش مطابق فرض مدل، قیمت مسکن و در نتیجه حجم ساخت و ساز و در نهایت موجودی مسکن را افزایش داده و بازار مجدداً در تعادل بلندمدت قرار میگیرد با افزایش نرخ بازدهی سرمایه، شیب منحنی قیمت در ربع دوم افزایش مییابد و عمودی تر خواهد شد و با توجه به افزایش هزینه فرصت تملک ملک، تقاضا و قیمت آن کاهش مییابد کاهش قیمت مسکن باعث کاهش فعالیت های ساختمانی و به تبع آن کاهش عرضه مسکن جدید و کاهش موجودی ساختمان می شود و سطح اجاره افزایش پیدا میکند.

مدل انباره روانه این رویکرد بوسیله دیپاسکال و ویتون (۱۹۹۴) ارائه شده است. در این رویکرد پویایی های تعدیل و کیفیت رسیدن به تعادل مجدد بازار مسکن بررسی می شود. در این رویکرد تقاضای مسکن در دوره t تحت تأثیر تعداد خانوار و هزینه تملک است. هزینه تملک نیز خود به عواملی نظیر قیمت کنونی مسکن نرخ بهره جاری - به ویژه نرخ بهره وام های اعطایی جهت خرید مسکن، هزینه های نگهداری و انتظارات قیمتی عاملان که بیانگر پیش بینی آنها از عایدی سرمایه ناشی از تغییرات آتی قیمت میباشد بستگی دارد. هزینه های نگهداری تحت تأثیر مالیات بر دارایی و استهلاک است.

مدل طرف تقاضا مبتنی بر قدرت خرید خانوار این رویکرد توسط دی لا پاز^۱ (۲۰۰۳) ارائه شده و مطابق آن فرآیند شکل گیری قیمت مسکن به گونه ای است که عامل اساسی مؤثر بر آن تعداد خانوار و قدرت خرید آنها است. در مطالعات تجربی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را در سه عامل جمعیت درآمد و نرخ بهره خلاصه میشود. در این رویکرد، قیمت مسکن در مناطق مختلف به تعداد خانوارهای موجود در بازار و ظرفیت دسترسی آنان به مسکن بستگی دارد. منظور از عامل دسترسی ظرفیتی است که خانوار برای ورود به بازار مسکن در هر دوره ای دارا می باشد. این ظرفیت به طور کلی به سه عامل امکان به دست آوردن وام مسکن، دارایی های در دسترس جهت تأمین نقدینگی لازم برای پر کردن شکاف قیمت مسکن و هزینه های مبادله آن و میزان وام در دسترس بستگی دارد.

1 De la paz

مدل مبتنی بر سوداگری در بازار مسکن سوداگری به معنای خرید و فروش هر نوع کالا (مشخصاً کالاهای بادوام و سرمایه ای) به امید تغییرات آتی قیمت با هدف کسب سود است.

چنانچه جهت تغییرات آتی قیمت از سوی سوداگران به طور صحیح پیش بینی شده باشد، سوداگری می تواند به بازخرید یا باز فروش سود آور در بازار برای آنان منتهی می گردد. تقاضای مسکن به طور سنتی به دو جزء تقاضای مصرفی و تقاضای سوداگری (سرمایه ای) تفکیک می شود. بعضی استدلالهای بروز سوداگری در بازار مسکن در مقیاس وسیع را نا محتمل دانسته اند؛ زیرا در صورت بالا بودن هزینه های مبادله خرید و فروش ملک، ممکن است عایدی های انتظاری به دست آمده از سوداگری مسکن را تا حد زیادی کاهش دهد.

مدل هدانیک قیمت مسکن در این رویکرد طراحی تابع هدانیک قیمت مسکن مبتنی بر این حقیقت است که مسکن کالایی ناهمگن بوده و مرکب از مجموعه ای خصوصیات فیزیکی و قابل مشاهده است. تابع هدانیک تفاوت قیمت مسکن در مناطق مختلف را به این خصوصیات عینی و متفاوت منتسب کرده و صرفاً ویژگی های فیزیکی متعدد و متفاوت واحدهای مسکونی را در مدل سازی قیمت لحاظ می کند. بدین ترتیب، هر چه ویژگی های مطلوب یک واحد مسکونی بیشتر و به لحاظ کیفی بالاتر باشد قیمت آن واحد مسکونی بالاتر خواهد بود. در عمل تابع هدانیک قیمت مسکن از طریق برآزش قیمت مسکن بر خصوصیات واحد مسکونی از قبیل ویژگی های رفاهی محیطی نظیر آلودگی هوای آلودگی صوتی بار ترافیکی محل، نرخ جرم و جنایت در منطقه ویژگیهای کالبدی واحد مسکونی نظیر اندازه، قدمت، نوع مصالح، مساحت زمین و خصوصیات همسایگی همچون دسترسی به معابر و خیابانهای اصلی، دسترسی به حمل و نقل عمومی دسترسی به مراکز آموزشی و بازار کار میباشد.

- پایه مشمول مالیات

اخذ مالیات بر املاک و مسکن با هدف کسب درآمد پایدار شهری تخصیص بهینه منابع و به حداقل رساندن اختلال در مکانیزم قیمتتها کنترل سوداگری و نوسان شدید در بازار مسکن صورت می گیرد. در اغلب کشورها، مالیات بر دارایی تحت عنوان مالیات بر استفاده از دارایی، مالیات بر مالکیت دارایی و مالیات بر نقل و انتقال دارایی مطرح شده است. در این

زمینه مالیات های مختلف با اهداف متفاوتی وضع می شوند براساس طبقه بندی مالیاتی بینالمللی مالیات بر دارایی شامل مالیات مکرر بر داراییهای غیر منقول که به صورت بدهی ناخالص بر مالک یا مستأجر وضع می شود (مالیات مکرر بر خالص، ثروت مالیات بر املاک ارث و هدایا و مالیات بر معاملات مالی و سرمایه ای شامل انتقال چک و اوراق بهادار یا فروش دارایی است. در وضع مالیات بر املاک و مستغلات، انواع زمین ها اعم از مسکونی، تجاری، صنعتی و زراعی مالیات وضع میشود.

زمین و مسکن شهری به عنوان یک کالای ویژه با خواصی نظیر ناهمگن بودن غیر قابل جانشینی و تحرک ناپذیر بودن به همراه فقدان جریان کامل اطلاعات در این بازار تأثیرات برونی و متقابل این بازار با بازارهای موازی و محدود بودن منابع زمین و مانند آن منجر به این شده است که این بازار همواره به شدت تحت تأثیر تقاضاهای سوداگرانه باشد و باعث افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن شود. به علاوه، متأثر از محیط پیرامون آن و شرایط جغرافیایی نظیر دسترسی ها و سایر عوامل است. با این حال، بررسی تطبیقی کشورها حاکی از آن است که مالیات بر عایدی سرمایه (CGT) مالیات بر ارزش زمین (LVT) مالیات بر واحدهای مسکونی خالی (HT) و مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن مهم ترین مالیات های اعمال شده در بخش املاک و مسکن بوده اند.

در مالیات بر عایدی سرمایه اولین ملک فرد که تقاضای مصرفی است، از این مالیات معاف است. همچنین تولید کنندگانی که در بازده زمانی معین اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی می کنند، از پرداخت این مالیات معاف هستند.

بنابراین، مالیات بر عایدی سرمایه تنها تقاضای سوداگرانه را هدف قرار میدهد و هزینه این تقاضاها را در بازار زمین و مسکن شهری افزایش میدهد از این رو تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه ای مولد ندارد. همچنین اخذ این مالیات میتواند منجر به کسب درآمد شده و به وسیله آن بسیاری از پروژه های ملی را تأمین مالی کرد روشهای اخذ این مالیات در کشورهای مختلف تفاوتهایی دارد و اصول کلی حاکم بر این نوع مالیات عبارتند از:

۱. اخذ مالیات بر پایه منفعت حاصل از خرید و فروش املاک؛

۲. عافیت سرپناه و انگیزه مصرفی مسلط بر خرید مسکن از پرداخت مالیات؛

۳. تمایز بین انگیزه های سوداگری و مصرفی مسکن در تعیین نرخ و پایه مالیات بر منفعت سرمایه در یک بازه زمانی معین (مثلاً ۳ سال).

در اغلب کشورهای پیشرفته برای افزایش هزینه معاملات سوداگران نرخ های متفاوتی بر نقل و انتقالات دارایی زمین و مسکن وضع می کنند و از شکل گیری این نوع معاملات جلوگیری می کنند. زیرا فعالیتهای سوداگران در بازار زمین و مسکن منافع عده ای خاص را تأمین می کند و زیانهای گسترده ای بر منافع اجتماعی و اقتصاد ملی وارد می سازد. از آنجا که درجه تسلط تقاضای سوداگران مسکن با زمان ارتباط معکوس دارد پایه این مالیات پلکانی معکوس بوده و با افزایش فاصله زمانی بین خرید و فروش بخش کمتری از منفعت کسب شده مشمول مالیات می شود. به این قاعده مالیاتی مالیات طولی بر معاملات مسکن گفته می شود.^۱

وضع مالیات طولی بر انجام معاملات علی رغم اینکه تا حدودی هزینه های ورود تقاضاهای سوداگران به بازار زمین و مسکن را افزایش می دهد، تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه ای مولد ندارد زیرا افرادی که مسکن را برای تقاضای مصرفی خود خریداری می کنند، حداقل ۵ سال از واحد مسکونی استفاده میکنند در نتیجه این مالیات با کاهش بخشی از تقاضای سرمایه ای مخرب یا سوداگران تأثیر ضد تورمی خواهد داشت و به همراه سایر مزیت های آن از قبیل تأمین بخشی از درآمد دولت باعث برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن می شود.

۱ به عنوان مثال اگر ملک خریداری شده در سال اول پس از خرید فروخته شود ۱۰۰ درصد منفعت و در سال دوم ۸۰ درصد منفعت به دست آمده مشمول مالیات خواهد بود این نسبت در سال سوم تا پنجم از ۷۰ درصد به ۵۰ درصد منفعت کسب شده تنزل خواهد یافت و فروش ملک خریداری شده در سالهای بعد باعث کاهش پایه مالیاتی خواهد شد. شرط لازم شمول مالیات بر منفعت سرمایه مسکونی فروش زمین و مسکن است، بنابراین نخستین ملک افراد که تقاضای مصرفی آنهاست از مالیات منفعت سرمایه معاف است. به علاوه در چارچوب مالیات بر منفعت سرمایه اغلب تولید کنندگانی که در بازه زمانی مشخص اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی می کنند (مثلاً بازه زمانی سه ساله نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند).

برای وضع مالیات بر دارایی به طور عام و زمین و ساختمان به طور خاص در ابتدا پایه مشمول مالیات مشخص میشود در مرحله بعد ارزشی که نرخ مالیات بر آن اعمال می شود، تعیین می شود. در کشورهای با درجه توسعه یافتگی کمتر و بالتبع محدودیت سرمایه گذاری های جایگزین درصد بالاتری از ثروت ملی به صورت زمین است علاقه بیش از حد به سرمایه گذاری در زمین در مقایسه با سایر عوامل ایجاد کننده، ثروت به ویژگیهای منحصر به فرد آن نظیر قابلیت استفاده مکرر و خاصیت غیر قابل انتقال و فناپذیری زمین بر می گردد. همچنین، سرمایه گذاری در زمین عایدی زیادی را برای افراد به روشی آسان و بدون کار ایجاد میکند. بنابراین لازم است بین سرمایه گذاری در زمین به عنوان عامل تولید و سرمایه گذاری در آن به منظور کسب سود بادآورده تمایز قائل شد بر این اساس با توجه به ماهیت زمین و سهم آن در هزینه مسکن مدیریت زمین از اهمیت بالایی برخوردار است مدیریت، زمین سیستمی یکپارچه برای حل مسائل مرتبط با زمین است و تمامی فعالیتهای مرتبط با مدیریت زمین شامل، زراعت استخراج معادن مدیریت املاک و مستغلات و مدیریت شهری است.

به طور کلی ارزش گذاری دارایی مسکن به دو صورت ارزش گذاری مبتنی بر ارزش بازار و ارزش گذاری مبتنی بر مساحت صورت میگیرد. مزیت ارزش گذاری مبتنی بر مساحت، این است که مؤدیان مالیاتی شانس کمتری برای فرار از پرداخت مالیات در مقایسه با روش مبتنی بر ارزش دارند. با این حال، بررسی تجربه کشورها حکایت از آن دارد که در مواردی که امکان تعیین و استفاده از ارزش بازار وجود دارد معمولاً این روش به عنوان بهترین روش ارزش گذاری پایه مالیات انتخاب می شود. زیرا، اولاً منافع خدمات پیش از آنکه در مساحت انعکاس یابد، در ارزش متبلور می شود. ثانیاً، روش ارزش گذاری بازار امکان لحاظ کردن آثار مرتبط با امکانات موجود در محله و یا امکاناتی که توسط بودجه دولت فراهم شده است را دارد. ثالثاً، روش مبتنی بر مساحت نسبت به روش مبتنی بر ارزش بازار بار نسبتاً بیشتری را بر مؤدیان کم درآمد در مقایسه با مؤدیان با درآمد بالا تحمیل میکند دلایل این امر این است که متوسط درآمد خانوارها در محله های با ارزش بالاتر معمولاً بیشتر از متوسط درآمد خانوارها در محله های پایین است. این در حالی است که در روش مبتنی بر مساحت

خانوارها برای زمینهای با مساحت یکسان - صرف نظر از اینکه در کدام محله باشد باید مالیات یکسانی را پرداخت کنند.

تأثیر یارانه بر اقتصاد مسکن

بخش مسکن به عنوان یک عامل محرک در چرخه اقتصادی، با پیوندهای وسیع پیشین و، پسین توان بالای اشتغال زایی و جذب سرمایه گذاران معمولاً در اولویت کار برنامه ریزان اقتصادی قرار می گیرد در دهه اخیر این بخش با افزایش بی رویه قیمت مواجه بوده است که این امر نشان دهنده عدم توجه جدی برنامه ریزان اقتصادی به بخش مسکن در کشور ما می باشد. از آنجایی که سرمایه گذاری و به تبع آن اشتغال زایی بخش مسکن، سیاستگذاری اقتصاد را به شدت تحت تأثیر قرار میدهد بنابراین دولت در اجرای سیاست هایش باید بخش مسکن را به طور ویژه مورد تحلیل و ارزیابی قرار دهد چرا که تامین مسکن مناسب برای شهروندان و بخصوص اقشار کم درآمد کنترل بازار مسکن و نظارت بر قیمتها از وظایف اصلی دولتها است البته باید این نکته را مد نظر قرار داد که قیمت مسکن می تواند به نوعی نیازهای بازار را نشان دهد و حتی به عنوان پیش بینی کننده متغیرهای کلان اقتصادی نظیر تورم آینده باشد.

سیر تاریخی جغرافیای سکونت در جهان نشان میدهد بیشترین رشد جمعیتی جهان در دهه های گذشته در جهان سوم صورت گرفته و بیشتر معطوف به اقشار کم درآمد و فقیر جوامع بوده است. به گونه ای که در آغاز هزاره سوم از پدیده ای تحت عنوان شهری شدن فقر " نام برده اند.

آشکارترین چهره فقر بر مسکن را می توان در شهرهای جهان سوم نشان داد هر کدام از شاخصهای مربوط به ارائه خدمات تراکم اتاقها یا کیفیت فیزیکی را که در نظر بگیریم در می یابیم که اکثریت جمعیت شهری در سطوحی زندگی می کنند که در مقایسه با شیوه زندگی اروپائیان و یا امریکای شمالی پذیرفتنی نیست. در نتیجه در کشورهای در حال توسعه اقشار فقیر شهری در مسکن های غیر استاندارد و فاقد کیفیت لازم در پیرامون شهرها که دارای تسهیلات و زیر ساخت های عمومی نیستند استقرار می یابند.

در این میان مساله مهمتر که وضعیت مسکن را در جهان رقت بار تر می کند فراموشی اقبال کم درآمد در برنامه های تامین مسکن است این مساله به وضوح در طرحهای توسعه شهری تهیه شده در ایران نیز قابل مشاهده است. به عبارت دیگر اقبال کم درآمد برای تهیه مسکن در شهرها از اولین مرحله یعنی انتخاب محل سکونت تا انتخاب وسعت و اندازه مسکن خود نوع مصالح ساختمانی و کسب مجوز ساخت و ساز و همچنین استفاده از اعتبارات و وامهای دولتی با مشکل مواجه هستند.

مروری بر پیشینه سیاستها و برنامه های مسکن گروه های کم درآمد طی سه دهه گذشته در ایران نشان می دهد که مسکن اقبال کم درآمد همواره با سیاستهای گوناگون همراه بوده است که میتوان آنها را در قالب دو رویکرد کلی سیاست زمین حمایتی و سیاست مسکن حمایتی بیان نمود رویکرد اول سیاست زمین حمایتی است که به دهه اول بعد از انقلاب و تا پایان برنامه دوم مربوط میشود که در قالب این سیاست زمین به صورت انفرادی و تعاونی با قیمت منطقه ای واگذار میشد رویکرد دوم سیاست مسکن حمایتی است که در دوره برنامه سوم شکل گرفت و بحث قانون استیجار و احداث و واگذاری مسکن به صورت اجاره به شرط تملیک در آن مطرح شد.

طی سال های اخیر بخشهای متعددی از اقتصاد کشور از جمله بخش مسکن تحت تاثیر سیاستهای دولت که شاید یکی از مهمترین آنها اجرای قانون هدفمندسازی یارانه هاست قرار گرفتند نوسانات بازار مسکن نشان از آن دارد که این بخش همچنان درگیر تورم و افزایش قیمت است. تحلیل صحیحی از وضعیت بازار و شناخت درست از عوامل تاثیرگذار و میزان تاثیرگذاری هر یک در بازار مسکن میتواند ما را در تحلیل آینده بازار و پیش بینی وضعیت آینده مسکن کمک کند بررسی علل گرانی مسکن و به تبع آن اجاره بها از دو منظر قابل بررسی است از یک سو میتوان عوامل تاثیر گذار خارج از بازار یا عوامل برونزا بر بازار مسکن از جمله افزایش سطح عمومی قیمتها، نقدینگی رشد جمعیت و منابع عمده مالی و غیره را مورد بررسی قرار داد و از سوی دیگر عوامل داخلی یا عوامل درون زای موثر بر بازار مذکور را تحلیل نمود. هدف این تحقیق ارزیابی اثرات یکی از متغیرهای درونزای کلیدی این بخش به نام طرح مسکن مهر میباشد و در صدد پاسخ به این سوال هستیم که آیا این طرح

که با هدف تأمین مسکن اقشار کم درآمد بودجه ریزی شد به اهداف خود رسید؟ از آنجایی که مقارن با اجرای پروژه مسکن مهر طرح هدفمندی یارانه ها نیز اجرا شد و تبعات گسترده ای بر جا گذاشت، این سوال به ذهن متبادر میشود که آیا این طرح بر افزایش قیمت مسکن تاثیر گذار بوده است؟ برای پاسخ به این دو سوال در اولین بخش به بررسی وضعیت مسکن در کشور، برنامه های مسکن گروه های کم درآمد، وجوانب هدفمند سازی یارانه ها می پردازیم و با بیان وقایع صورت گرفته وضعیت مسکن را قبل و بعد از هدفمندی یارانه ها مقایسه می نماییم و در بخش بعد به تحلیل نتایج به دست آمده با استناد به داده های بانک مرکزی ایران و مرکز آمار می پردازیم. در نهایت یک جمع بندی از مباحث ذکر خواهد شد. در این راستا ضمن بررسی نوسانات مسکن و سیاستهای حمایتی که دولتها در پیش گرفته اند و با نگاهی به رویکرد دولت قبلی در زمینه مسکن اقشار کم درآمد یعنی طرح مسکن مهر به بررسی نوسانات بازار پر تقاضای مسکن از بعد سیاستگذارانه های دولت از جمله هدفمندی یارانه ها خواهیم پرداخت.

در اقتصاد ایران به طور عمده دو دیدگاه نظری مهم و رقیب وجود دارد که در حوزه ی تبیین و پیش بینی و تجویز در مورد وضعیت اقتصادی با هم رقابت می کنند یک رویکرد مربوط به طرفداران دیدگاه نئوکلاسیک است و رویکرد دوم مربوط به کسانی است که اغلب با دستگاه نظری نهادگرایی کار می کنند از آنجایی که شوک درمانی بر اساس آموزه نئوکلاسیکی اجرا شد حائز اهمیت است که رویکردهای رقیب و یا رویکرد نهادگرایی را نیز به حساب آوریم.

در دهه ۱۹۵۰ به دنبال انقلاب کلائیومتریکی در تاریخ، اقتصادی، تاریخ دانان اقتصادی چارچوب نئوکلاسیکی را اتخاذ کرده و از اقتصاد سنجی برای آزمون فرضیه ها بهره جستند. مطالعه تاریخی، نهادها به بررسی این مساله می پردازد که یک نهاد خاص مثل بازار تا چه اندازه در گذشته بر مبادلات حاکم بوده است. داده های مربوط به قیمتها، مقدارها و پارامترهای برونزا مانند سن جنس و طبیعت چرخهای صنایع مختلف، برای ارزیابی فرضیه هایی به کار گرفته میشدند تا مشخص کنند که اگر مبادلات در یک بازار صورت گرفته اند، پس روابط بین متغیرها همانهایی هستند که صورت گرفته اند با وجودی که محدودیت داده

های تاریخی کاربرد این روش را محدود میکند اما تحلیل این مطلب را که بازارها در بسیاری دوره های تاریخی عمل می کرده اند را تایید میکند.

آثار اولیه کوز^۱ (۱۹۳۷) روش نئوکلاسیکی را درباره نهادهای غیر بازاری تحت تأثیر قرار داد. نهادهای غیر بازاری روابط قراردادی و الگوهای حقوق مالکیتی هستند که پاسخ های کارایی به نواقص بازار با قیمت های بالا می دهند.

از منظر توسعه بر اقتصاد نئوکلاسیک انتقاداتی وارد شده که مبین نارسایی ها و محدودیت های نگاه نئوکلاسیکی است در اینجا تنها به چند مورد آن اشاره خواهیم کرد. اول آنکه اقتصاد نئوکلاسیک تاثیر نهادها بر رفتار و سلوک انسانها را نادیده می گیرد (هاجسون، ۱۳۸۶) به عبارت دیگر رویکرد نئوکلاسیک رفتار انسانها را در مدل های مرسوم خود بسیار ساده انگارانه در نظر گرفته است در حالی که در عالم، واقع انگیزه های کنش گران اقتصادی بسیار پیچیده تر و رجحان هایشان درونی تر از آن است که در مدل های انتزاعی نئوکلاسیک فرض شود.

دوم آنکه بازارهای مؤثر تئوری نئوکلاسیک فقط هنگامی نتیجه می دهد که مبادله بی هزینه باشد. زمانی که مبادله گران است نهادها اهمیت می یابند و از آنجا که قسمت اعظم درآمد ملی ما صرف مبادله میشود نهادها و به ویژه حقوق مالکیت مبین های مهمی برای کارآمدی بازارها میشوند و دیگر آنکه در نگرش والراسی تنها به واسطه پذیرش این نکته که کالاها تک بعدی اند و به صورت لحظه ای مورد مبادله قرار می گیرند مساله نظارت و اجرا بی اهمیت دانسته شده است در حالیکه اگر هزینه های کسب اطلاعات و به ویژه هزینه های اندازه گیری را به جمع هزینه های خود بیافزاییم ملاحظه خواهیم کرد که اهمیت مساله اجرا تا چه میزان جدی است.

به اعتقاد نهادگرایان مدل های مکتب نئوکلاسیک دارای الگوهای فرض شده است که در صورت تحقق کامل، آنها مکتب نئوکلاسیک به شکل کاملی توضیح دهنده رفتارهای اقتصادی خواهد بود ولی به عنوان مثال در جامعه ای که هزینه های مختلف مبادلاتی وجود

1 Coase

دارد، نهادها اهمیت یافته و بایستی آنها را در تحلیلهای اقتصادی وارد نمود. البته بایستی خاطر نشان کرد رویکرد نهادگرایی هیچ گاه معتقد به براندازی و حذف مکتب نئوکلاسیک نبوده و فقط آن را در تحلیل مسائل اقتصادی ناکافی میداند. به عبارت دیگر نهادگرایان روش نئوکلاسیک ها را که مبتنی بر قیاس و تحلیل و در محیط انتزاعی و با استفاده از ابزارهای ریاضی میباشد برای درک پدیده ای اقتصادی ناکافی دانسته و معتقدند برای درک بهتر حقایق و قوانین، اقتصادی باید آنها را در بطن واقعتهای اقتصاد دنبال نمود.

اصطلاح اقتصاد نهادگرا در یکی از نشست های اقتصادی آمریکا در سال ۱۹۱۸ از سوی والتون همیلتون مطرح شد و افرادی مانند میشل کلارک، وبلن و کامانز ۵ پیشروان فکری این مکتب، بودند. اقتصاد نهادگرا به تنهایی تقاضا برای یک توصیف تعمیم یافته از نظم اقتصادی را برآورده میسازد رویکرد نهادگرا ادعای تبیین ماهیت و وسعت نظم موجود در میان پدیده های اقتصادی یا مسائل و پدیده هایی که به رابطه صنعت و رفاه انسان مربوط میشوند در بر دارد به شیوه ی بیان ادوین کانان این رویکرد سعی دارد بیان کند چرا وضعیت رفاهی ما اینچنین است که اکنون میباشد؟" و "چرا برخی از ما نسبت به سایرین از وضعیت رفاهی بهتری برخوردارند؟ احتمالا چنین تبیینی نمی تواند به طور مناسبی بر اساس فرمولهایی که تبیین کننده فرآیندهای ظهور قیمت در بازار هستند ارائه شود. برای جستجوی چنین تبیینی باید به مطالعه، رسوم، آداب عادات فکری و شیوه های انجام الگوی نظم اقتصادی بپردازیم. این مطالعه باید رابطه میان نهادهایی که در کنار یکدیگر سازمان جامعه صنعتی مدرن را تشکیل می دهند ارائه کند بی تردید رویکرد نهادگرا راهی مناسب برای دستیابی به حقیقتی قابل قبول است.

بنابراین در این تحقیق با رویکرد نهادگرایی به مساله نهاد دولت در ایران و نقش آن در تحولات اقتصادی از جمله سیاست هدفمندی یارانه ها و مسکن مهر پرداخته و بررسی می نمایم که سطح قابلیت تحقق اهداف هر کدام چه میزان بوده است. ابتدا عوامل تأثیرگذار بر مسکن را بطور اجمالی بیان می نمایم عوامل متعددی بر، عرضه تقاضا و قیمت مسکن اثر گذارند که این عوامل را می توان به دو دسته ی برون زا و درون زا تقسیم بندی کرد. عواملی که در بازار موجب تغییر در حجم و چگونگی عرضه و تقاضا میشوند عوامل درون زا و

عواملی که در اثر نوسانات بازار ناشی از شوکهای مثبت و منفی نفتی نوسانات بازار سرمایه سیاستهای دولت و غیره در بخش هایی جز مسکن تعیین شده و بر عملکرد بازار مسکن، موثرند عوامل برونزا می باشند.

در بررسی و تحلیل رفتار متغیرها در بخش مسکن، ابتدا باید با نگرشی سیستمی به عوامل برونزای موثر و تاثیر گذار بر این بخش از اقتصاد اشاره داشت:

یک- یکی از متغیرهای تاثیر گذار بر بخش مسکن افزایش سطح عمومی قیمت هاست که بر تقاضای موثر مسکن اثرات مختلفی دارد. اثر منفی آن به صورت کاهش قدرت خرید مردم ظاهر می شود 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 می شود، اما یک تورم مزمن و طولانی مدت مانند تورم (ایران باعث میگردد که این تاثیر گذاری کمتر و بی اثر تر گردد).

دو - متغیر تاثیر گذار دیگر بر قیمت مسکن رشد جمعیت است. واضح است که با افزایش جمعیت، تقاضا برای مسکن افزایش یافته و قیمت مسکن را تحت تاثیر قرار خواهد داد.

سه- از بعد کلان اقتصادی ورود نقدینگی به بخش مسکن، هم به لحاظ افزایش شدید قیمت و کاهش تقاضای موثر و هم به لحاظ ایجاد نوسانات شدید در تولید مسکن آثار تخریبی غیر قابل جبرانی را باقی می گذارد کاهش تقاضای موثر خانوارها به ویژه برای گروه های کم درآمد و متوسط جامعه از زیان بارترین آثار تورم مسکن محسوب می شود. تحت این شرایط دخالت و کمک دولت برای جبران بخشی از ضرر اقشار کم درآمد به عنوان هزینه مشکلات ساختاری اقتصاد کشور ضروری است.

چهار - متغیر مهم و اثر گذار دیگر منابع عمده تامین مالی جهت تهیه مسکن شامل بانکها و موسسات پولی اعتباری و وامهای بانک مسکن می باشد همچنین بررسی روند کلی متغیر های کلان فرضیه وجود رابطه منفی بین قیمت مسکن و نرخ سود وام های بانکی را تایید می کند.

پنج - متغیرهای مهم دیگری نیز بر بخش مسکن موثرند که از جمله آنها می توان به بازارهای موازی سرمایه گذاری نظیر بازار طلا بورس و ارز اشاره داشت. از آنجایی که طلا (سکه) و مسکن به لحاظ انگیزه های سوداگرانه تا حدودی دو کالای جایگزین به شمار می روند قیمت نسبی این دو در ارتباط با کشش تقاضا بسیار تعیین کننده است. همچنین بین نرخ ارز واقعی و قیمت مسکن در بلند مدت روابط معنی داری وجود دارد.

شش - از مهمترین عوامل بیرونی اثر گذار بر بخش مسکن نیز می توان سیاست هدفمندی یارانه ها را نام برد که با شناخت صحیح آن میزان و نحوه تاثیر پذیری بخش مسکن را سنجیده و متناسب با آن میتوان راه حلهایی ارائه داد. در همین راستا بررسیها نشان می دهد با اجرای سیاست های حمایتی هر چند افرادی با در آمد پایین صاحب خانه شدند اما با ورود دهک های بالای درآمدی به این بازار برای گروهی از مردم به رانت خواری تبدیل شد.

در کنار موارد ذکر شده از مهمترین عوامل درونی تاثیر گذار بر بخش مسکن، می توان پروژه مسکن مهر را نام برد که به دلایلی از جمله فقدان امکانات زیربنایی، مشکلات حمل و نقل سریع و غیره نتوانست اهداف مورد نظر خود از جمله کاهش قیمت مسکن و تامین مسکن اقشار کم درآمد را محقق سازد. دیگر عامل درونی موثر در بخش مسکن که رابطه ای اساسی با قیمت حاملهای انرژی، دارد هزینه های ساختمانی و در نتیجه قیمت تمام شده ساختمان میباشد که عرضه کنندگان را در محدودیت قرار می دهد. هدف اصلی این مطالعه بررسی ابعاد طرح هدفمندی یارانه ها و آثار آن بر بخش مسکن است. در سالهای اخیر وقتی نام مسکن میآید به دنبال آن بحث مسکن مهر و مسکن اقشار کم درآمد مطرح میشود و میتوان گفت لازمه ی تحلیل هر چه دقیق تر بخش مسکن بررسی ابعاد طرح مسکن مهر خواهد بود برای این منظور بحث را در چند محور مطرح می کنیم:

۱. وضعیت مسکن در کشور

بخش مسکن یکی از مهمترین بخشهای اقتصاد ایران است که سهم عمده ای در تولید ناخالص داخلی، سرمایه گذاری و اشتغال داشته و به دلیل پیوندهای پیشین قوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان محرک بسیاری از بخشهای اقتصادی عمل می کند. شاخص پیوند پیشین بخش ساختمانهای مسکونی در ایران در جداول داده ستانده همواره در رتبه های نخست بوده است به طوری که رونق این بخش اقتصاد را به شدت تحت تاثیر قرار می دهد. تحولات اقتصادی و سیاسی ۳۰ سال گذشته کلیهی بخشهای اقتصادی و اجتماعی و از جمله بخش مسکن را با فراز و نشیب رو به رو کرده است. از آنجایی که شهر تهران به عنوان نماد بارز تغییرات قیمتی مسکن میباشد و بیشتر سیاستگذارها بر پایه معضلات کلان شهرها و از جمله تهران است.

طبق گزارش بانک مرکزی جمهوری اسلامی از سه ماهه چهارم سال ۱۳۸۸ روند کاهشی اخذ پروانه های ساختمانی متوقف شد تا پایان سال ۱۳۸۹، شاخص مزبور به عنوان شاخص تولید مسکن از رشد خوبی برخوردار بود. ارزش افزودهی بخش ساختمان نیز در سال ۱۳۸۹ نسبت به قیمت ثابت ۱۳۷۶ از رشد ۳/۷ درصدی و سرمایه گذاری ثابت ناخالص در ساختمان نیز به قیمتهای ثابت ۱۳۷۶ معادل ۸/۷ درصد افزایش داشت اما میزان سرمایه گذاری در ساختمان های جدید مناطق شهری پس از تعدیل براساس رشد شاخص قیمت مصالح و خدمات ساختمانی بر پایه قیمتهای ثابت (۱۳۸۳) در سال مزبور نسبت به سال قبل ۷/۰ درصد کاهش داشت خلاصه ی تحولات اقتصادی کشور (۱۳۸۹) یکی از انرژی بر ترین رشته فعالیتهای تولید مصالح ساختمانی است که آثار مستقیم و غیر مستقیم شدید از این ناحیه داریم. عدم نظارت و کنترل دولت از یک سو و نوسانات نرخ ارز از سوی دیگر در افزایش قیمت مصالح ساختمانی تاثیر بسزایی داشته اند. قطعاً یکی از اصلی ترین دلایل افزایش قیمت مسکن در سالهای اخیر افزایش قیمت مصالح ساختمانی است که به تبع شوک درمانی در رابطه با قیمت حامل های انرژی حادث شد و آثار غیر قابل اجتنابی را به اقتصاد و خصوصاً قیمت مسکن تحمیل نمود.

۲. برنامه های مسکن گروه های کم درآمد

با اجرای سیاست های زمین حمایتی و مسکن حمایتی هر چند تعدادی از متقاضیان با درآمدهای پایین صاحب خانه شدند ولی با ورود افراد با دهکهای بالا برای گرفتن زمین ارزان قیمت شهری در نهایت این سیاست بیش از تامین مسکن اقشار کم درآمد مسبب رانت خواری گردید و به اهداف مورد نظر برنامه که تامین مسکن گروه های هدف بود دستیابی کامل پیدا نکرد.

وزارت مسکن و شهرسازی از سال ۱۳۸۶ در قالب ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن روشهایی را برای تامین مسکن اقشار کم درآمد پیش بینی کرده بود که عبارتند از:

- احداث و عرضه مسکن مهر با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده مسکن
- عرضه مسکن اجاره ای با هدف افزایش دسترسی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد به مسکن اجاره ای
- بهسازی و نوسازی مسکن روستایی به منظور تامین نیاز روستاییان به مسکن مناسب به لحاظ ایمنی فضا و امکانات و ...

در تدوین رویکردهای برنامه پنجم در بخش مسکن، اهداف سیاستها و راهبردهای ارائه شده بر مبنای دو رویکرد است رویکرد اول حمایت از برنامه های تامین مسکن اقشار کم درآمد و جوان جامعه با تاکید ویژه بر عرضه واحدهای مسکونی متناسب با توان مالی خانوارهای جوان بوده و رویکرد دوم نیز حمایت از مقاوم سازی ساختمانها، اصلاح الگوی مصرف و افزایش کیفیت ساخت و سازها با استفاده از فناوری نوین است. علاوه بر این ویژگی مسکن دارای خواص دیگری نظیر ناهمگنی نیز می باشد. این ناهمگنی از دو جنبه قابل بررسی است نخست ویژگیهای درونی واحد مسکونی نظیر متراژ، نقشه کیفیت مصالح به کار گرفته شده و غیره؛ دوم ویژگیهای همسایگی نظیر منطقه ای که واحد مسکونی در آن واقع شده است نزدیکی به مراکز خرید و غیره. بالا بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد خانواده ها (گران بودن) از دیگر ویژگیهای مسکن و از جمله مسکن مهر است. هر کدام از این ویژگیها

در بخش مسکن سرآغاز مبحث نوینی خواهد بود. که بررسی این موضوع نیازمند پایگاه اطلاعاتی جامعی از معاملات مسکن و ویژگی های هر یک از واحدهای مسکونی میباشد.

مسکن مهر به عنوان بزرگترین طرح دولت در زمینه مسکن اقشار کم درآمد، علاوه بر عدم رعایت ویژگیهای درونی و همسایگی ذکر شده همچنین به اهداف اساسی اش مانند ایجاد توازن در عرضه و تقاضا و تامین مسکن برای اقشار بسیار ضعیف جامعه مانند افراد زیر پوشش کمیته امداد و سازمان بهزیستی دست نیافته است از یک طرف آثار شوک درمانی که با افزایش قیمت مصالح ساختمانی نمود پیدا کرد باعث افزایش قیمت تمام شده مسکن گردید و اقشار آسیب پذیر و ضعیف جامعه که هدف اصلی این طرح بودند توان مالی پرداخت هزینه تمام شده را نداشتند و از طرفی با افزایش نرخ ارز نقدینگی و رکود تورمی فعلی ایران و همچنین اقتصاد رانتهی گروهی دیگر جایگزین گروه هدف یا همان اقشار آسیب پذیر گشتند. از آنجایی که طرح مسکن مهر به عنوان محوری ترین برنامه ملی از سال ۱۳۸۷ تا کنون مطرح و مورد نظر سیاستگذاران کلان کشور بوده از ابعاد بسیاری قابل تحلیل است.

۳. هدفمندی یارانه ها

آدام اسمیت بنیانگذار مکتب کلاسیکها از مخالفان جدی دخالت دولت در فعالیتهای اقتصادی بود. این بینش تا قبل از جنگهای جهانی بر اقتصاد غرب حاکم بود اما با بروز جنگ و پدیدار شدن تورم همراه با رکود شدید اقتصادی در دهه ۱۹۳۰ اندیشه های جدید همچون اندیشه های اقتصادی کینزی قوت گرفت که در آن دولت به عنوان یکی از مهم ترین عوامل تنظیم کننده و تعدیل کننده فعالیتهای اقتصادی مطرح شد با اعمال این سیاست و بهبود اقتصاد غرب، بتدریج کنترل در بخش سیاستگذاری مالی و پولی و اداره بخش عمومی در اقتصاد به دولت سپرده شد و بهر حال از همین دوران که در آستانه شروع جنگ جهانی دوم بود پرداخت یارانه به مفهوم امروزی شکل گرفت یارانه به عنوان مفهومی در اقتصاد خرد، مبلغ پرداخت شده برای هر واحد از کالا یا خدمت است که یا به صورت مقدار پول مشخص برای هر واحد از کالا و خدمت و یا به صورت درصد مشخصی از قیمت هر واحد در نظر گرفته می شود.

یارانه ها می توانند با رقابتی ساختن مصنوعی کالاها و خدمات داخلی در مقابل واردات، به عنوان شکلی از حمایت گرایی یا محدودیت تجاری باشند. همچنین یارانه ها می توانند در بازارها اخلاص ایجاد کرده و هزینه های بزرگی را بر اقتصاد تحمیل کنند. تعریف مناسب از یارانه ها از ارکان ضروری هر نوع سیاستگذاری است، به این ترتیب که باید نوع پرداخت اعم از مستقیم و غیر مستقیم نقدی و غیر نقدی، بودن دوره ی پرداخت نهاد پرداخت کننده و از همه مهمتر هدف پرداخت مشخص باشد اهدافی شامل پایین نگهداشتن سطح قیمتها، افزایش قدرت خرید واقعی حمایت از اقشار کم درآمد و توزیع درآمد، ارتقای عدالت اجتماعی، توزیع بهینه منابع تامین رفاه اجتماعی و یا حتی جبران زیانهای ناشی از سیاست های دولت و... برای یارانه ها قابل تصور است.

یارانه ها در واقع نوعی حمایت دولتی است مساله حمایتها در قلمرو علم اقتصاد، یک بحث بسیار ریشه دار و دارای پایه های مستحکم نظری و تجربی است. بخش بزرگی از توسعه تکنولوژیک و توسعه صنعتی در تجربه های موفق توسعه محصول حمایت گرایی است و از انقلاب صنعتی تا کنون ما حتی یک تجربه موفق در زمینه توسعه در سطح جهان سراغ نداریم که از مسیری غیر از حمایت گرایی توانسته باشد به توسعه دست پیدا کند. مساله حمایتهای دولتی را میتوان به دو گروه تولید محور و مصرف محور تقسیم بندی نموده و با توجه به بسترهای نهادی شرایط و وضعیت اقتصادی کشور و اهداف مورد نظر سیاستگذاری درست را اعمال نمود. نکته قابل تامل این است که دولتی که می خواهد این فرآیند را انجام دهد باید از سطح قابل قبولی از صلاحیت علمی تخصصی و سلامت اداری و ثبات برخوردار باشد.

اما ورود قانون هدفمند کردن یارانه ها به اقتصاد کشور برخی بازارهای مهم و حساس را تحت تاثیر قرار داد از آنجایی که یک رابطه منطقی و ناپیدا بین شوک قیمت حامل های انرژی و به تبع آن افزایش نرخ برخی کالاها و از جمله قیمت مسکن وجود دارد، بازار مسکن به شدت تحت تأثیر قرار گرفت و با افزایش بی رویه قیمت مواجه گشت. شاید بتوان گفت همه اقتصاددانان با ضرورت هدفمند کردن یارانه ها موافق هستند. اما با توجه به شرایط اقتصادی سیاسی، ایران در قانون گذاری، نحوه و زمان مناسب اجرا، شرایط حاکم بر اقتصاد

و از همه مهمتر قابل شناسایی بودن گروه های هدف نقطه نظرات مختلفی وجود دارد و طرح هدفمندی یارانه ها با خیل عظیمی از مخالفان و موافقان روبه رو است. موافقان این طرح بر عدالت اجتماعی و از بین بردن فقر تاکید داشتند، در مقابل مخالفان می گویند این سیاست موجب افزایش تورم در نتیجه افزایش قیمت کالاهای اساسی و کاهش اثر پرداخت یارانه در سیکل بعدی به علت انتظارات تورمی میشود. بحث اثرات هدفمندی یارانه ها و دلایل موافقین و مخالفان از دیدگاه های بسیاری قابل بحث و بررسی است اما آنچه مسلم است اینست که اجرای این قانون به صورت کنونی و پرداخت نقدی به اکثریت جامعه مطلقا به معنی هدفمندی یارانه ها نمی باشد. در این تحقیق بحث را محدود به اثرات هدفمندی یارانه ها بر بخش مسکن می نماییم.

- "نقدینگی" و "تقاضای خرید مسکن دو عامل بسیار مهم هستند که هر کدام تحت تاثیر اجرای قانون یارانه ها رفتارهایی را از خود بروز میدهند که اگر بتوان درباره نوع این رفتارها پیش بینیهای منطقی ارائه کرد روند تغییر آتی قیمت مسکن قابل تصور خواهد بود. با اجرای قانون هدفمند کردن یارانه ها که تنها با پرداخت نقدی نمود پیدا کرد، نقدینگی افزایش یافت همانطور که در مبانی نظری مطرح شد افزایش نقدینگی تقاضای مسکن را کاهش داد و این موضوع آثار مخرب شدیدی را بر اقتصاد ایران و مخصوصا بخش مسکن تحمیل نمود.

- از طرف دیگر تقاضای کنونی در بازار مسکن، دسترسی به منابع بانکی برای جبران کمبود قدرت مالی خرید مسکن را ندارد. همچنین بین نرخ سود وام های بانکی و نرخ افزایش در قیمت های، مسکن یک رابطه معکوس برقرار است توجیه نظری این پدیده بر این مبنا استوار است که با افزایش نرخ سود وامهای بانکی هزینه استقراض از سیستم بانکی افزایش یافته در نتیجه تقاضا برای مسکن کاهش می یابد.

- به دنبال تورم شدید افراد بخش عمده ای از پس اندازهای خود را از شبکه بانکی خارج می نمایند و برای حفظ ارزش داراییهای خود نقدینگی خارج شده از بانکها را به سمت بازارهای سکه ارز، طلا، اوراق قرضه بازار بورس و مسکن می برند که این امر باعث افزایش نرخ ارز و تضعیف پول ملی در کشور خواهد شد. در این میان، ناامن کردن برخی بازارها توسط دولت مانند حباب به وجود آمده در بازار طلا و سکه و

ریسک بالای سرمایه گذاری در آن و نیز عدم گستردگی و عمق بازار بورس باعث میشود که بازار مسکن این پتانسیل را داشته باشد که نقدینگی موجود در بازار که با انگیزه ی سوداگرانه حضور دارد به سمت خود جذب نماید که این امر باعث افزایش هر چه بیشتر قیمت مسکن خواهد بود.

- احتمال دیگری که درباره آینده بازار مسکن و قیمت ملک تحت تاثیر اجرای قانون یارانه ها قابل طرح است تغییر هزینه های ساخت و ساز و قیمت تمام شده ساخت مسکن است شوک درمانی باعث افزایش قیمت مسکن میشود زیرا بر اثر اجرای آن عناصر اصلی ساخت و ساز مانند نیروی انسانی مصالح و سایر خدمات گران شده و تاثیر آن به طور مستقیم به حوزه مسکن منتقل می شود.

برای آنکه سیاستی بتواند قانع کننده باشد و از اقتدار و مرجعیت علمی برخوردار شود، باید دارای مبنای نظری محکمی باشد. قبل از اتخاذ هر نوع سیاستگذاری باید نیروها و ساختارهای زیربنایی که سیاست معطوف به تحول و تغییر در آنهاست را تشخیص دهیم. آنچه مسلم است قبل از اجرای طرح هدفمندی یارانه ها با پیش بینیهای اشتباه از وضعیت اقتصادی آینده کشور اهدافی توسط گروهی از اقتصاددانان و دولت در نظر گرفته شده بود حال که فاز اول هدفمندی یارانه ها اجرا شد مروری بر اهداف مورد نظر کارشناسان و آنچه اجرا شد می تواند اقتصاد کشور را در مسیری بهتر قرار دهد.

تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن

نوسانات گسترده قیمت های مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ را میتوان بارزترین خصیصه این بخش دانست. توجه به تأثیرات قیمت نوسان قیمت مسکن بر رفاه خانوار و بخش حقیقی اقتصاد، اهمیت بررسی این موضوع را نمایان می سازد. در این بین تحولات قیمت مسکن در شهر تهران بیشترین توجهات را به خود معطوف ساخته است. بازار مسکن در تهران دائماً با معضل صعود ناگهانی و کوتاهمدت قیمت و توقف و ثبات نسبی قیمت های اسمی توأم با رکود بخش مواجه بوده است. انتخاب محدوده مکانی شهر تهران به لحاظ روششناختی نیز صحیحتر است، زیرا بازار مسکن در هر منطقه علاوه بر اثرپذیری از

فاکتورهای ملی به طور وسیعی تحت تأثیر عوامل محلی نیز قرار می‌گیرد که تحلیل عملکرد بازار مسکن در سطح منطقه ای را موجهتر می‌سازد.

شکل گیری قیمت ها در بازار مسکن

در این قسمت جهت تبیین مبانی نظری شکلگیری قیمت‌ها در بازار مسکن، ابتدا به خصوصیات مسکن و بازار آن پرداخته می‌شود. هدف از این بررسی این است که ارتباطی بین خصوصیات مسکن، خصوصیات بازار مسکن و نوسانات قیمت‌ها در این بازار برقرار کرده، نشان دهیم که چگونه نوسان قیمت مسکن، به خصوصیات بازار مسکن و خصوصیات ذاتی (کالبدی) آن بازمی‌گردد.

۱- خصوصیات مسکن

حیاتی بودن: مسکن به عنوان سرپناه کالایی فاقد جانشین است و این خصوصیت، موجب می‌شود تقاضای مصرفی مسکن دارای روندی قابل پیش بینی و باثبات باشد.

بادوام بودن: بادوام بودن مسکن زمینه ساز نقش یافتن آن به عنوان کالایی سرمایه‌های و نوعی از دارایی و در نتیجه تراکم تقاضای آن است.

ناهمگن بودن: هیچ دو ملکی کاملاً مشابه و جانشین یکدیگر نیستند که عوامل زمینه‌ساز این عدم همگنی مربوط به ویژگی‌های کالبدی و ویژگی‌های جغرافیایی (موقعیت ملک) می‌باشد. ناهمگن بودن مسکن موجب تفاوت قیمتی بعضاً چشمگیر بین واحدهای مسکونی مختلف و عدم امکان تشکیل بازاری حاوی اطلاعات قیمتی شفاف و در دسترس عموم - نظیر بورس در دارایی‌های مالی - برای بازار مسکن می‌باشد.

ماهیت دوگانه مصرفی - سرمایه‌های: مسکن در عین اینکه به عنوان سرپناه، یک کالای مصرفی است، اما بادوام بودن و همبستگی نسبی قیمت آن با بنیان‌های اقتصادی زمینه را برای تبدیل شدن آن به یک دارایی سرمایه‌های و به عنوان شکلی از ذخیره ثروت فراهم می‌آورد. به عکس تقاضای مصرفی مسکن که بواسطه فقدان جانشین، باثبات و قابل پیش‌بینی

است، تقاضای سرمایه‌های تحت تأثیر عوامل گوناگون و پیچیده‌های قرار داشته و لذا به شدت بیثبات است. لذا تقاضای مسکن پرنوسان است.

تقسیم ناپذیری: مسکن کالایی غیر قابل تقسیم بوده و نوعی از شرایط "همه یا هیچ" در خرید، فروش و نگهداری آن صادق است. به این دلیل، ورود به بازار مسکن نیازمند حجم قابل توجهی از سرمایه نقدی است که خود به معنای کاهش شدید امکان تنوع در سبد دارایی است.

مبادله ناپذیری: مسکن از جمله مهمترین کالاهایی است که امکان نقل و انتقال در مورد آنها مطرح نیست. این امر موجب تمایز بازار مسکن از سایر بازارها از حیث تأثیرپذیری از تجارت خارجی و عدم امکان تنظیم بازار و کنترل قیمت‌ها از طریق واردات یا کنترل نرخ ارز میگردد.

۲- ویژگی‌های بازار مسکن

ویژگی‌های بازار مسکن که عمده آنها به خصوصیات ذاتی مسکن بازمیگردد عبارتند از:

ناکارآمدی اطلاعاتی: بازار مستغلات به لحاظ اطلاعاتی مملو از عدم تقارن‌ها و نواقص است. بخشی از این عدم شفافیت و کاستی‌های اطلاعاتی به نبود یک بازار عمومی حاوی اطلاعات مربوط به قیمت‌ها و مبادلات (مشابه بازار بورس) بازمیگردد. فقدان یک بازار عمومی حاوی اطلاعات روز آمد، سیال، قابل اطمینان، در دسترس و وسیع پیرامون مبادلات و مشخصاً قیمت‌ها، منجر به هزینه‌های بالای جمع‌آوری اطلاعات به منظور تصمیم‌گیری و زمینه‌ساز عدم تقارن اطلاعاتی بین عاملان فعال در بازار است.

بالا بودن هزینه‌های مبادله: هزینه‌های مبادله در بازار مسکن به طور چشم‌گیری بالا و دارای پیامدهایی مهم بر عملکرد این بازار و شکل‌گیری قیمت‌ها در آن است. هزینه‌های مبادله موجود در بازار مسکن بر اساس یک جریان مبادلاتی در خرید یا فروش مسکن شامل هزینه‌های اطلاعاتی (هرگونه هزینه نقدی یا هزینه‌های اختصاص زمان به منظور جمع‌آوری اطلاعات جهت برآورد ارزش صحیح جاری ملک)، هزینه ریسک (ریسک زیان سرمایه یا از

دست دادن عایدی سرمایه، ریسک‌های حقوقی مربوط به رعایت حقوق مالکیت و تضمین قراردادهای ریسک تغییر قوانین و مقررات، هزینه‌های نقل مکان و جابجایی به خصوص برای مالک نشینان، هزینه‌های ناشی از حقالعملکاری و انجام فرآیندهای قانونی مربوط به خرید و فروش و نقل و انتقال مالکیت.

ارزش پولی بالای ملک در کنار هزینه‌های مبادله چشمگیر آن سبب کاهش تعداد معاملات و به اصطلاح رقیق شدن بازار مسکن می‌گردد. نکته قابل توجه آن که همین معاملات اندک و ضعف بازار مسکن از این حیث بر دامنه مشکلات اطلاعاتی بازار، بویژه دسترسی عاملان به قیمت‌های جاری و برآورد قیمت صحیح ملک، و در نتیجه بر هزینه‌های مبادله می‌افزاید.

نکته دیگر آن است که بواسطه هزینه‌های بالای مبادله و کم‌معامله بودن بازار، میزان نقدشوندگی مسکن در مقایسه با سایر انواع دارایی بسیار پایین بوده که میتوان از آن به عنوان نقضی دیگر در بازار مسکن یاد کرد.

تعدیل کند در برابر شوک‌های وارده: از دیگر ویژگیهای بازار مسکن این است که نسبت به شوک‌های وارده به بازار واکنش کندی نشان میدهد. عدم جریان شفاف اطلاعات و بالابودن هزینه‌های مبادله و قیمت واحد مسکونی، از علل کشش‌ناپذیری این بازار در برابر شوک‌هاست. با عنایت به تعدیل کند عرضه و تقاضای مسکن در مقابل مجموعه اطلاعاتی جدید و شوک‌های وارده از یک طرف و وجود شوک‌های فراوان و بعضاً متناوب از طرف دیگر، انتظار میرود بازار مسکن بازاری عموماً در شرایط عدم تعادل بوده، و قیمت‌ها در آن دارای رفتاری سیکلوار و به طور پیوسته در انحراف از مقدار میانگین و بلندمدت خود باشد.

پیوند وسیع با اقتصاد کلان: گستردگی بخش مسکن و تعدد فاکتورهای موثر بر عرضه و تقاضای آن موجب شده بازار مسکن با متغیرهای اقتصاد کلانی رابطهای متقابل و دوسویه داشته باشد. علاوه بر اختصاص بخشی از ارزش افزوده، سرمایه‌گذاری و اشتغال نیروی کار به بخش مسکن، این بخش پیوندهای پسین و پیشین وسیعی با سایر بخش‌های تولیدی دارد که همین مسئله احتمال تسری سیکل‌های بخش مسکن به سایر بخش‌ها و در نتیجه کل اقتصاد یا روندی بالعکس را تقویت میکند.

خلاصه نتایج مطالعات انجام شده

دیگر نتایج	متغیرهای معنادار (با ذکر جهت تأثیرگذاری)	روش مورد استفاده	نوع داده	محدوده زمانی و مکانی	محققان
بی‌معنا بودن تأثیر جمعیت بر تقاضای مسکن	تقاضا	GLS	سالانه، حقیقی	آمریکا ۱۹۵۰-۱۹۸۵	منکیو و ویل (۱۹۸۸)
وجود رابطه علی بین قیمت مسکن و سهام	درآمد خانوار (+)، نرخ بهره کوتاه مدت (-)، شاخص قیمت سهام (-)، هزینه ساخت (+)، ساختمان تکمیل شده (-)	علیت گرنجر (VECM)	فصلی، حقیقی	تایوان ۱۹۷۳-۱۹۹۴	چن و پاتل (۱۹۹۸)
	رشد جمعیت (+)، تغییرات درآمد خانوار (+)، هزینه ساخت (+)، نرخ بهره (-)	OLS داده‌های تابلویی	ماهانه تابلویی (۱۳۰ شهر)، حقیقی	آمریکا ۱۹۸۴-۱۹۹۸	جود و وینکلر (۲۰۰۲)
تعدیل ۳۱ درصدی در هر ماه	درآمد خانوار (+)، نرخ بهره (-)	ARDL ECM	ماهانه، حقیقی	پاریس ۱۹۸۷-۱۹۹۲	میز و والاس (۲۰۰۳)
	GDP محلی (-)، درآمد خانوار (+)، وسعت و جمعیت منطقه (+)	GLS داده‌های تابلویی	تابلویی (۷۱ شهر)، حقیقی	اسپانیا ۱۹۸۹-۱۹۹۹	دی لاپاز (۲۰۰۳)

دیگر نتایج	متغیرهای معنادار (با ذکر جهت تأثیرگذاری)	روش مورد استفاده	نوع داده	محدوده زمانی و مکانی	محققان
تأثیر متقابل قیمت مسکن و درآمد در پکن و قیمت مسکن و سهام در شانگهای	پکن: درآمد خانوار (+)، موجودی مسکن خالی (-) شانگهای: قیمت سهام (-)، GDP (-)	علیت گرنجر (VECM)	ماهانه، اسمی	پکن و شانگهای ۲۰۰۳- ۱۹۹۷	شن و همکاران (۲۰۰۳)
تعدیل کندتر قیمتها در دوره های افزایش قیمت	درآمدقابل تصرف (+)، CPI دوره قبل (+)، بیکاری (-)، نرخ بهره (-)، قیمت سهام (-)	استاک- واتسون (DOLS)	فصلی، حقیقی	استرالیا ۲۰۰۳- ۱۹۷۰	ابلسون و سایرین (۲۰۰۵)
بیمعنا بودن نرخ بهره در بلندمدت و معناداری آن در کوتاه مدت	درآمدکل در شهر (+)، نسبت وام به GDP (+)	VECM	فصلی، حقیقی	هلسنکی ۲۰۰۶- ۱۹۷۵	اویکارینن (۲۰۰۶)
بی معنا بودن ضریب نرخ بهره	درآمد خانوار (+)، جمعیت (+)، تغییر در موجودی مسکن (-)، بیکاری (-)	GMM	تابلویی، سالانه، حقیقی	۱۸ کلان شهر کانادا ۲۰۰۵-۱۹۸۰	جانستون و واتوا (۲۰۰۷)
میل اکید قیمتها به حرکت به سوی متوسط بلندمدت	وام رهنی (+)، نرخ بهره (-)	OLS داده‌های تابلویی	سالانه، حقیقی	هلند ۲۰۰۹-۱۹۹۳	گالاتیو همکاران (۲۰۱۱)

دیگر نتایج	متغیرهای معنادار (با ذکر جهت تأثیرگذاری)	روش مورد استفاده	نوع داده	محدوده زمانی و مکانی	محققان
	وام رهنی توسط سیستم بانکی (+)،	VECM	ماهانه، اسمی	یونان ۲۰۱۳-۱۹۹۷	پرینتیس و پاناجیوتیدیس (۲۰۱۵)
مثبت بودن اثر GDP در کوتاه مدت	نقدینگی (+)، نرخ ارز (-)، تولید ناخالص (-)، قیمت سهام (-)	ARDL ECM	فصلی، حقیقی	ایران ۱۳۸۱-۱۳۷۱	خیابانی (۱۳۸۲)
	شاخص بورس (-)، قیمت زمین (+)، نرخ بهره (+)، قیمت طلا (+)، مخارج خانوار (+)، تورم دوره قبل به نمایندگی از انتظارات تورمی (+)	OLS تابلویی	تابلویی (استانی)، سالانه، اسمی	ایران ۱۳۸۵-۱۳۷۱	عسکری، چگنی (۱۳۸۵)
	درآمد نفت (+)، هزینه ساخت (+)، قیمت سکه (-)، GDP (-)	ARDL ECM	سالانه، حقیقی	ایران ۱۳۸۳-۱۳۵۰	قرشی، پژویان (۱۳۸۵)
کشش بیشتر ضرایب در بلند مدت نسبت به کوتاه مدت	درآمد (+)، نقدینگی (+)، هزینه ساخت (+)، تورم (+)، قیمت سهام (-)، ساختمان تکمیل شده (-)	ARDL ECM	فصلی، اسمی	ایران ۱۳۸۴-۱۳۷۳	هادی زاده، جعفری (۱۳۸۶)

دیگر نتایج	متغیرهای معنادار (با ذکر جهت تأثیرگذاری)	روش مورد استفاده	نوع داده	محدوده زمانی و مکانی	محققان
	قیمت زمین(+)، درآمد(+)، هزینه ساخت (+)، قیمت دوره قبل (+)، نرخ سود بانکی (-)	VECM	فصلی، اسمی	تهران ۱۳۷۳-۱۳۸۵	صباغ کرمانی، احمدزاده و موسوینیک (۱۳۸۹)
تأثیرگذاری با وقفه نقدینگی بر قیمت مسکن	درآمد سرانه(+)، رشد نقدینگی(+)، مجوزهای صادره (+)، نرخ سود بانکی (-)	VAR	فصلی، اسمی	ایران ۱۳۷۰-۱۳۸۶	سوری، حیدری و افضلی (۱۳۹۰)

کارایی فنی یکی از عواملی است که همواره توابع تولید و تقاضای کالاها و خدمات و از آن طریق قیمتگذاری آنها را تحت تأثیر قرار میدهد و بایستی در مدلسازی طرف عرضه یا تقاضا توجه ویژه‌ای به آن داشت. تغییر در کارایی از طریق توسعه تکنولوژی و بهبود طرف عرضه اقتصاد یکی از عوامل مهم تعیینکننده روند می‌باشد. تکنولوژی در حقیقت نوع مشخصی از دانش مرتبط با فعالیت‌های انسان است. بخشی از این دانش در ماشین‌آلات و بخشی در مردم، ساختارهای سازمانی و الگوهای رفتاری نهفته است. از بخش اول معمولاً به عنوان تکنولوژی متبلور و از بخش دوم به عنوان تکنولوژی غیرمتبلور یاد میشود. پیشرفت تکنولوژی متبلور زمانی رخ می‌دهد که ماشین‌آلات و تجهیزات فرسوده با ماشین‌آلات و تجهیزات جدیدتر جایگزین شود. لذا این مورد نیاز به تغییر ساختار تولید و در نتیجه سرمایه‌گذاری جدید دارد. در پیشرفت تکنولوژی غیرمتبلور نیازی به جایگزینی ماشین‌آلات و تجهیزات و در نتیجه تغییر سرمایه موجود نیست بلکه این مورد در دانش مصرفکننده و تولیدکننده و رفتار تولیدی و مصرفی آنها نهفته است. منظور از دانش در این حالت، استفاده کارا از منابع و عوامل تولیدی موجود است. تغییرات تکنیکی (از هر دو نوع) دارای دو بخش

برونزا و درونزا است. بخشی که به صورت برونزا است در طول زمان به طور مستقل صورت میگیرد و بخش درونزای آن در اثر تغییراتی است که در سایر عوامل رخ میدهند. با توجه به این که جزء درونزای تغییرات تکنیکی در طول زمان الزاماً با نرخ ثابتی صورت نمی‌گیرد، لذا مدل‌سازی این جزء از تغییرات تکنیکی به صورت تابع خطی از زمان روش مناسبی نخواهد بود. برخلاف جزء درونزا می‌توان پیشرفت تکنیکی برونزا را تابع خطی ساده از زمان در نظر گرفت. یک تفاوت بین پیشرفت تکنولوژی متبلور و غیرمتبلور (جزء درونزا) در نحوه واکنش آنها به تغییرات سایر عوامل موثر بر تقاضا و عرضه میباشد. با توجه به این که هر دوی آنها در طول زمان با نرخ ثابتی توسعه مییابند، لذا تفکیک میزان تغییرات هر یک مشکل خواهد بود. از طرفی تغییر در ترجیحات مصرفکنندگان و عوامل غیراقتصادی نظیر جمعیت، حملو نقل، عوامل اجتماعی و جغرافیایی میتواند مدلسازی تقاضای مسکن و قیمت آن را تحت تأثیر قرار دهد. این عامل را میتوان در قالب جزء برونزای تغییرات تکنیکی غیرمتبلور نیز تحلیل کرد.

فصل یازدهم

تورم اقتصاد مسکن

اهمیت ثبات قیمت‌ها در توسعه اقتصادی کشورهای در حال توسعه توسط بسیاری از برنامه‌ریزان و سیاستگذاران اقتصادی مورد تأکید قرار گرفته بدلیل آنکه تورم در این کشورها تهدیدی جدی بر علیه نظام اقتصادی و سیاسی تلقی می‌شود. هدف مهم برنامه‌های توسعه بخش مسکن در ایران دستیابی به رشد اقتصادی شتابان همراه با تثبیت قیمت‌ها بوده است. اما رشد قابل توجه قیمت‌ها و بالا بودن سطح تورم به یکی از مهمترین اهرم‌های فشار برای اقتصاد ایران تبدیل شده است. رشد مستمر و شتابان سطح قیمت‌ها در اقتصاد ایران از سال‌های اولیه دهه پنجاه، همراه با افزایش چشمگیر درآمدهای نفتی کشور آغاز شده و تا امروز نیز ادامه دارد و به یکی از حادترین مشکلات اقتصادی و اجتماعی ایران تبدیل گردیده است. نوسانات متغیرهای اقتصادی و به ویژه نوسان بازار دارایی‌ها پدیده متداول در اغلب کشورها به شمار می‌رود، به طوری که اقتصاد گاهی به اوج و زمانی به نقطه حسیض می‌رسد. اهمیت روزافزون بازار دارایی‌های در اقتصاد یک کشور بررسی مداوم این بازار را ضروری می‌سازد. یکی از اجزای مهم بازار دارایی‌ها بازار مسکن است در سال‌های اخیر بازار مسکن همواره با نوسانات سوداگرانه مواجه بوده است و همین موضوع اهمیت نظارت، سیاستگذاری و کنترل بازار مسکن را مضاعف می‌سازد. کشورهایی که بخش مسکن از نوسان بالایی برخوردارند بانک مرکزی و دولت با چالش‌های فشار تورم مواجهند و همزمان به دنبال حداقل رساندن اثرات تورمی هستند. تشکیل، انبساط و فروپاشی حباب‌های قیمتی و نوسان بازار مسکن منجر به نوسان شدید سطح قیمت کالاها و خدمات خواهد شد. عدم توجه به ارتباط نوسانات بخش مسکن و نوسانات اقتصادی دولت و بانک مرکزی را در رسیدن به وظیفه تثبیت اقتصادی ناکام خواهد گذاشت. وجود نوسانات در بازارهای مختلف یکی از نظریه‌های جدید در حیطه اقتصاد کلان بوده که به دلیل اختلال در فرآیند جاری اطلاعات صحیح در بازار پدید آمده و نادیده گرفتن این، عامل هزینه‌های سنگینی بر اقتصاد ملی تحمیل خواهد کرد. بنابراین اثرات تورم بر بازار مسکن به عنوان یکی از بحث‌های مهم است چرا که نوسانات بازار مسکن نه تنها محیط اقتصادی را متأثر می‌سازند بلکه ثبات سیستم مالی را هم تحت تأثیر قرار می‌دهند. از این رو سیاستگذاران باید به آن توجه کنند و شاخصهای اقتصاد کلان را بهبود بخشند.

قیمت و اجاره مسکن میتواند تحت تأثیر انتظارات تورمی قرار گیرد و یا اینکه بر آن مؤثر واقع شود. افزایش ثروت از طریق بالا رفتن قیمت میتواند انتظارات تورمی را بدنبال داشته باشد. خانوارها با احساس افزایش ثروت از طریق بالا رفتن قیمت مسکن مصرف خود را بالا می‌برند. بنابراین اگر افزایش عرضه به دلیل محدودیتهای و تنگناهای اقتصادی پاسخگوی افزایش تقاضا نباشد، فشارهای تورمی تشدید میشود افزایش قیمت مسکن به سرعت انتظارات تورمی را در بخش خصوصی بالا می‌برد که در پی تشدید تورم واقعی حاصل میشود در نهایت افزایش قیمت مسکن می‌تواند علامتی به بانک مرکزی ارائه دهد که بخش خصوصی در انتظار تورم بالاتر است این اطلاعات ممکن است بر انتظارات بانک مرکزی از تورم آینده اثر بگذارد. هنگامی که قیمت مسکن واقعی افزایش می‌یابد و به موجب آن مخارج مصرفی افزایش یافته و تقاضای کل افزایش می‌یابد فشارهای تورمی تشدید خواهد شد. در نتیجه هزینه‌های زندگی افزایش یافته و در افزایش سطح قیمت انعکاس می‌یابد. هنگامی که قیمت مسکن واقعی افزایش مییابد ارزش وثیقه‌ای افزایش مییابد و با افزایش قیمت دارایی‌ها عرضه‌های اعتبارات افزایش یافته و نرخ بهره کم میشود.

از سوی دیگر ارتقاء انتظارات تورمی میتواند این احساس را در تولیدکننده و مصرف‌کننده مسکن بوجود بیاورد که قیمت مسکن در آینده افزایش خواهد یافت و عکس‌العمل آنها موجب افزایش قیمت مسکن و تشدید آن خواهد شد زیرا مصرف‌کنندگان به منظور جلوگیری از زیان افزایش قیمت سریع‌تر اقدام به خرید مسکن میکنند و تولیدکننده به منظور به دست آوردن سود بیشتر تلاش میکند با تأخیر در زمان فروش در دوره اوج‌گیری قیمت مسکن از سود بیشتری برخوردار شوند و باید توجه داشت افراد دارای قیمت‌انتظاری متفاوتی هستند.

استیونسن^۱ (۲۰۰۰) ارتباط میان شاخصهای مختلف تورم و بخش مسکن را در ۱۱ بازار منطقه‌ای و بازار ملی انگلستان طی دوره (۱۹۶۷ - ۱۹۶۸) و با استفاده از مدل‌های OLS هم‌انباشتگی و علیت گرنجر مورد تجزیه و تحلیل قرار میدهد این مطالعه ابتدا ارتباط میان بازار مسکن و تورم کل و سپس ارتباط میان بازار مسکن و تورم انتظاری و غیر انتظاری را

1 Stevenson

بررسی می کند. نتایج نشان می دهد این مدل شواهد قوی در خصوص اثرگذاری شاخص های تورم بر بازدهی مسکن ارائه نمی دهد سپس ارتباط بلند مدت را از طریق آزمونهای هم انباشتگی و در آخر از علیت گرنجر ارتباط دو طرفه میان این دو متغیر بررسی می کند. آزمونهای هم انباشتگی و علیت گرنجر بر ارتباط بلند مدت میان تورم و بازار مسکن تأکید بیشتر دارد و حاکی از وجود ارتباط بلند مدت میان این دو متغیر است.

برونمیر و جولیاردا^۱ (۲۰۰۵) در مطالعه ای ارتباط میان تورم و حباب قیمت مسکن را بررسی میکنند برای این بررسی از روش VAR برای دو کشور آمریکا و انگلستان طی دوره (۱۹۶۶-۲۰۰۵) استفاده میکنند از شاخص نسبت قیمت به اجاره به عنوان معیار اندازه گیری حباب مسکن استفاده میکنند نتایج نشان می دهد که همبستگی منفی میان قیمت به اجاره با تورم و نرخ بهره اسمی وجود دارد و کاهش تورم و نرخ بهره اسمی سهم بالایی از تغییرات حباب قیمت مسکن را توضیح می دهند نتایج مطالعه نشان داده است تغییرات تورم عامل اساسی نوسان و حباب مسکن میباشد. همچنین کاهش نرخ تورم به قیمت مسکن اصابت میکند و سبب شکل گیری توهم پولی در بازار مسکن میشود و اینکه افراد واحد مسکونی را اجاره کنند و یا اینکه از طریق خرید مسکن سرپناه را تأمین نمایند و مقایسه اقساط و اجاره این مشکل را بوجود می آورد. تخمین کمتر از حد هزینه اقساط وام مسکن در آینده موجب میشود مصرف کنندگان به خرید مسکن روی آورند و فشار بر بازار مسکن وارد میشود و قیمتها بالا میرود برای بررسی اثر تورم بر قیمت مسکن از طریق توهم پولی در بازار مسکن در ابتدا جزء تغییرات انتظاری را ناشی از عوامل زیربنایی مثل تغییر هزینه زمین و مصالح را از کل تغییرات قیمت مسکن تفکیک میکنند نتایج نشان داده است تورم و نرخ بهره بخش قابل ملاحظه ای از تغییرات بلند مدت قیمت غیر بنیادی مسکن را توضیح می دهند. بخش قابل توجهی از افزایش قیمت مسکن در دهه ۱۹۹۰ در امریکا ناشی از کاهش نرخ بهره بوده است.

پادیللا^۲ (۲۰۰۵) در مطالعه ای اثرات قیمت نفت اشتغال نرخ ارز و نرخ بهره را بر قیمت و اجاره مسکن در کانادا بررسی کرده است. همچنین زمان وقفه بین این متغیرها را تعیین

1 Brunnermeier and Julliard

2 Padilla

میکنند. دوره مورد مطالعه سالهای (۲۰۰۴-۱۹۷۸) بوده و به روش OLS این بررسی انجام شده است. نتایج حاکی از آن است که قیمت نفت، واقعی نرخ ارز اشتغال و نرخ بهره بیش از ۹۸ درصد تغییرات در قیمت مسکن را توضیح میدهند قیمت نفت با ۷ وقفه فصلی بر قیمت و اجاره مسکن اثر مثبت میگذارد. نرخ ارز با ۴ وقفه فصلی بر قیمت و اجاره مسکن اثر مستقیم و منفی و معنی داری دارد. اشتغال نیز اثر مثبت و معنی داری بر قیمت و اجاره مسکن دارد نرخ بهره با ۱۰ وقفه فصلی بر قیمت مسکن اثر منفی و معنی داری دارد اما بر اجاره مسکن اثری ندارد.

هین لی و لین جی^۱ (۲۰۰۸) در مطالعه ای ارتباط تورم را با بازدهی مسکن در شانگهای چین طی دوره (۲۰۰۵-۱۹۹۷) بررسی کرده و مدل فاما و شورات^۲ (۱۹۷۷) را بسط می دهد. از مدل های OLS و آزمونهای علیت گرنجر و ECM برای بررسی این ارتباط استفاده میکند. ابتدا اثر تورم و سپس اثر تورم انتظاری و غیر انتظاری را بر بازدهی مسکن بررسی می کند. از مدل ARIMA برای تفکیک تورم استفاده می کند نتایج معادلات رگرسیونی نشان میدهد که تورم تنها نسبت کمی از تغییرات بازدهی را توضیح میدهد بنابراین در کوتاه مدت عدم تعادل از عرضه و تقاضا می تواند اثر بزرگ تری بر بازدهی مسکن نسبت به تورم داشته باشد تحلیلهای بلند مدت نشان میدهد که املاک در شانگهای میتواند حصار بزرگی در برابر تورم باشد. نتایج ECM حاکی از آن است که نرخ بازده مسکونی و تورم کل ارتباط هم انباشتگی با هم دارند و وجود رابطه بلند مدت میان آنها را تأیید میکند. نتایج علیت گرنجر نیز نشان میدهد که بازدهی مسکن علیت گرنجر تورم میباشد. دماری و مارکوس^۳ (۲۰۰۹) در مطالعه ای ارتباط میان قیمت واقعی مسکن و متغیرهای کلیدی اقتصاد کلان مانند تورم تولید و نرخ بهره را برای ده کشور OECD با کاربرد روش PVAR با داده های فصلی سالهای (۲۰۰۵-۱۹۷۰) تحلیل میکنند سیاست پولی انقباضی، قیمت واقعی مسکن را کاهش میدهد به علت اینکه نرخ بهره بالا هزینه تأمین مالی پروژه های مسکن را افزایش داده و به موجب آن تقاضای مسکن کم میشود. شواهد تجربی نیز این نتایج تأیید میکند که شوک سیاست پولی قیمت واقعی مسکن را در

1 Hin Li and Lin Ge

2 Fama and Schwert

3 Demary and Markus

ده کشور منتخب کاهش میدهد. نتایج تابع واکنش ضربه ای نشان میدهد که شوک تورمی قیمت واقعی مسکن را در اسپانیا و دانمارک افزایش داده و در هشت کشور دیگر قیمت مسکن بر خلاف انتظار کاهش می یابد. همچنین در ژاپن و اسپانیا تورم علیت گرنجر قیمت مسکن میباشد. اگر قیمت ها افزایش یابند مقامات پولی باید به آن با افزایش نرخ بهره واکنش دهند و به موجب آن هزینه تأمین پروژه های مسکن افزایش مییابد نتایج تابع واکنش ضربه ای نشان میدهد که بعد از شوک تورمی، نرخ بهره افزایش یافته و در نتیجه قیمت مسکن کاهش مییابد همچنین قیمت واقعی مسکن بعد از شوک تولید در که کشور منتخب افزایش می یابد.

افزایش قیمت واقعی مسکن منجر به افزایش ثروت خالص خانوارها شده و همچنین باعث افزایش مخارج مصرفی میشود در نتیجه تقاضای کل را تشویق می کند تشویق تقاضای کل منجر به افزایش فشارهای تورمی و تولید شده که در نتیجه بانک مرکزی با سیاست پولی انقباضی به آن واکنش نشان میدهد. همچنین قیمت مسکن علیت گرنجر تولید در نیمی از این کشورها می باشد. نتایج تابع واکنش ضربه ای افزایش سطح عمومی قیمتها را در همه این کشورها بعد از شوک تقاضای مسکن تأیید میکند. همچنین در هفت کشور از این ده کشور، منتخب شوک تقاضای مسکن، موجب افزایش تولید و تورم شده است بانک مرکزی با افزایش حجم پول به شوک ها واکنش می دهد.

به طور کلی این شواهد نشان میدهد که قیمت مسکن عنصر مهمی در کارکرد متغیرهای اقتصاد کلان می باشد. در داخل کشور مطالعه ای در خصوص ارتباط تورم و قیمت و یا بازدهی مسکن گزارش نشده است.

تورم زدایی در اقتصاد مسکن

با گذشت بیش از یک قرن از اتکای اقتصاد ایران بر درآمد صادرات نفت و علیرغم طراحی چشم اندازها و اجرای برنامه های توسعه با وجود ضعفهای ساختاری در اقتصاد همچنان تمامی متخصصان اقتصاد کلان بر شکاف های موجود بین جایگاه فعلی اقتصاد کشور و قابلیت دستیابی آن حداقل در منطقه خاورمیانه اذعان دارند. بحرانهای اقتصادی که در دهه

های قبل هر بار اقتصاد جهان را با چالشی روبه رو ساخته همواره اقتصاد ایران را نیز دچار شوک های متعدد کرده است. با وجود تمامی تأثیرات گوناگون و حتی گاه در جهات مختلف بر اقتصاد ایران در تمامی بحران ها یک عامل مشترک محرز و مشخص است و آن سایه افکندن یک فضای نامطمئن اقتصادی بر فعالیتهای اقتصادی بوده است. این عدم اطمینان نسبت به شرایط اقتصادی با تلفیق انگیزه های سوداگرانه و به کمک درآمدهای هنگفت نفتی هر بار با ورود به بازار دارایی ها و ایجاد حباب قیمت در بازار داراییها جامعه کشور را با چالشی اقتصادی - اجتماعی مواجه کرده است. به جرأت میتوان گفت بازار مسکن یکی از داغ ترین بازارهای سوداگری در دهه های اخیر در اقتصاد ایران بوده است که از تلفیق درآمدهای نفتی و نااطمینانی اقتصادی به خوبی تغذیه کرده است و به یکی از جذاب ترین بازارهای سوداگرانه در اقتصاد ایران تبدیل شده است. قیمت مسکن برخلاف تورم از یک روند فزاینده و خطی برخوردار نیست، بلکه منحنی آن دارای یک روند پلکانی است که حول محور تورم نوسان می یابد. نتیجه مهم این تحولات در بازار مسکن از سال ۱۳۷۰ تاکنون تبعیت شاخص قیمت مسکن از شاخص تورم با یک الگوی متفاوت و پلکانی است به طوری که در بلندمدت شاخص تورم و شاخص قیمت مسکن به طور تقریبی با یکدیگر برابر می شوند. دلیل نقش زیاد این بخش در زندگی و اقتصاد مردم و اینکه سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار که بیش از ۳۰ درصد است دولت میتواند با نظارت و اعمال سیاست هایی با کنترل هدفمند از افزایش غیر معقولانه قیمت مسکن خودداری کند.

در کنار تورم های مداوم و نااطمینانی های حاکم بر فضای فعالیت های اقتصادی به جرأت میتوان ادعا کرد بازار مسکن در ۱۵ سال اخیر یکی از بی ثبات ترین بخشهای اقتصاد ایران بوده است و همواره کانون توجه انگیزه های سوداگرانه سرمایه گذاران فراوانی بوده این در حالی است که ثبات اقتصاد کلان همواره مورد توجه خاص اقتصاددانان بوده و از اهداف مهم سیاستی در هر نظام اقتصادی محسوب میشود و اکثر اقتصاددانان معتقدند که عمده ترین زیانهای تورم از طریق ایجاد نااطمینانی عمل کند.

از بین انواع داراییها مسکن یکی از مهمترین مؤلفه های اجتماعی - اقتصادی در یک کشور محسوب میشود که به جرأت میتوان گفت بیش از سایر دارایی ها تأثیر مستقیم و بدون

واسطه بر سطح رفاه عمومی دارد. در غالب کشورها ساختمان بیش از نیمی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی را شامل میشود که در آن سهم مسکن به تنهایی حدود ۲۰ تا ۵۰ درصد است. سهم مسکن از تولید ناخالص از ۱۰ تا ۲۰ درصد در کشورهای مختلف جهان متفاوت است. بررسیها نشان میدهد که فعالیت حدود ۱۲۰ رشته در ارتباط با بخش مسکن است با این حال با تمام تدابیر صورت گرفته در بخشهای دولتی و علی رغم سیاست گذاری های مجدانه دولت در بخش مسکن بی شک همچنان مسکن به عنوان یک مشکل ریشه ای اقتصادی - اجتماعی در جامعه ایران سالانه با افت و اخیزهای مداوم و ایجاد یک بازار سوداگری، سرمایه های عظیمی را بلعیده و بخش تولیدی کشور را از وجود سرمایه های مالی بسیاری محروم کرده است واقعیت جامعه ایران اذعان به نااطمینانی شدید حاکم بر فضای اقتصادی دارد که در این میان نااطمینانی تورم همواره پیشتاز بوده است؛ بنابراین بدلیل اهمیت موضوع و با توجه به کمبود تحقیقات در این زمینه در این پژوهش با مطالعه بخش مسکن به بررسی و شناسایی عوامل تأثیرگذار بر بازار مسکن پرداخته شده تا میزان اثرگذاری عوامل کلان اقتصادی بر قیمت این دارایی با نگاه ویژه به نااطمینانی تورم، مشخص شود.

در ادبیات اقتصادی تورم یکی از مهمترین عوامل تأثیرگذار بر تغییرات قیمت داراییها محسوب میشود، اکثر اقتصاددانان معتقد هستند که که عمده ترین اثرات تورم بر اقتصاد از کانال نااطمینانی تورم عمل میکند. کلاپ (۱۹۹۳) بیان میکند که نااطمینانی در مورد تورم دارای دو نوع اثر اقتصادی است و بر رفاه عاملین اقتصادی اثر میگذارد اثر اول مربوط به مرحله تصمیم گیری هست؛ بدین معنا که باعث اتخاذ تصمیمات اقتصادی متفاوتی از سوی بنگاه ها و مصرف کنندگان در مقایسه با حالت عدم وجود نااطمینانی میشود. تحلیلگران این اثرات را به آینده نگری تصمیم سازان اقتصادی نسبت میدهند؛ زیرا عاملین اقتصاد بر اساس تورم پیش بینی شده، تصمیم گیری می کنند. گروه دوم اثرات اقتصادی مربوط به مرحله بعد از اخذ تصمیم است آنگاه که تورم واقعی متفاوت از تورم پیش بینی شده باشد که اثر گذشته نگری گفته میشود و موجب انتقال منابع بین واحدهای اقتصادی میگردد. اثرات آینده نگری نااطمینانی تورم از سه کانال میتواند عمل کند و بر اقتصاد تأثیر بگذارد.

نااطمینانی تورم بر بازارهای مالی از طریق افزایش نرخ بهره بلندمدت اثر می‌گذارد. نرخ بهره بلندمدت یک متغیر تعیین کننده مهم بازده مورد نیاز سرمایه گذاران است. افزایش نااطمینانی تورم باعث افزایش ریسک در تمامی قراردادهایی که در آنها پرداختها بر اساس مبالغ اسمی مشخص شده است، میشود و ام‌های بلندمدت نیز از این قضیه مستثنی نیستند و افزایش نااطمینانی تورم ریسک یک نرخ بهره ثابت بلندمدت را افزایش میدهد در نتیجه وام دهندگان برای پوشش این ریسک اضافی درخواست یک نرخ بهره بالاتری میکنند که این به مفهوم افزایش نرخ بهره بلندمدت است که به سرمایه گذاری کمتر تولیدکنندگان در ماشین آلات و تجهیزات و مصرف کنندگان در مسکن و سایر کالاهای بادوام می انجامد و نهایتاً تأثیر منفی بر سرمایه گذاری بر جای می گذارد.

۲- نااطمینانی تورم موجب نااطمینانی در مورد متغیرهای مهم در تصمیمات اقتصادی می‌شود. نااطمینانی تورم از طریق ایجاد نااطمینانی در مورد نرخ بهره و سایر متغیرهای اقتصادی بر اقتصاد اثر می گذارد زمانی که پرداختهای یک قرارداد با تورم شاخص بندی نشوند نااطمینانی تورم باعث میشود که ارزش حقیقی پرداختهای آتی نامشخص باشد. گسترش نااطمینانی در مورد متغیرهای اقتصادی اتخاذ تصمیمات آگاهانه توسط تولید کنندگان و مصرف کنندگان را مختل می کند و فعالیتهای اقتصادی را کاهش دهد. هنگامی که تولیدکنندگان در مورد نرخ دستمزد مالیات و بهره نامطمئن هستند ممکن است تصمیمات اقتصادی خود را تا زمانی که نااطمینانی برطرف نشده به تأخیر بیندازند.

نهایتاً اینکه نااطمینانی تورم تولید کنندگان را به هزینه کردن منابع مالی برای اجتناب از ریسک های مربوط به آن تشویق میکند در شرایط نامطمئن نرخ تورم، عاملین اقتصادی ریسک گریز به منظور کاهش ریسک با صرف منابع در پی پیش بینی نرخ تورم آتی بر می آیند و بنگاهداران برای اجتناب از ریسک های ناشی از تورم آتی منابع مالی خود را خرج میکنند.

مثلاً هنگامی که تورم بالاست ممکن است منابع بیشتری را برای بهبود بخشیدن به پیش بینی در مورد تورم صرف کنند و علاوه بر این برخی بنگاه ها ممکن است برای مصون کردن خود در مقابل تورم غیر منتظره از ابزار تأمین مالی هیجینگ استفاده کنند هر دو فعالیت

هیچینگ و بهبود بخشیدن به پیش بینی ها منابع را از اهداف تولیدی دور میکند. در حالی که این ابزارها ریسک تورم غیر منتظره را کاهش میدهند اما آنها را به کلی حذف نمیکند. در میان شاخصهای اقتصاد کلان تولید ناخالص داخلی از اهمیت ویژه ای برخوردار است؛ زیرا نه تنها به عنوان مهمترین شاخص عملکرد اقتصادی در تجزیه و تحلیل ها و ارزیابی ها مورد استفاده قرار میگیرد بلکه بسیاری از متغیرهای دیگر اقتصاد در محاسبه و برآورد آن نقش دارند. قیمت مسکن با GDP واقعی رابطه مثبت دارد افزایش رشد GDP قیمتهای حقیقی مسکن را افزایش میدهد. شکوفایی مسکن همراه با یک دوره رشد بالای GDP و کاهش قیمت آن با رکود رشد GDP همراه است. کاهش (افزایش) GNP متغیرهای بازار مسکن را به طور غیر مستقیم از طریق تغییر متغیرهای اقتصادی واسطه ای درآمد قابل تصرفه اشتغال سطح قیمتها و...) تحت تأثیر قرار میدهد. از لحاظ نظری افزایش درآمد ناشی از اجرای سیاستهای مالی انبساطی بر عرضه و تقاضای مسکن اثر میگذارد که تغییر عرضه و تقاضای مسکن نیز قیمت تعادلی مسکن را تغییر خواهد داد. همچنین این عوامل اقتصادی ممکن است برخی متغیرهای جمعیتی را تحت تأثیر قرار دهند که تمایل دارند بر شروع به ساخت ساختمانهای مسکونی اثر بگذارند همچنین سیاست گذاران دولتی ممکن است با افزایش یا کاهش مخارج دولت از طریق پرداختهای انتقالی یا خرید کالاها و خدمات بر روی GNP تأثیر بگذارند با فرض ثابت بودن نرخهای مالیات افزایش (کاهش مخارج دولت منجر به افزایش (کاهش) GNP خواهد شد همان گونه که قبلاً اشاره شد تغییر GNP ممکن است به تغییر ساختمانهای مسکونی شروع به کار منجر شود. بدین صورت که با افزایش درآمد انتظار بر این است که سرمایه گذاری مسکونی و تعداد واحدهای مسکونی شروع به کار و در نتیجه عرضه مسکن افزایش یابد. همچنین با افزایش درآمد تقاضای مسکن نیز افزایش مییابد، لذا با افزایش عرضه و تقاضای مسکن به دنبال رشد درآمد ملی، قیمت مسکن ممکن است افزایش یا کاهش یابد و یا اینکه ثابت باقی بماند. افزایش قیمت مسکن را میتوان با نقدینگی بالا در سیستم مالی مرتبط دانست نقدینگی مجموع پول و شبه پول است. رشد گسترده پول مبتنی بر شوکهای نقدینگی مازاد) پول یا اعتبار که با ثبات قیمت در بلندمدت سازگار نباشد را شوک نقدینگی مینامند یکی از فاکتورهای تحریک کننده قیمت مسکن حوادث ترقی قیمت است که به حسابهای قیمت مسکن و بی ثباتی مالی منجر

میشود. در این زمینه، به جریان انداختن حجم پول متناسب با نیاز واقعی جامعه و برقراری مطلوب حجم نقدینگی از اهمیت خاصی برخوردار است. مهم ترین تئوری در مورد رابطه مثبت بین نقدینگی و قیمت‌های دارایی و به ویژه حبابهای قیمت دارایی، تئوری پول گرایان است.

افزایش سطح عمومی قیمت‌ها بر تقاضای مؤثر مسکن آثار 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 ارزش 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 تأثیر 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 کاهش سرمایه گذاری در مسکن و افزایش قیمت مسکن میشود اما یک تورم مزمن و طولانی مدت باعث می‌گردد این اثر کمتر شود.

زمانی که خانوارها وام مسکن میگیرند این وام از طریق دو کانال بالقوه بر تقاضا کار تأثیر می‌گذارد. در کانال اول نه تنها نرخ بهره واقعی بلکه نرخ بهره اسمی نیز میتواند تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار دهد نرخهای اسمی بالاتر حتی اگر نرخ بهره واقعی بدون تغییر باقی بماند جریان جاری پول نقد تفاوت بین درآمدها و مخارج را کاهش میدهد. این کاهش به نوبه خود تقاضا برای مسکن را کاهش میدهد زیرا در اثر تورم انتظاری بالاتر جریان پرداختهای بهره به زمان حال منحرف میشود کاهش جریان پول نقد اندازه رهنی که خانوارها در مقابل وام میتوانند تهیه کنند را کاهش میدهد بنابراین اندازه خانه ای که آنها میتوانند بخرند کوچکتر از قبل میشود (قبل از کاهش جریان پول نقد) در چارچوب نئوکلاسیکی، تنها نرخ بهره بلندمدت میتواند تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار دهد.

و مهم نیست خانوارها نرخ متغیر یا ثابت رهن را داشته باشند زیرا نرخ بهره مربوط به هزینه استفاده از سرمایه هنوز نرخ بهره بلندمدت است به این دلیل که نرخ بهره متغیر در واقع میانگین انتظارات نرخ بهره متغیر در طول دوره مالکیت خانه است. کانال دوم نشان میدهد

که اگر خانوارها فشار وام را تحت کنترل داشته باشند در این صورت مهم است که خانوارها نرخ متغیر رهن را داشته باشند در این حالت تغییرات در نرخهای بهره کوتاه مدت میتواند تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. اگر نسبت بالایی از خانوارها با نرخ متغیر خانه بخرند در این صورت افزایش در نرخهای کوتاه مدت حتی اگر نرخهای بلندمدت بدون تغییر باشند یا افزایش اندکی داشته باشند می تواند بصورت معناداری تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. با توجه به اینکه نرخهای متغیر رهنها تمایل دارند با نرخ های کوتاه مدت حرکت کنند سیاست گذاران پولی از نرخهای متغیر به عنوان ابزار سیاستی استفاده میکنند. بنابراین در کشورهایی که نسبت بیشتری از خانوارها از نرخ متغیر رهن می کنند واکنش بیشتری به تغییرات سیاست پولی نشان میدهند. قیمت نفت و درآمدهای نفت کشور ارتباط بسیار نزدیکی با هم دارند. درآمد نفت حاصل ضرب قیمت و صادرات نفت است. با فرض ثابت بودن مقدار صادرات نفت، درآمد نفت متأثر از قیمت نفت خواهد بود برای ثابت بودن صادرات نفت لازم است تولید کل و مصرف داخلی ثابت باشد یا اینکه افزایش تولید به میزان افزایش مصرف داخلی در نظر گرفته شود. با توجه به مطالبی که از نظر گذشت و فرض ثابت بودن صادرات نفت افزایش قیمت نفت چند اثر مهم بر قیمت مسکن خواهد داشت؛ نخست اثر گذاری بر قدرت خرید مسکن از آنجا که درآمد نفت سهم بالایی در دریافتهای دولت دارد و همچنین سهم دریافتی ناشی از فروش نفت قابل توجه است افزایش قیمت نفت موجب افزایش قدرت خرید مسکن میشود و کاهش آن تقلیل قدرت خرید مسکن را بدنبال خواهد داشت که خود موجب افزایش یا کاهش قیمت مسکن خواهد شد.

فصل دوازدهم

مرجع اقتصاد در مسکن در حوزه بین الملل

هر ساله تعداد زیادی پروژه یا طرح‌های دولتی برای خانه‌دار شدن افراد کم‌بضاعت در جوامع مختلف ارائه می‌شود که از میان آن‌ها می‌توان به کشورهایمانند مالزی، آمریکا، کانادا و کشورهای اروپایی اشاره کرد.

بسیاری از کشورهای اروپایی، در سیاست‌های مسکن عمومی و اجتماعی خود تأثیر اجتماعی و اقتصادی طرح‌ها و مصالح مسکن از ابعاد مختلف در نظر گرفته می‌شود، تا اطمینان حاصل شود واحدها به اندازه کافی برای گروه‌های کم‌درآمد، ارزان ارائه می‌شود و در این زمینه فاصله طبقاتی در جامعه به حداقل برسد.

در کشورهای موفق، علاوه بر اینکه هدف سیاست‌ها رفع نیازهای انسانی برای برخورداری از حق قانونی داشتن یک سرپناه مناسب است، در بسیاری از این طرح‌ها سیستم‌های سازگار با محیط زیست، برای کاهش مصرف انرژی و قبوض آب و برق طراحی و مورد پیگیری و اجرا قرار گرفته است.

ایده ایجاد مسکن سازگار با محیط زیست و پایدار تفکری نه چندان دیرین است که در برخی کشورهای پیشرفته اقتصادی مانند بلژیک، کارخانه‌ها و ساختمان‌های قدیمی به خانه‌هایی با مکان‌های مشترک تبدیل شده‌اند.

علاوه بر این، اکنون ایجاد مسکن دولتی یا عمومی و اجتماعی دغدغه بیشتر کشورها به ویژه کشورهای در حال توسعه با جمعیت زیاد است تا بتوانند با توجه به کمبود زمین و فضا، افراد بیشتری را با حفظ شان انسانی و امنیت آنها در این گونه طرح‌های عمومی صاحب‌خانه کنند.

به این خانه‌ها که واحدهای مسکونی اجتماعی گفته می‌شود، از طراحی مدرن برخوردارند و برخی حتی آینده‌نگران نیز به نظر می‌رسند. باتوجه به اینکه مسکن یکی از نیازهای اصلی اقتصادی - اجتماعی مردم در جوامع مختلف و از جمله ایران است، اقدامات دولت‌های مختلف در این حوزه را بررسی کردیم.

طرح‌های مسکن دولتی در مالزی

طبق گزارش‌های رسانه‌ای، سیاست مسکن در مالزی را می‌توان به چهار مرحله تقسیم کرد:

۱. برنامه ارائه مسکن برای نیازمندان و فقرا (۱۹۸۵-۱۹۷۱)

۲. برنامه اصلاحات بازار (۱۹۹۷-۱۹۸۶)

۳. برنامه پاک‌سازی زاغه‌ها و سازه‌های حاشیه‌ای (۲۰۱۱-۱۹۹۸)

۴. مسکن مقرون به صرفه دولتی (از ۲۰۱۲ تا به امروز)

پیش از دهه ۱۹۷۰، کارمندان دولت هدف اصلی تامین مسکن بودند اما امروز با پیروی از مراحل مختلف سیاست مسکن، هدف دولت، اقشار فقیر سخت، گروه B ۴۰ (گروه کاملاً کم‌درآمد) و گروه M ۴۰ (گروه با درآمد متوسط) هستند.

در طول سال‌ها، دولت‌های فدرال و ایالتی در مالزی طرح‌های جدیدی را برای کمک به این افراد برای داشتن خانه با قیمت‌های واقعا مقرون به صرفه معرفی کرده‌اند. در میان نخستین طرح‌ها، دو طرح «مسکن مردم ۱ مالزی - Skim Perumahan Rakyat ۱ Malaysia» که در سال ۲۰۱۱ معرفی و «خانه قلمرو فدرال - Rumah Wilayah Persekutuan» که در سال ۲۰۱۳ ارائه شد و اکنون به عنوان «اقامت استانی - Residensi Wilayah» شناخته می‌شود، اشاره کرد.

در مالزی، حداقل هفت طرح مسکن دولتی برای گروه‌های کم‌درآمد و با درآمد متوسط با عنوان گروه‌های B ۴۰ و M ۴۰ در دسترس است. مانند «طرح خانه دوستانه مردمی SPNB (RMR) و طرح اجاره به مالکیت (RTO) همچنین در مالزی که ۱۳ ایالت دارد، هر دولت ایالتی نیز طرح مسکن مقرون به صرفه‌ای را ارائه کرده تا برای افراد نیازمند و کم‌درآمد فرصت‌هایی برای داشتن خانه فراهم کند.

در مالزی، حداقل هفت طرح مسکن دولتی برای گروه‌های کم‌درآمد و با درآمد متوسط در دسترس استبه طور مثال ایالت «سلانگور» طرح مسکن خریدار پسند (Rumah RSKU _ Selangorku) را معرفی کرده است. در ایالت «جوهور» خانه‌هایی را با قیمت‌های بسیار جذاب در قالب «طرح مسکن مقرون به صرفه جوهور» ارائه شده است.

در ایالت‌های «ملاکا و پراک» نیز از طریق طرح‌هایی با عنوان «خانه‌های مقرون به صرفه ملاکا _ RMM» و «خانه نقره‌ای من _ Rumah Perakku» خانه‌هایی با قیمت پایین‌تر از نرخ بازار مسکن برای افراد کم‌درآمد عرضه شده است. علاوه بر این، در برنامه‌های دیگر ملی، تلاش‌های دولت مالزی برای برآوردن نیازهای مسکن اقشار کم‌درآمد، شدت یافته است.

کوالالامپور همچنین برنامه‌های دیگری را که شامل ارائه کمک و تسهیلات مالی برای خانه‌دار شدن نیازمندان است، در دستور کار خود قرار داده است. هدف‌گذاری این برنامه‌ها این است که اطمینان حاصل شود خانواده‌های فقیر و سختکوش بتوانند خانه‌هایی بسازند یا تعمیر کنند تا جایی امن و راحت برای زندگی داشته باشند.

مسکن اجتماعی

در انگلستان، مسکن اجتماعی به مسکن شورایی اطلاق می‌شود. این مسکن برای افراد کم‌درآمدی است که بیشترین نیاز را دارند. این خانه‌ها متعلق به مالکان اجتماعی یا یک انجمن فعال در حوزه مسکن است. این واحدها با هزینه کمتر به مستاجران اجاره داده می‌شود و مالکان باید در سازمان تنظیم مقررات مسکن اجتماعی ثبت‌نام کنند. این خانه‌ها ارزان‌ترند و امنیت بهتری را نسبت به خانه‌های خصوصی ارائه می‌دهند.

مسکن عمومی، طرح‌ها یا پروژه‌های مسکن ارائه شده با یارانه دولت در کشورهای مختلف است که دولت‌های فدرال و محلی معمولاً هزینه‌های آن را تأمین می‌کنند. هدف این

پروژه‌ها تامین مسکن برای افرادی است که درآمد کمتر از متوسط درآمد ملی دارند. پروژه‌های مسکن عمومی به طور عمده شامل آپارتمان‌هایی در مناطق حومه شهر هستند و صلاحیت ساکنان یا خریداران برای بهره‌برداری از این نوع مسکن توسط مقام‌ها و مسئولان در این حوزه تعیین می‌شود.

گسترش مسکن اجتماعی در کشورهای مختلف

کشورهای مختلفی دارای سیستم مسکن اجتماعی هستند. این کمکی توسط دولت به افرادی ارائه می‌شود که مشکلات مالی یا فشارهای اجتماعی را تجربه می‌کنند. در بسیاری از کشورها، مسکن دولتی با نام مسکن عمومی یا مسکن اجتماعی نیز شناخته و ارائه می‌شود و سازمان‌های دولت مرکزی، در تهیه این مسکن به طور مستقیم نقش دارند. بلژیک، کانادا، دانمارک، کره جنوبی، لوکزامبورگ، مالت، نیوزلند، پرتغال، رومانی و اسلوانی از جمله کشورهای دارای سیستم مسکن اجتماعی هستند.

۱. اتریش

طبق گزارش‌های رسانه‌ای، اتریش موفق‌ترین سیستم اسکان و مسکن‌سازی را در اروپا دارد. پایتخت آن «وین» دارای یکی از قوی‌ترین مجموعه‌ها و سیستم‌های مسکن اجتماعی در جهان است. دولت اتریش در وین با ارائه یارانه به خانواده‌های کم‌درآمد و توسعه سیستم حمل‌ونقل عمومی، بیش از ۱۰۰ هزار واحد مسکونی مقرون‌به‌صرفه و با کیفیت به افراد کم‌بضاعت ارائه کرده است؛ به‌گونه‌ای که هزینه مسکن در وین حدود ۲۵ درصد درآمد این افراد است و آن‌ها تا حد زیادی از تورم قیمت مسکن حمایت شده‌اند.

اتریش در وین با ارائه یارانه به خانواده‌های کم‌درآمد و توسعه سیستم حمل‌ونقل عمومی، بیش از ۱۰۰ هزار واحد مسکونی مقرون‌به‌صرفه و با کیفیت به افراد کم‌بضاعت ارائه کرده است. براساس گزارش‌ها، در سال ۲۰۱۸، ۲۲۰ هزار واحد مسکونی شهری و ۲۰۰ هزار واحد مسکونی یارانه‌ای در وین، تحویل داده شده است.

نکته مهم آن است که سیاست‌های غیرمتمرکز مسکن، به اتریش امکان کنترل و مدیریت بازار مسکن را داده؛ این موضوع همچنین سبب انعطاف‌پذیری و حفظ قیمت مناسب در بازار مسکن شده است. دولت، با ارائه ۲۲۰ هزار واحد آپارتمان اجاره‌ای، بزرگترین مالک خانه‌ها در اتریش است اما دولت با پیگیری سیاست ساخت مسکن اجتماعی برای هر دو بخش اجاره‌ای و یارانه‌ای مبتنی بر مشارکت‌های مالیاتی ملی و بودجه منطقه‌ای، خانه‌دارشدن را برای اتباع خود تسهیل کرده است. همچنین دولت سالیانه بیش از ۴۵۰ میلیون یورو برای سیاست‌های مسکن و خانه‌سازی خود بودجه اختصاص داده است.

۲. دانمارک

قانون کلی برای توسعه مسکن در دانمارک به این روال است که همواره باید ۲۵ درصد از واحدهای مسکونی ساخته‌شده، ارزان قیمت باشد تا افراد جامعه از سطوح مختلف بتوانند از آن استفاده کنند.

یک پنجم جمعیت دانمارک در مجتمع‌ها و آپارتمان‌ها یا خانه‌های مقرون‌به‌صرفه زندگی می‌کنند. طبق سیاست‌های دولت، در کپنهاگ پایتخت این کشور باید ۲۵ درصد مسکن‌های جدید مقرون‌به‌صرفه برای ارائه افراد فاقد خانه ساخته شود که یک سوم از این واحدها نیز باید به افراد آسیب‌پذیر اجتماعی اختصاص یابد.

قانون کلی برای توسعه مسکن در دانمارک به این روال است که همواره باید ۲۵ درصد از واحدهای مسکونی ساخته‌شده، ارزان قیمت باشد تا افراد جامعه از سطوح مختلف بتوانند از آن استفاده کنند. این سیاست تا حد زیادی از دو قطبی‌شدن جامعه در حوزه مسکن جلوگیری کرده است.

۳. هلند

این کشور شمال غربی اروپا دارای بالاترین نسبت مسکن اجتماعی در اتحادیه اروپاست. واتورست (Vathorst) یکی از شهرهای توسعه شهری در «آمرسفورت» هلند است. جمعیت

آن نزدیک به ۱۴۰ هزار نفر بوده و در برنامه خانه‌سازی «وینکس - VINEX» هلند قرار دارد. بر اساس این برنامه، تا سال ۲۰۲۳، ۱۱ هزار خانه برای ۳۰ هزار ساکن همراه با تسهیلات اجتماعی ساخته خواهد شد.

سازندگان و معماران باید شرایط و استانداردهای بالای ساخت‌وساز را در اجرای طرح‌های مسکنی خود حفظ کنند؛ در غیر این صورت، قادر به راهیابی به پروژه‌های ساخت‌وساز دولتی نخواهند بود. همچنین ۳۰ درصد از خانه‌ها در شهر «واتورست» جدا از اجاره یارانه‌ای یا برای فروش، مقرون‌به‌صرفه هستند.

هدف از این برنامه، ایجاد تعادل اجتماعی است و مساله پایداری اجتماعی با عرضه طیفی از جداول قیمتی برای گروه‌های درآمدی مختلف در سیاست‌های اسکان‌سازی در نظر قرار دارد.

۴. ایرلند

دوبلین پایتخت ایرلند، سومین مکان گران اروپا برای ساخت واحدهای مسکونی است. هزینه ساخت در این شهر بالاتر از لندن و زوریخ در انگلیس و سوئیس است. علاوه بر این، هزینه مسکن به طور عموم برای مستاجران نسبت به مالکان بالاتر است، به جز خانوارهای کم درآمد. اما طرح اسکان اجاره‌ای ایرلند (RAS) اقدام دولت برای خانه‌دار کردن افراد کم‌درآمد یا کمک به آن‌ها در اجاره کردن خانه بوده است.

طرح اقامت اجاره‌ای (RAS) رویکرد ایرلند برای اجاره‌های مقرون‌به‌صرفه در بازار اجاره خصوصی است که توسط دولت مرکزی تامین مالی می‌شود. بر اساس این طرح، مقام‌های محلی با مالکان خصوصی، مسائل اقتصادی را پیگیری می‌کنند. به عبارت دیگر در این طرح، مقام‌ها یا سازمان‌های مرتبط، مسئول اجاره ملک و وصول اجاره‌بها خواهند بود و به مالکان تا ۱۰ سال در ازای اجاره‌بهای تخفیف داده شده، فرصت اسکان داده می‌شود، نرخی که ۸ درصد کمتر از اجاره بازار است.

در این طرح همچنین به مستاجران کم‌درآمد اجازه داده می‌شود تا بخشی از اجاره خود را بپردازند و این با توجه به درآمد آنها (به جای دریافت کمک هزینه مسکن) متفاوت است. این شرایط، معامله بهتری را برای مستاجرانی که به دنبال املاک خصوصی هستند، فراهم می‌کند. بسیاری از جمعیت سنگاپور به دلیل قیمت‌های نجومی ملک، در مسکن‌های دولتی و توسعه‌یافته زندگی می‌کنند.

۵. سنگاپور

بسیاری از جمعیت سنگاپور به دلیل قیمت‌های نجومی ملک، در مسکن‌های دولتی و توسعه‌یافته زندگی می‌کنند. این کشور کوچک اما توسعه‌یافته آسیایی از دو ابزار دفتر مسکن و توسعه (HDB) و صندوق تأمین مرکزی (CPF) در مسیر خانه‌دار کردن اتباعش استفاده کرده است.

از زمان تأسیس این دو مرکز، در سنگاپور بیش از یک میلیون واحد مسکونی بلندمرتبه ساخته شده که نزدیک به ۹۰ درصد از جمعیت ذینفع را در خود جای داده است. در سال ۲۰۰۶، دولت سنگاپور یک طرح کمک هزینه مسکن اضافی CPF تا سقف ۸۰ هزار دلار سنگاپور برای کمک به خانواده‌های کم‌درآمد با هدف بهره‌مندی افراد از خانه اول نیز ارائه کرد.

در سال ۲۰۱۳ و سپس در سال ۲۰۱۵ نیز طرح کمک هزینه مسکن مجاورتی ارائه شد. در این طرح هدف این است که به خانواده‌ها کمک شود یک آپارتمان برای زندگی با یکدیگر یا نزدیک به یکدیگر بخرند.

۶. اسپانیا

بر اساس گزارش سازمان همکاری اقتصادی و توسعه (OECD) مسکن اجتماعی کمتر از ۲ درصد از کل خانه‌ها در اسپانیا را تشکیل می‌دهد. در فوریه (بهمن - اسفند) ۲۰۲۱، دولت ائتلافی چپ‌گرای اسپانیا، ساخت و عرضه «مسکن مقرون به صرفه» را در اولویت سیاستی

خود قرار داد. در این طرح قیمت مسکن مقرون به صرفه ۱۵۰ هزار یورو در مقابل میانگین درآمد ۱۵ تا ۲۵ هزار یورو تعیین شد.

۷. سوئیس

سیاست مسکن و شهرسازی در سوئیس این است که باید یک‌سوم مسکن ساخته و عرضه‌شده، مقرون به صرفه باشد. سوئیس اگرچه فقط ساکنان این کشور مجاز به داشتن ملک مسکونی هستند اما برخورداری از مسکن با اجاره‌بها، برای متقاضیان از انعطاف‌پذیری بیشتری برخوردار است. طبق اطلاعات منتشره، در این کشور که از آن به عنوان خانه دوم دیپلمات‌ها یاد می‌شود، اتباع خارجی فقط به مدت ۶ سال اجازه اقامت دارند.

سیاست مسکن و شهرسازی در این کشور کوچک اما توسعه یافته اروپایی این است که باید یک‌سوم مسکن ساخته و عرضه‌شده، مقرون به صرفه باشد. همچنین برنامه دولت این است که ۲۰ درصد از واحدهای آپارتمانی به افرادی ارائه شود که با کمک دولت زندگی می‌کنند.

جمع‌بندی

با توجه به موارد گفته شده از رویکرد کشورها در بخش مسکن، نقش بیشتر دولت‌ها در این حوزه، ایفای وظیفه رگولاتوری برای تنظیم بازار مسکن، به گونه‌ای است که نیازمندان و افراد کم‌درآمد از حق داشتن خانه و سرپناه امن و باکیفیت دارای استانداردهای بالا محروم نباشند.

منابع و مأخذ

منابع فارسی

- اشرف زاده حمیدرضا و نادر مهرگان (۱۳۸۷) اقتصاد سنجی پانل دیتا. تهران: نشر بابایی سمیرمی محمدرضا (۱۳۸۴). بررسی وجود حبابهای تورمی عقلایی مطالعه ی موردی اقتصاد ایران؛ (۱۳۸۲ - ۱۳۴۰) پایان نامه ی کارشناسی ارشد رشته ی اقتصاد دانشگاه مازندران
- جعفری صمیمی احمد و زهرا میلا) علمی و آرش هادی زاده (۱۳۸۶) عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران فصل نامه ی پژوهش های اقتصادی ایران سال نهم، شماره ۳۲ ص ۳۱-۵۳
- خیابانی، ناصر، (۱۳۸۲) عوامل تعیین کننده ی قیمت مسکن در ایران دفتر برنامه ریزی و اقتصاد مسکن فصل نامه ی اقتصاد، مسکن، شماره ۳۴ ۵۲-۴۶
- درخشان مسعود (۱۳۸۷)، ماهیت و علل بحران مالی ۲۰۰۸ و تأثیر آن بر اقتصاد ایران تهران مجمع تشخیص مصلحت نظام مرکز تحقیقات استراتژیک
- شیرین بخش شمس الله، زهرا خونساری (۱۳۸۴). کاربرد Eviews در اقتصاد سنجی تهران انتشارات پژوهشکده ی امور اقتصادی
- قلی زاده علی اکبر (۱۳۸۷) نظریه قیمت مسکن در ایران همدان انتشارات نور علم.
- قلی زاده علی اکبر و بهناز. کمیاب (۱۳۸۸). بررسی اثر سیاست پولی بر حباب قیمت مسکن در دوره ی رونق و رکود در ایران فصل نامه ی اقتصاد مقداری، زمستان ۸۸ شماره ی ۱۸
- قلی زاده علی اکبر و، کمیاب بهناز (۱۳۸۹). بررسی واکنش سیاست پولی بر حباب قیمت مسکن مطالعه موردی ایران فصل نامه پژوهشهای اقتصادی، ایران شماره ی ۴۲ بهار ۱۳۸۹
- برکچیان مهدی و عینیان مجید (۱۳۹۰)، «شناسایی و تاریخ گذاری چرخه های تجاری اقتصاد ایران فصلنامه تحقیقات پولی و بانکی شماره ۸
- جعفری صمیمی احمد علمی زهرا و هادی زاده آرش (۱۳۸۶) عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران فصلنامه پژوهشهای اقتصادی ایران سال نهم، شماره ۳۲
- جلالی نائینی سید احمدرضا و نوغانی اردستانی پدram (۱۳۸۳) طرح جامع مسکن؛ پیش بینی قیمت و عرضه مسکن وزارت مسکن و شهرسازی

خلیلی عراقی، سید منصور، مهرآرا، محسن و عظیمی، سیدرضا (۱۳۹۱)، «بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده های ترکیبی فصلنامه پژوهشها و سیاستهای اقتصادی، سال بیستم شماره ۶۳ صفحات ۳۳۵۰

خیابانی ناصر (۱۳۸۲) عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در ایران فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۴
سوری، امیررضا حیدری، حسن و افضلی حسین، «بررسی رابطه متغیرهای طرف تقاضا و عرضه مؤثر بر بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران فصلنامه پژوهشهای اقتصادی سال دوازدهم شماره اول صفحات ۱۴۰-۱۱۳

عباسی نژاد، حسین و یآوری حمید (۱۳۸۷)، «تأثیر شوکهای نفتی بر قیمت مسکن در ایران فصلنامه پژوهشهای اقتصادی، سال نهم، شماره ۱.

قلی زاده علی اکبر و بختیاری، پور سمیرا (۱۳۹۱) اثر اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران»، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات اقتصادی کاربردی در ایران شماره ۳ صفحات ۱۷۹-۱۵۹

نصراللهی، خدیجه، طیبی، کمیل، شجری خوشنگ و فروتن محمدرضا (۱۳۸۸)، «بررسی چگونگی عملکرد، بیماری هلندی و تأثیر نرخ سود تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از یک الگوی خود توضیح با وقفه گسترده»، فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۵

بهرامی، جاوید و اصلانی پروانه (۱۳۹۰) بررسی آثار شوکهای نفتی بر سرمایه گذاری بخش خصوصی در مسکن در یک الگوی تعادل عمومی تصادفی پویا مبتنی بر ادوار تجاری حقیقی تحقیقات مدل سازی، اقتصادی، ۴ (۲۶) ۵۷-۸۲

بهشتی، محمدباقر و محسنی، زنوزی، فخری سادات. (۱۳۸۹). بررسی بازار مسکن در مکانیسم انتقال پولی. تحقیقات مدل سازی اقتصادی، ۱(۱)، ۲۰۷-۱۸۷

تحصیلی، حسن (۱۳۹۱) ارزیابی نوسانات بازار مسکن و رابطه آن با ادوار تجاری در اقتصاد ایران پژوهشهای اقتصاد و توسعه منطقه ای ۳ (۱۹).

توکلیان، حسین و جلالی، نائینی احمدرضا (۱۳۹۶) سیاست گذاری پولی و ارزی صلاحیددی و بهینه در یک الگوی تعادل عمومی پویای تصادفی برآورد شده برای اقتصاد ایران پژوهشهای اقتصادی، ایران، ۷۰ (۲۲) ۳۳-۹۸

کمیجانی، اکبر و، توکلیان حسین. (۱۳۹۱) سیاست گذاری پولی تحت سلطه مالی و تورم هدف ضمنی در قالب یک مدل تعادل عمومی پویای تصادفی برای اقتصاد ایران تحقیقات مدل سازی، اقتصادی، ۲ (۸)، ۱۱۷-۸۷

- کميجانی، اکبر و حائری مجتبی (۱۳۹۲) نقش قیمت مسکن در مکانیسم انتقال سیاست پولی راهبرد اقتصادی، ۵ (۲) ۴۱-۶۸
- مدنی زاده سید علی و ابراهیمیان مهران (۱۳۹۶) طراحی و کالیبراسیون مدل تعادل عمومی پویای پایه برای اقتصاد ایران فصلنامه پژوهشها و سیاستهای اقتصادی، ۲۵ (۸۴) ۴۲-۷
- مهرگان نادر و دلیری حسن (۱۳۹۲) واکنش بانکها در برابر سیاستهای پولی بر اساس مدل DSGE فصلنامه پژوهشها و سیاستهای اقتصادی، ۲۱ (۶۶) ۳۹-۶۸
- مهرگان، نادر (۱۳۹۳) شاخصهای پیوند بین بخشی مسکن فصلنامه اقتصاد مسکن، ۴۹، ۱۱-۲۸
- انصاری، حجت الله (۱۳۸۶) بررسی تاثیر استفاده از مقیاسهای زمانی متفاوت در محاسبه ارزش در معرض ریسک با استفاده از تئوری موجک پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده مدیریت دانشگاه تهران تهران، ایران
- تحصیلی، علی (۱۳۹۰)، بازار مسکن و رابطه آن با ادوار تجاری در ایران رساله دکتری، دانشکده اقتصاد. دانشگاه علامه طباطبایی تهران ایران
- جلالی نایینی، سید احمدرضا و پدرام نوغانی اردستانی (۱۳۸۲) بررسی ارزش دارایی ها و چرخه های اقتصادی در بخش مسکن دهمین سمینار مسکن و شهرسازی، تهران.
- حیدری، حسن (۱۳۹۰)، ارزیابی تاثیر شوکهای پولی بر قیمت و سطح فعالیتها در بخش مسکن با استفاده از یک الگوی FAVAR تحقیقات مدل سازی اقتصادی، ۲(۶): ۱۵۳-۱۲۹
- شایگانی بیتا سلامی امیر بهداد و، رامین خوچیانی (۱۳۹۳) مدل پیشنهادی برای پیش بینی تولید ناخالص داخلی کاربرد مدل های ARIMA شبکه های عصبی و تبدیل موجک مجله دانش مالی تحلیل اوراق بهادار (۲۴)، ۷، ۱۴۷-۱۶۲
- شیرین بخش محسن، (۱۳۷۵) ارتباط بخش مسکن با سایر بخشهای اقتصادی وزارت مسکن و شهرسازی
- عباسی نژاد، حسین گودرزی یگانه و شیوا مشتری دوست (۱۳۹۱) آیا نوسانات حجم پول دارای اثرات حقیقی بر اقتصاد میباشد؟ فصلنامه تحقیقات اقتصادی راه اندیشه ۲(۵) ۹۴-۶۹
- قلی زاده علی اکبر حجت اکبریان (۱۳۸۹) سرمایه گذاری مسکن و رشد اقتصادی در ایران، اقتصاد مقداری. ۱۰۵-۱۳۳ (۱) ۷
- یزدانی فردین، (۱۳۸۲) بررسی کارایی سازوکار بازار مسکن در مناطق شهری، ایران، سازمان ملی زمین و مسکن.

اثنی عشری، ابوالقاسم و، فرهانیان سید محمد جواد (۱۳۸۶) بررسی حساسیت عوامل اثرگذار بر تقاضای مؤثر مسکن در ایران فصلنامه پژوهشها و سیاستهای اقتصادی سال پانزدهم شماره ۴۱ و ۴۲

باستانی علیرضا و رضایی، جواد (۱۳۸۷) تحلیلی بر بازار مسکن؛ مجله بررسیهای بازرگانی، شماره ۳۰

برانسون ویلیام اچ (۱۳۸۶) تئوری و سیاستهای اقتصاد کلان ترجمه عباس شاکری تهران انتشارات نشر نی چاپ دهم تشکیینی، احمد (۱۳۸۴) اقتصاد سنجی کاربردی به کمک مایکروفیت تهران: مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران چاپ اول

جعفری صمیمی احمد و، علمی زهرا (میلا) و هادی زاده آرش (۱۳۸۶) عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران فصلنامه پژوهشهای اقتصادی، ایران سال نهم، شماره ۳۲

جهانی محمود (۱۳۸۶) عوامل مؤثر بر افزایش قیمت مسکن روزنامه اعتماد شماره ۱۵

حیدری، حسن و، سوری امیررضا (۱۳۸۹) بررسی رابطه نرخ سود سپرده های بانکی و قیمت مسکن در ایران مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۹۲ خلیلی عراقی منصور و، موسوی سایه (۱۳۷۹) تابع عرضه مسکن در ایران؛ مجله تحقیقات اقتصادی شماره ۵۷

خیابانی ناصر (۱۳۸۲) عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در ایران فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۴

چگنی، علی (۱۳۸۳) بررسی شاخصهای کلان بخش مسکن؛ فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۵ و ۳۶

درودیان حسین (۱۳۸۷) تحلیل نوسانات قیمت مسکن در تهران و عوامل مؤثر بر آن؛ پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران رفعتی پریسا (۱۳۸۲) نقش سیاستهای اعتباری بانکی بر روی رشد و گسترش بخش مسکن شهری پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه الزهرا (س)

رفیعی، مینو (۱۳۸۲) سرمایه گذاری در مسکن در مناطق مختلف کشور؛ فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۴

سامتی مرتضی و معینی شهرام (۱۳۸۶) بازار، زمین مضیقه دستوری و بحران قیمتها (مطالعه موردی شهر اصفهان؛ فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۱

۶سهیلی کیومرث (۱۳۸۷) تقاضای انرژی؛ نظریه ها مدلها و الگوهای کاربردی برای ایران؛ کرمانشاه انتشارات دانشگاه رازی چاپ اول

عابدین درکوش سعید و، رحیمیان سارا (۱۳۸۸) تحلیل عوامل تأثیر گذار بر قیمت مسکن در مناطق شهری ایران طی دوره (۸۵-۱۳۷۰) با تأکید بر گروه بندی شهری؛ فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۶

عاقلی کهنه شهری لطفعلی (۱۳۸۶) تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای سرمایه گذاری در واحدهای مسکونی شهری؛ فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۰

عباسی نژاد، حسین و یاری حمید (۱۳۸۸) تأثیر شوکهای نفتی بر قیمت مسکن در ایران؛ فصلنامه پژوهشهای اقتصادی، سال نهم، شماره اول.

عسگری حشمت اله و، چگنی علی (۱۳۸۶) تعیین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده های تابلویی طی سالهای ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۵ فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۴۰

قرشی، منیره سادات (۱۳۸۵) بررسی تأثیر درآمدهای بخش نفت بر قیمت و سطح فعالیت مسکن در ایران پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی

کازرونی سید علی رضا (۱۳۷۵) عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در ایران؛ مجموعه مقالات سومین سمینار سیاستهای توسعه مسکن در ایران دانشگاه تهران، جلد دوم

کرمی افشین و ایزدی مهرداد (۱۳۸۳) بررسی وضع مسکن و علل افزایش قیمت آن؛ مجله بررسی های بازرگانی شماره ۹

گجراتی دامودار (۱۳۸۵) مبانی اقتصاد سنجی ترجمه حمید ابریشمی؛ تهران: انتشارات دانشگاه تهران، جلد دوم

ملایری فر مژگان (۱۳۸۸) گزارش تحلیلی علل افزایش قیمت مسکن و سیاستهای اجرایی لازم در جهت کاهش آن ماهنامه اداره مدیریت ریسک، شماره ۱۰۹ مدیریت امور عمران شهری و مسکن (۱۳۷۰) تحلیل علل افزایش قیمت مسکن و سیاستهای پیشنهادی؛ سازمان برنامه و بودجه

نجف راد، خسرو (۱۳۷۹) بررسی مسائل اقتصادی بخش مسکن و عوامل مؤثر در عرضه و تقاضای آن؛ سازمان برنامه و بودجه مازندران معاونت هماهنگی و برنامه ریزی

نجفی، بنفشه (۱۳۸۵) سنجش سهم عوامل مؤثر بر عرضه مسکن در مناطق شهری کشور طی سالهای (۸۱-۱۳۷۰)؛ فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۳۷ و ۳۸

- اسکندری فریده (۱۳۸۵) بررسی ارتباط قیمت مسکن و ادوار تجاری پایان نامه ی کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا
- اکبریان، حجت (۱۳۸۸) بررسی ارتباط سرمایه گذاری مسکونی و رشد اقتصادی در ایران پایان نامه کارشناسی ارشد اقتصاد دانشگاه بوعلی سینا.
- امینی و نشاط (۱۳۸۲) برآورد سری زمانی داده های نیروی کار و موجودی سرمایه. مجله ی برنامه و بودجه بانک مرکزی حسابهای ملی ایران مجموعه های مختلف اداره ی حسابهای اقتصادی
- خلیلی، عراقی منصور و سایه موسوی. (۱۳۷۹) برآورد تابع عرضه ی مسکن در ایران مجله ی تحقیقات اقتصادی ۵۷ ۲۹-۱
- عاقلی کهنه شهری، لطفعلی (۱۳۸۶). تحلیل عوامل مؤثر بر تقاضای سرمایه گذاری در واحدهای مسکونی شهری فصلنامه ی اقتصاد، مسکن، تابستان شماره ی ۱۸۴۰-۵
- قلی زاده علی اکبر (۱۳۸۷) نظریه ی قیمت مسکن در ایران همدان انتشارات نور علم چاپ اول: ۱۸۹
- گجراتی. دامودار (۱۳۷۸) مبانی اقتصاد سنجی ترجمه ی حمید ابریشمی، تهران انتشارات دانشگاه تهران جلد دوم چاپ دوم
- نجفی، بنفشه (۱۳۸۵) سنجش سهم عوامل مؤثر بر عرضه ی بخش مسکن در مناطق شهری فصلنامه ی اقتصاد مسکن شماره ی ۳۷ و ۳۸ ۴۲-۵۹
- نوفروستی محمد (۱۳۷۸) ریشه ی واحد و همجمعی در اقتصاد سنجی، تهران: انتشارات مؤسسه ی، رسا چاپ اول
- منابع ابراهیمی، محسن، شکری نوشین. (۱۳۹۰). بررسی تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر قیمت سهام با تأکید بر نقش سیاست پولی فصل نامه مدل سازی اقتصادی، دوره ۱، شماره ۵: ۱۵-۲
- امیری شادی همایونی فر، مسعود کریم زاده مصطفی، فلاحی، محمد علی (۱۳۹۴). بررسی همبستگی پویا بین داراییهای عمده در ایران با استفاده از روش «DCC GARCH»، فصلنامه علمی پژوهشی پژوهشهای اقتصادی رشد و توسعه ی پایدار دوره ی، ۱۵ شماره ۲ ۱۸۳-۲۰۱
- پازوکی، نیما حمیدیان، اکرم محمدی، شاپور محمودی وحید (۱۳۹۲). «استفاده از تبدیل موجک جهت بررسی میزان همبستگی نرخ ارزهای مختلف قیمت نفت قیمت طلا و شاخص بورس اوراق بهادار تهران در مقیاسهای زمانی مختلف»، فصلنامه دانش سرمایه گذاری دوره ۲، شماره ۴۸ - ۱۳۱۷

سزاوار، محمدرضا مقدم محمدرضا (۱۳۹۵) بررسی رابطه همبستگی شرطی بازارهای سرمایه بین المللی و بازار نفت با بورس اوراق بهادار تهران فصلنامه مطالعات اقتصاد انرژی بهار ۱۳۹۵ شماره ۴۸ ۱۹۵ - ۲۱۴

فتاحی، شهرام عباس، پور، سحر نظیفی مینو. (۱۳۹۱). بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران اولین همایش اقتصاد سنجی، روشها و کاربردها، سنندج.

فصل نامه ی پژوهش نامه ی اقتصادی سال چهاردهم، شماره ۵۵: ۱۲۳-۱۴۷ نوروزی، محمد صادق (۱۳۹۰)، «نوسانات قیمت طلا و رابطه آن با بازار نفت»، ماهنامه اکتشاف و تولید شماره ۸۳ ۱۳-۳۰

قلی زاده علی اکبر (۱۳۸۷)، نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، انتشارات نور علم.

قلی زاده، علی اکبر (۱۳۸۹)، مالیات " منفعت سرمایه الگویی برای رشد با ثبات بلندمدت بازار مسکن در ایران، مرکز نعت سرمایه الگویی برای رشد با ثبات بلندمدت بازار مست تحقیقات ساختمان و مسکن.

قلی زاده علی اکبر (۱۳۸۹)، " اثر مالیات منفعت سرمایه بر قیمت مسکن در ایران مجله علوم مهندسی ساختمان و مسکن، شماره ۱۴

زمانی، احمد و محسن کلانتری (۱۳۸۳)، بررسی و اصلاح ساختار مالیات ها در بخش مسکن"، طرح جامع مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی

اکبرنژاد، زکیه و حمید عیوضی (۱۳۹۵) تحلیل تأثیر شوک های قیمتی بازارهای رقیب بازار مسکن بر متغیر قیمت مسکن"، فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۵۷، صص ۱۰۰-۷۷ خ

داداد کاشی فرهاد و نرگس رزبان (۱۳۹۳) نقش سفته بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۷۰-۱۳۸۷)"، فصلنامه پژوهشها و سیاستهای اقتصادی (۷۱) ۲۲، صص ۲۸-۵

خلیلی عراقی، سید منصور مهرآرا محسن و سیدرضا عظیمی (۱۳۹۱) بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده های ترکیبی، فصلنامه پژوهشها و سیاست های اقتصادی، سال بیستم شماره ۶۳، صص ۵۰-۳۳

درودیان، حسین (۱۳۸۷)". تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران.

بررسی نظام مالیات بر زمین در کشورهای منتخب و ایران کد گزارش ۹۱۲۰۶۰۵۱۲ دفتر مطالعات اقتصادی مرکز پژوهشهای مجلس (۱۳۸۷).

بررسی تطبیقی سیاست های مالیاتی زمین و مسکن در کشورها و ملاحظات بکارگیری آنها در ایران. کد موضوعی ۲۲۰.

رحمانی، تیمور و پوریا اصفهانی (۱۳۹۵) تحلیلی از تأثیر عوامل بخش عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن در ایران"، فصلنامه اقتصاد مسکن شماره ۵۵، صص ۳۰-۱۱.

سوری داوود و سلیمه منیری جاوید (۱۳۹۰) مدل " تعیین قیمت کاربردی از روش رگرسیون موزون جغرافیایی"، دوفصلنامه مدیریت شهری شماره ۲۷، صص ۲۸-۷.

سهیلی، کیومرث؛ فتاحی شهرام و بهمن اویسی (۱۳۹۳). بررسی عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه"، فصلنامه پژوهشهای اقتصادی رشد و توسعه پایدار. دوره ۱۴، شماره ۲، صص ۶۷-۴۱.

عابدین در کوش، سعید و سارا رحیمیان (۱۳۸۸) تحلیل عوامل تأثیر گذار بر قیمت مسکن در مناطق شهری ایران طی دوره: (۱۳۸۵ - ۱۳۷۰) با تأکید بر گروه بندی شهری، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۶، صص ۳۷-۱۱.

عباسی نژاد، حسین و حمید یاری (۱۳۸۸). "تأثیر شوک های نفتی بر قیمت مسکن در ایران، فصلنامه پژوهشهای اقتصادی سال، نهم شماره اول، صص ۷۷-۵۹.

قلی زاده، علی اکبر (۱۳۸۷)، نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، انتشارات نور علم، چاپ اول ص ۱۶۳.

قلی زاده، علی اکبر و ابراهیم احمدزاده (۱۳۸۶). بررسی اثر اعتبارات اعطایی بانک مسکن بر قیمت مسکن بانک مسکن مرکز پژوهش و توسعه.

قلی زاده، علی اکبر و نعمت الله امیری (۱۳۹۲) نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات ها در بخش مسکن ایران"، مجله اقتصادی، شماره های ۱۱ و ۱۲، صص ۱۱۰-۹۱.

قلی زاده، علی اکبر و مهناز کمیاب (۱۳۸۷). " بررسی اثر سیاست پولی بر حباب قیمت مسکن در دوره های رکود و رونق در ایران فصلنامه اقتصاد مقداری (۵) ۳، صص ۷۸-۴۹.

قلی زاده، علی اکبر و سمیرا بختیاری پور (۱۳۹۱). " اثر اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران"، مطالعات اقتصادی کاربردی در ایران دوره اول شماره ۳، صص ۱۷۹-۱۵۹.

نصرالهی، خدیجه و اعظم آزاد غلامی (۱۳۹۲). "تحلیل تأثیر تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران فصلنامه روند سال، بیستم شماره های ۶۴-۶۳، صص ۳۸-۱۵.

صو معلو ابو الفضل (۱۳۸۹) مسکن مهر رویکردی نو در بخش مسکن، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن شماره های ۴۷ و ۴۸، پاییز و زمستان صفحات ۵-۲۰

عباسی، نژاد حسین؛ پاری حمید (۱۳۸۸)، تاثیر شوکهای نفتی بر قیمت مسکن در ایران، مجموعه مقالات، فصلنامه پژوهش های اقتصادی سال، نهم شماره اول بهار، صفحات ۵۹-۷

نجفی، بنفشه (۱۳۸۳) سنجش سهم عوامل موثر بر عرضه ی مسکن در نقاط شهری کشور با تاکید بر قیمت زمین، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده اقتصاد، دانشگاه تهران

ملکی بهروز (۱۳۹۱)، برآوردی از قیمتتها تا بهار سال آینده، اقتصاد ایران، دورنمای مسکن، شماره ۲۲، صفحات

نورث داگلاس سی (۱۳۷۷)، نهادها، تغییرات نهادی و عملکرد اقتصادی ترجمه محمد رضا معینی، تهران: سازمان برنامه و بودجه صفحات ۳۲-۳۷

مومنی، فرشاد (۱۳۸۵)، ارزیابی نهادگرا از جایگاه دولت و بازار در فرآیند توسعه ملی فصلنامه پژوهش های اقتصادی، سال ششم، شماره ۲ تابستان صفحات ۱۳۴-۱۵۹

خیابانی، ناصر (۱۳۸۲) عوامل تعیین کنندهی قیمت مسکن در ایران فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۳۴، پاییز

سوری امیررضا حیدری حسن افضلی حسین (۱۳۹۱) بررسی رابطه متغیرهای طرف تقاضا و عرضه موثر بر بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران فصلنامه پژوهشهای اقتصادی سال دوازدهم شماره اول، بهار صفحات ۱۱۳-۱۴۰

خلاصه ی تحولات اقتصادی کشور (۱۳۸۹) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، صفحه ۲۱

خلیلی عراقی، سید منصور؛ حسنی، احمد (۱۳۹۰) درآمدی بر اقتصاد مسکن، انتشارات دانشگاه تهران

حسنی، شهناز (۱۳۸۹)، وزارت بازرگانی و هدفمندی یارانه ها انتشارات اندیشکده بازرگانی

حاتمی نژاد حسین سیف الدینی فرانک میره محمد (۱۳۸۴) بررسی شاخصهای مسکن غیر رسمی در ایران؛ نمونه موردی محله ی شیخ آباد قم مجله پژوهشهای جغرافیایی شماره ۵۸، موسسه جغرافیا، دانشگاه تهران.

گیلبرت آلن؛ و گاگلر، ژوزف (۱۳۷۵) شهرها فقر و توسعه؛ شهرنشینی در جهان سوم، ترجمه پرویز کریمی نصری، تهران اداره کل روابط عمومی شهرداری تهران

- میره محمد (۱۳۸۴). بررسی و ساماندهی اسکان غیر رسمی در شهر قم؛ پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشکده جغرافیا تهران دانشگاه تهران
- جعفری صمیمی احمد محمدی مهدی صیادزاده، علی (۱۳۸۶)، روش شناسی اقتصاد، نهادگرا، مجله دانشکده علوم انسانی دانشگاه سمنان سال ششم شماره، هجده تابستان، صفحات ۷۶-۸۸
- هاجسون جفری ام (۱۳۸۶) جوهر اقتصاد نهادگرا چیست؟ مترجمان محمود متوسلی محمود مشهدی احمد، مجله ی برنامه و بودجه شماره، ۱۰۴ شهریور، صفحات ۶۵-۸۴
- نورث داگلاس سی (۱۳۸۵) اقتصاد نهادی نوین و توسعه مترجم: فرشاد مؤمنی، فصلنامه اقتصاد سیاسی، سال اول، شماره اول تابستان
- همیلتون، والتون (۱۳۸۸) رویکرد نهادگرا به نظریه اقتصادی مترجمان محمود، متوسلی محمود مشهدی احمد، ماهنامه بررسی مسائل و سیاستهای اقتصادی شماره های ۹۱ و ۹۲ خرداد و تیر، صفحات ۳۹-۵۲
- یحیوی، حسن (۱۳۹۲)، تضعیف ریال و دلاری شدن بازار مسکن، ماهنامه اقتصادی سیاسی گذار، شماره دوم اردیبهشت. صفحه ۲۳
- اصلانی، پروانه (۱۳۹۲) آمار و آثار مسکن مهر ماهنامه اقتصادی سیاسی، گذار شماره دوم اردیبهشت صفحه ۲۴
- اطهاری کمال و جواهری، پور مهرداد (۱۳۸۳)؛ طرح مطالعاتی نظام مالی تامین مسکن کم درآمدها تهران انتشارات سازمان ملی زمین و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی
- حاتمی نژاد حسین و سیف الدینی فرانک و میره محمد (۱۳۸۴) بررسی شاخصهای مسکن غیر رسمی در ایران نمونه موردی: محله ی شیخ آباد قم، مجله پژوهش های جغرافیایی شماره ۵۸ موسسه جغرافیا، دانشگاه تهران

منابع غیر فارسی

- Coase, R. H, The nature of the firm. *Economica*, 16(N. S): 386-405, 1973.
- Goodhart, Charles & Boris Hotimann (2007) *House Prices & the Macroeconomy: Implications for Banking & Price Stability*, Oxford University Press.

- Hamilton, Wilton H. The Institutional Approach to Economic Theory. *American Economic Review*, Vol. 9, No. 1 Supplement(1919):309-318.
- Heico, Kerkmeester, (1999), [Institutional] Methodology: General, *Encyclopedia. Low & Economics*, pp. 383- 395. 25- Peattie, L. & J. , Aldrete, H. , 1981, *Marginal Settlement in Developing Countries*, *Annual Review of sociology* 7
- UNCHS (2001) "Human Settlement Condition of Urban Poor' and "Habitat Backgrounder: fact and figures" retrieved from: <http://www.unhabitat.org/programmes/housingpolicy> in 2001. 22/23
- Baldauf, M. , L. Garlappi and C. Yannelis (2020), "Does Climate Change Affect Real Estate Prices? Only If You Believe In It", *The Review of Financial Studies*, Vol. 33/3, pp. 1256-1295, <https://doi.org/10.1093/rfs/hhz073>.
- Beltrán, A. , D. Maddison and R. Elliott (2018), "Is Flood Risk Capitalised Into Property Values?", *Ecological Economics*, Vol. 146, pp. 668-685, <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2017.12.015>.
- Bétin, M. and V. Ziemann (2019), "How responsive are housing markets in the OECD? Regional level estimates", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1590, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/1342258c-en>.
- Borck, R. and P. Schrauth (2021), "Population density and urban air quality", *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 86, p. 103596, <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2020.103596>.
- Bricongne, J. , A. Turrini and P. Pontuch (2019), "Assessing House Prices: Insights from "Houselev", a Dataset of Price Level Estimates", *European Economy Discussion Papers*, No. 101, European Commission, Brussels.
- Caldera Sánchez, A. and D. Andrews (2011), "To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 846, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/5kghtc7kzx21-en>.
- Caldera Sánchez, A. and Å. Johansson (2011), "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 837, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/5kgk9qhrnn33-en>.

- Causa, O. and J. Pichelmann (2020), “Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries”, OECD Economics Department Working Papers, No. 1626, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/d91329c2-en>.
- Cavalleri, M. , B. Cournède and E. Özsöğüt (2019), “How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates”, OECD Economics Department Working Papers, No. 1589, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/4777e29a-en>.
- Cournède, B. , S. Sakha and V. Ziemann (2019), “Empirical links between housing markets and economic resilience”, OECD Economics Department Working Papers, No. 1562, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/aa029083-en>.
- Cournède, B. , V. Ziemann and F. De Pace (2020), “The Future of Housing: Policy Scenarios”, OECD Economics Department Working Papers, No. 1624, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/0adf02cb-en>.
- DiPasquale, D. and E. Glaeser (1999), “Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens?”, *Journal of Urban Economics*, Vol. 45/2, pp. 354-384, <https://doi.org/10.1006/juec.1998.2098>.
- Dixon, T. and A. Marston (2002), “U. K. Retail Real Estate and the Effects of Online Shopping”, *Journal of Urban Technology*, Vol. 9/3, pp. 19-47, <https://doi.org/10.1080/1063073022000044279>.
- Glaeser, E. (2011), “Rethinking the Federal Bias Toward Homeownership”, *SSRN Electronic Journal*, <https://doi.org/10.2139/ssrn.1914468>.
- Glaeser, E. and J. Shapiro (2003), “The Benefits of the Home Mortgage Interest Deduction”, in Porterba, J. (ed.), *Tax Policy and the Economy*, MIT Press, <http://www.nber.org/chapters/c11534> (accessed on 2 November 2021).
- Global Alliance for Buildings and Construction, International Energy Agency and United Nations Environment Programme (2019), 2019 global status report for buildings and construction: Towards a zero-emission, efficient and resilient buildings and construction sector, <https://www.worldgbc.org/news-media/2019-global-status-report-buildings-and-construction> (accessed on 21 February 2022).

- Gross, M. et al. (2022), “What Drives Mortgage Default Probabilities In Europe and the United States?”, IMF Working Papers, No. 065, IMF, <https://doi.org/10.5089/9798400205705.001>.
- Hermansen, M. and O. Röhn (2017), “Economic resilience: The usefulness of early warning indicators in OECD countries”, OECD Journal: Economic Studies, https://doi.org/10.1787/eco_studies-2016-5jg2ppjrd6r3.
- IEA (2019), Perspectives for the Clean Energy Transition: The Critical Role of Buildings, International Energy Agency, <https://www.iea.org/reports/the-critical-role-of-buildings>.
- Jones, C. and N. Livingstone (2015), “Emerging implications of online retailing for real estate”, Journal of Corporate Real Estate, Vol. 17/3, pp. 226-239, <https://doi.org/10.1108/JCRE-12-2014-0033>.
- Jordà, Ò. , M. Schularick and A. Taylor (2015), “Leveraged bubbles”, NBER Working Paper Series, No. 21486, National Bureau of Economic Research, Cambridge, <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2015.08.005>.
- Karagulian, F. et al. (2015), “Contributions to cities’ ambient particulate matter (PM): A systematic review of local source contributions at global level”, Atmospheric Environment, Vol. 120, pp. 475-483, <https://doi.org/10.1016/j.atmosenv.2015.08.087>.
- Katagiri, M. and C. Raddatz (2018), “House Price Synchronization and Financial Openness: A Dynamic Factor Model Approach”, IMF Working Papers, IMF, <https://doi.org/10.5089/9781484378243.001.A001>.
- Knoll, K. , M. Schularick and T. Steger (2017), “No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012”, American Economic Review, Vol. 107/2, p. 353, <https://doi.org/10.1257/AER.20150501>.
- Koster, H. , J. van Ommeren and N. Volkhausen (2021), “Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles”, Journal of Urban Economics, Vol. 124, p. 103356, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>.
- Li, R. (2009), “The Impact of Climate Change on Residential Transactions in Hong Kong”, SSRN Electronic Journal, <https://doi.org/10.2139/ssrn.1429727>.

- Mirrlees, J. et al. (2011), "The Taxation of Land and Property", in Tax by design, Oxford University Press, Oxford.
- OECD (2022), Affordable Housing Database, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/> (accessed on 21 February 2022).
- OECD (2022), OECD Economic Outlook, Volume 2022 Issue 1, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/edfbca02-en>.
- OECD (2021), Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.
- OECD (2021), Building for a Better Tomorrow: Policies to Make Housing more Affordable, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/5d9127d4-en>.
- OECD (2021), Decarbonising Buildings in Cities and Regions: A whole-of-government and multi-level governance approach, OECD, <https://doi.org/10.1787/a48ce566-en>.
- OECD (2021), OECD Economic Outlook, Volume 2021 Issue 2, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/66c5ac2c-en>.
- OECD (2021), The rise of non-bank financial intermediation in real estate finance: Post-COVID-19 trends, vulnerabilities and policy implications, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/8123cd42-en>.
- OECD (2020), "E-commerce in the time of COVID-19", OECD Policy Responses to Coronavirus (COVID-19), OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/3a2b78e8-en>.
- OECD (2020), Environment at a Glance 2020, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/4ea7d35f-en>.
- OECD (2019), Under Pressure: The Squeezed Middle Class, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>.
- OECD (2019), Unpacking E-commerce: Business Models, Trends and Policies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/23561431-en>.
- OECD (2018), Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>.

- Shabrina, Z. , E. Arcaute and M. Batty (2022), “Airbnb and its potential impact on the London housing market”, *Urban Studies*, Vol. 59/1, pp. 197-221.
- UN Environment and International Energy Agency (2017), *Towards a zero-emission, efficient, and resilient buildings and construction sector. Global Status Report 2017*, https://www.worldgbc.org/sites/default/files/UNEP%20188_GABC_en%20%28web%29.pdf (accessed on 21 February 2022).
- UNEP (2020), *Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector*, United Nations Environment Programme, Nairobi.
- van Doorn, L. , A. Arnold and E. Rapoport (2019), “In the Age of Cities: The Impact of Urbanisation on House Prices and Affordability”, in Nijskens, R. et al. (eds.), *Hot Property*, Springer International Publishing, Amsterdam, The Netherlands, <https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3>.
- van Hoenselaar, F. et al. (2021), “Mortgage finance across OECD countries”, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1693, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/f97d7fe0-en>.
- Wachsmuth, D. and A. Weisler (2018), “Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, Vol. 50/6, pp. 1147-1170
- Adams Z. and R. Füss (2010). "Macroeconomic Determinants of International Housing Markets". *Journal of Housing Economics*, 19(1), pp. 38-50. Baltagi B. (2008). "Econometric Analysis of Panel Data". 5th EDITION, John Wiley & Sons Publication.
- Barro R. J. and J. W. Lee (1996). "International Measures of Schooling Years and Schooling Quality". *American Economic Review*, No. 86, pp. 218-23.
- Bird R. M. and E. Slack (2004). *International Handbook of Land and Property Taxation*, Edward Elgar Publishing, Inc.
- Bostic R. , Longhofer S. and C. Redfearn (2007). "Land leverage: Decomposing home Price Dynamics", *Real Estate Economics*, No. 35, pp. 183-208. Brunnermeier M. K. and M. Oehmke (2013).

- "Bubbles Financial Crises and Systemic risk. In Handbook of the Economics of Finance, Vol. 2, pp. 1221-1288.
- Brunnermeier M. K. and M. Oehmke (2013). "Bubbles Financial Crises and Systemic risk. In Handbook of the Economics of Finance, No. 2, pp. 1221-1288.
- Case Karen E. and Dean M. Maki. (1989). "Does Stock Market Wealth Matter for Single Family Homes", American Economic Review, No. 79, 125-37.
- Chen H. (2017). "Real Estate Transfer Taxes and Housing Price Volatility in the United States". International Real Estate Review, 20(2), pp. 207-219.
- De La paz, De. , P. T. (2003), "Determinants of Housing Prices in Spanish cities", Journal Investment and Finance, 21(2), pp. 109-137.
- DiPasquale D. and W. C. Wheaton (1992). "The Markets for Real Estate Assets and Space: a Conceptual Framework". Real Estate Economics, 20(2), pp. 181-198.
- Akar, C. ((٢٠١١). Dynamic Relationships between the Stock Exchange, Gold and Foreign Exchange Returns in Turkey, Middle Eastern Finance and Economics, :١٢pp .١١٥-١٠٩
- Akgül, I. , Bildirici, M. , & Özdemir, S. (10). Evaluating the Nonlinear Linkage between Gold Prices and Stock Market Index Using Markov-Switching Bayesian VAR Models, Procedia-Social and Behavioral Sciences, :٢١٠pp ٤٠٨-٤١٥٠
- Bauwens. L. , Laurent, S. & V. K. R. Rombouts (, (٢٠٠٢) Multivariate Garch Models: Survey, Journal of Applied Econometrics: p ٢١
- Bollerslev, T. (144). Modelling the coherence in short-run nominal exchange rates: a multivariate generalized ARCH model. The review of economics and statistics: pp .٤٩٨-٥٠٥
- Christodoulakis, G. A. , & Satchell, S. E. (YY). Correlated ARCH (CorrARCH): Modelling the time-varying conditional correlation between financial asset returns. European Journal of Operational Research, : (١٣٩٢pp .٣٧٠-٣٥١)

- Ciner, C. , Gurdgiev, C. , & Lucey, B. M. (1). Hedges and safe havens: An examination of stocks, bonds, gold, oil and exchange rates, *International Review of Financial Analysis*, :۲۹pp ۲۱۱-۲۰۲
- Engle, R. F (1984), Autoregressive Conditional Heteroscedasticity with Estimates of Variance of United Kingdom Inflation, *Econometrica*: p ۵۰. Engle, R. F. , & Sheppard, K. (1). Theoretical and empirical properties of dynamic conditional correlation multivariate GARCH (No. WA002). National Bureau of Economic Research.
- Engle, R. F. (1995). Dynamic Conditional Correlation & a Simple Class of Multivariate GARCH Models. *Journal of Business Economics & Statistics* :۲۰pp ۳۵۰۰-۳۳۹
- Gokmenoglu, K. K. , & Fazlollahi, N. ((۲۰۱۵). The Interactions among Gold, Oil, and Stock Market: Evidence from S&P ۵۰۰. *Procedia Economics and Finance*, Yo: pp EVA-EAA.
- Oztek, M. F. , & cal, N. ((۲۰۱۷). Financial Crises and the Nature of Correlation between Commodity and Stock Markets. *International Review of Stock Mar Economics & Finance*.
- Tse, Y. K. , & Tsui, A. K. C. (1994). A multivariate generalized autoregressive conditional heteroscedasticity model with time-varying correlations. *Journal of Business & Economic Statistics*, : (۳)۲۰pp ۵۱-۳۳۶۲
- Valdes, Rodrigo. (1994). "Emerging Markets Contagion: Evidence and Theory. " Central Bank of Chile Working Paper # V.
- Wang, M. L. , Wang, C. P. , & Huang, T. Y. ((۲۰۱۰). Relationships among oil price, gold price, exchange rate and international stock markets. *International Research Journal of Finance and Economics*, V: pp ۸-9.
- . Mohammed Suliman TH, Abid M. The impacts of oil price on exchange rates: Evidence from Saudi Arabia. *Energy Exploration & Exploitation*. 2020. 1:0144598720930424. [Google Scholar]
- Rahman S, Serletis A. Oil Prices and the Stock Markets: Evidence from High Frequency Data. *The Energy Journal*, 2019: 40(Special Issue). [Google Scholar]
- Samour A, Isiksal AZ, Günsel Resatoglu N. The impact of external sovereign debt and the transmission effect of the US interest rate on Turkey's equity market. *The Journal of International Trade & Economic Development*. 2020. 2;29(3):319–33. [Google Scholar]

- <https://www.the-chiefexecutive.com/contractors/strategy-consultancy/ispat—the-republic-of-turkey-prime-ministry-investment-support-and-promotion-agency/index.html>.
- Gilchrist S, Leahy JV. Monetary policy and asset prices. *Journal of monetary Economics*. 2002. January 1;49(1):75–97. [Google Scholar]
- Case KE, Shiller RJ. Is there a bubble in the housing market?. *Brookings papers on economic activity*. 2003;2003(2):299–362. [Google Scholar]
- Isiksal AZ, Samour A, Resatoglu NG. Testing the impact of real interest rate, income, and energy consumption on Turkey's CO 2 emissions. *Environmental Science and Pollution Research*. 2019. 1;26(20):20219–31. 10. 1007/s11356-019-04987-5 [PubMed] [CrossRef] [Google Scholar]
- Mishkin FS. *The economics of money, banking, and financial markets*. Pearson education; 2007. [Google Scholar]
- RW, Brailsford TJ. Oil price risk and the Australian stock market. *Journal of Energy Finance & Development*. 1999. 1;4(1):69–87. [Google Scholar]
- Khalfaoui R, Sarwar S, Tiwari AK. Analysing volatility spillover between the oil market and the stock market in oil-importing and oil-exporting countries: Implications on portfolio management. *Resources Policy*. 2019. 1;62:22–32. [Google Scholar]
- Alola AA. Evidence of speculative bubbles and regime switch in real estate market and crude oil price: Insight from Saudi Arabia. *International Journal of Finance & Economics*. 2020;3. [Google Scholar]
- Le TH. Do soaring global oil prices heat up the housing market? Evidence from Malaysia. *Economics: The Open-Access, Open-Assessment E-Journal*. 2015;9(2015–27):1–30. [Google Scholar]
- Khiabani N. Oil inflows and housing market fluctuations in an oil-exporting country: Evidence from Iran. *Journal of Housing Economics*. 2015. 1;30:59–76. [Google Scholar]
- Vargas-Silva C. Monetary policy and the US housing market: A VAR analysis imposing sign restrictions. *Journal of Macroeconomics*. 2008. 1;30(3):977–90. [Google Scholar]

- McDonald JF, Stokes HH. Monetary policy, fiscal policy, and the housing bubble. *Modern Economy*. 2015. 3;6(02):165. [Google Scholar]
- Wadud IM, Bashar OH, Ahmed HJ. Monetary policy and the housing market in Australia. *Journal of Policy Modeling*. 2012. 1;34(6):849–63. [Google Scholar]
- . Xu XE, Chen T. The effect of monetary policy on real estate price growth in China. *Pacific-Basin Finance Journal*. 2012;20(1):62–77. [Google Scholar]
- Zhang C. Money, housing, and inflation in China. *Journal of Policy Modeling*. 2013. 1;35(1):75–87. [Google Scholar]
- Sarı ÖB. Empirical investigation of owner-occupiers' reinvestments in housing: the case of Ankara, Turkey. *Journal of Housing and the Built Environment*. 2014. 1;29(1):79–104. [Google Scholar]
- Eickmeier S, Hofmann B. Monetary policy, housing booms, and financial (im) balances. *Macroeconomic dynamics*. 2013. June 1;17(4):830. [Google Scholar]
- Tang TC, Tan PP. Real interest rate and house prices in Malaysia: An empirical study. *Economics Bulletin*. 2015. 11;35(1):270–5. [Google Scholar]
- Bui TN. Impacts of interest rate on housing prices: Evidence from Ho Chi Minh city, Vietnam. *International Transaction Journal of Engineering, Management, & Applied Sciences & Technologies*. 2020;11(5):1–7. [Google Scholar]
- Shi S, Jou JB, Tripe D. Can interest rates really control house prices? Effectiveness and implications for macroprudential policy. *Journal of Banking & Finance*. 2014. 1;47:15–28. [Google Scholar]
- Kim S. J. (2009). The spillover effects of target interest rate news from the US Fed and the European Central Bank on the Asia-Pacific stock markets. *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money*, 19(3), 415–431. [Google Scholar]
- Conover CM, Jensen GR, Johnson RR. Monetary environments and international stock returns. *Journal of Banking & Finance*. 1999. 1;23(9):1357–81. [Google Scholar]
- Laeven L, Tong H. US monetary shocks and global stock prices. *Journal of Financial Intermediation*. 2012. 1;21(3):530–47. [Google Scholar]

- Georgiadis G. Determinants of global spillovers from US monetary policy. *Journal of International Money and Finance*. 2016. 1;67:41–61. [Google Scholar]
- Miniane J, Rogers JH. Capital controls and the international transmission of US money shocks. *Journal of Money, Credit and Banking*. 2007;39(5):1003–35. [Google Scholar]
- Kim Y, Kim W, Yang T. The effect of the triple helix system and habitat on regional entrepreneurship: Empirical evidence from the US. *Research Policy*. 2012. 1;41(1):154–66. [Google Scholar]
- Prabu E, Bhattacharyya I, Ray P. Is the stock market impervious to monetary policy announcements: Evidence from emerging India. *International Review of Economics & Finance*. 2016. 1;46:166–79. [Google Scholar]
- Bein MA. ANALYSING TIME-VARYING INTERRELATIONSHIP AMONG THE BALKAN, DEVELOPED EUROPEAN AND US STOCK MARKETS. *Economic Computation & Economic Cybernetics Studies & Research*. 2018. 1;52(2). [Google Scholar]
- . Almahadin HA, Tuna G. Dynamic impact of interest rate volatility and spillover effect of the US interest rate on banking sector development of Turkey: empirical evidence from cointegration and causality analysis. *Asia-Pacific Journal of Accounting & Economics*. 2019. 3;26(5):577–88. [Google Scholar]
- Li YD, İşcan TB, Xu K. The impact of monetary policy shocks on stock prices: Evidence from Canada and the United States. *Journal of international money and finance*. 2010. 1;29(5):876–96. [Google Scholar]
- Dickey DA, Fuller WA. Distribution of the estimators for autoregressive time series with a unit root. *Journal of the American statistical association*. 1979. 1;74(366a):427–31. [Google Scholar]
- Clemente J, Montañés A, Reyes M. Testing for a unit root in variables with a double change in the mean. *Economics letters*. 1998. 1;59(2):175–82. [Google Scholar]
- Pesaran MH, Shin Y, Smith RJ. Bounds testing approaches to the analysis of level relationships. *Journal of applied econometrics*. 2001;16(3):289–326. [Google Scholar]

- McNown R, Sam CY, Goh SK. Bootstrapping the autoregressive distributed lag test for cointegration. *Applied Economics*. 2018. 16;50(13):1509–21. [Google Scholar]
- Pata UK. Environmental Kuznets curve and trade openness in Turkey: bootstrap ARDL approach with a structural break. *Environmental Science and Pollution Research*. 2019. 1;26(20):20264–76. 10. 1007/s11356-019-05266-z [PubMed] [CrossRef] [Google Scholar]
- Hatemi-j A. Tests for cointegration with two unknown regime shifts with an application to financial market integration. *Empirical Economics*. 2008. 1;35(3):497–505. [Google Scholar]
- Bayer C, Hanck C. Combining non-cointegration tests. *Journal of Time series analysis*. 2013;34(1):83–95. [Google Scholar]
- Engle RF, Granger CW. Co-integration and error correction: representation, estimation, and testing. *Econometrica: journal of the Econometric Society*. 1987. 1:251–76. [Google Scholar]
- Johansen S. Statistical analysis of cointegration vectors. *Journal of economic dynamics and control*. 1988. 1;12(2–3):231–54. [Google Scholar]
- Andersson, K. & B. Turner. (2005). *Housing Investments and Economic Growth*. National Ekonomiska Institutionen, Uppsala universitet.
- Blanchard, O. (2000). *Macroeconomics*. 2nd Edition, Prentice Hall, New Jersey, USA.
- Coulson, E. & M. S. Kim. (2002). Residential investment, non-residential investment and GDP. *Real Estate Economics*, 28(2), 233- 248.
- Archive of SID Coakley, J. & A. Wood. (1999). Components of Investments and Growth in Investment, Growth and Employment. *Perspectives for Policy by Driver, C, Temple, P (ed), Routledge, London, UK*.
- DeLong, B. J. & L. H. Summers. (1991). Equipment Investment and Economic Growth. *The Quarterly Journal of Economics*, 16(2): 445- 502.
- Fisher, J. (1997). Relative Prices, complementarities and Co Movement Among Components of Aggregate Expenditures. *Journal of Monetary Economics* nr 39.
- Green, R. (1997). Follow the leader: How Changes in Residential and Non-Residential Investment Predict Changes in GDP. *Real Estate Economics*, 25: 253-270.

- Holtz-Eakin, D. & A. E. Schwartz. (1995). Infrastructure in a Structural Model of Economic Growth. *Regional Science and Urban Economics*, 25(2): 131-151.
- Khalili Araghi, M. (2005). Investment in Housing Sector, an Input- output Approach. *Iranian Economic Review*, 14: 21-38.
- Lean, C. S. (2001). Empirical Tests to Discern Linkages Between Construction and Other Economics Sectors in Singapore. *Construction Management and Economics*, 19(4): 355-363.
- Meen G. P. , K. Gibb, D. Mackay & M. White. (2001). The Economic Role of New Housing.
- Meen,. (1995). Is Housing Good for the Economy?. *Housing Studies*, 10(3): 405.
- Mills, E. (1987). Has the United States Overinvested in Housing? *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 15: 601-616.
- Shioji, E. (2001). Public Capital and Economic Growth: a Convergence Approach. *Journal of Economic Growth*, 6(3): 205-227.
- Mayo, S. K. (1999). Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand. *Journal of Urban Economics*, 11:24-39.
- Wigren, R. & M. Wilhelmsson. (2006). Robustness of the Causal and Economic Relationship between
- Wigren, R. & M. Wilhelmsson. (2007). Construction Investments and Economic Growth in West-Europe. *Journal of Policy Modeling*, 29(3): 439-451.
- Aguiar-Conraria, L. & M. J. Soares (2011), Oil and the macroeconomy: using wavelets to analyze old issues, *Empirical Economics*, 40(3): 645-655.
- Aguiar-Conraria, L. & M. J. Soares (2014), The continuous wavelet transform: moving beyond uni-and bivariate analysis, *Journal of Economic Surveys*, 28(2): 344-375.
- Aguiar-Conraria, L. , Martins, M. M. & M. J. Soares (2012), The yield curve and the macro-economy across time and frequencies. *Journal of Economic Dynamics and Control*, 36(12): 1950-1970.

- Azad Chowdhury, R. & D. Maclennan (2014), Regional house price cycles in the UK, 1978-2012: a Markov switching VAR, *Journal of European Real Estate Research*, 7(3): 345-366.
- Bostic, R. , Gabriel, S. & G. Painter (2009), Housing wealth, financial wealth, and consumption: New evidence from micro data, *Regional Science and Urban Economics*, 39(1): 79-89.
- Briscoe, S. (2007), Editorial: House price indices, *Journal of the Royal Statistical Society: Series A (Statistics in Society)*, 170(1):1-3.
- Caraiani, P. (2012), Money and output: New evidence based on wavelet coherence, *Economics Letters*, 116(3): 547-550.
- Chow, S. C. , Cunado, J. , Gupta, R. & W. K. Wong (2017), Causal relationships between economic policy uncertainty and housing market returns in China and India: evidence from linear and nonlinear panel and time series models. *Studies in Nonlinear Dynamics & Econometrics*, 22(2).
- Davis, M. A. , & J. Heathcote (2005), Housing and the business cycle, *International Economic Review*, 46(3): 751-784.
- Egert, B. & D. Mihaljek (2007), Determinants of house prices in central and eastern Europe, *Comparative economic studies*, 49(3): 367-388.
- Englund, P. & Y. Ioannides (1997), House price dynamics: an international empirical perspective, *Journal of Housing Economics*, 6(2): 119-136.
- Fisher, J. D. (2007), Why does household investment lead business investment. over the business cycle?, *Journal of political Economy*, 115(1): 141-168.
- Green, R. K. (1997), Follow the leader: how changes in residential and non- residential investment predict changes in GDP, *Real Estate Economics*, 25(2): 253-270.
- Green, R. K. (2002), Stock prices and house prices in California: new evidence of a wealth effect?, *Regional Science and Urban Economics*, 32(6): 775-783.
- Lacoviello, M. (2004), Consumption, house prices, and collateral constraints: a structural econometric analysis, *Journal of housing Economics*, 13(4): 304-320.

- Lacoviello, M. (2005), House prices, borrowing constraints, and monetary policy in the business cycle, *American economic review*, 95(3): 739-764.
- Jurgilas, M. & K. J. Lansing (2013), Housing Bubbles and Expected Returns to Homeownership: Lessons and Policy Implications, SUERF-The European Money and Finance Forum.
- Khiabani, N. (2010), How Important are Oil and Money Shocks in Explaining
- Adrian, T. , & Shin, H. S. (2009). Financial intermediation and monetary economics. Federal Reserve Bank of New York Staff Reports, No. 398.
- Altunbas, Y. , Gambacortab, L. , & Marques-Ibanezc, D. (2014). Does monetary policy affect bank risk?. *International journal of central banking*, 10(1), 95-136.
- Bahrami, J. & aslani, P. (2011). The analysis of oil shocks effects on residential investment dynamic stochastic general equilibrium model on real business cycles Theory. *Journal of economic modeling research*, 1 (4), 57-82 (In Persian).
- Barsky, R. B. , House, C. L. , & Kimball, M. S. (2007). Sticky-price models and durable goods. *The American economic review*, 97(3), 984-998.
- Beheshti, M. B. , & Mohseni Zonuzi, F. S. (2010). Investigation of housing market in Iran through using monetary transition mechanism. *Journal of economic modeling research*, 1 (1), 187-211 (In Persian).
- Benhabib, J. , Rogerson, R. , & Wright, R. (1991). Homework in macroeconomics: Household production and aggregatefluctuations. *Journal of political economy*, 99, 1166–1187.
- Bernanke, B. S. , & Gertler, M. (1995). Inside the black box: the credit channel of monetary policy transmission. *National bureau of economic research*, (No. w5146).
- Campbell, J. Y. , & Cocco, J. F. (2007). How do house prices affect consumption? Evidence from micro data. *Journal of monetary Economics*, 54(3), 591-621.
- Cesa-Bianchi, A. (2013). Housing cycles and macroeconomic fluctuations: A global perspective. *Journal of International Money and*

- Finance, 37, 215-238. 10. Davis, M. A. , & Heathcote, J. (2005). Housing and the business cycle. *International Economic Review*, 46,751-784.
- Davis, M. , A. , & Heathcote, J. (2005). Housing and the business cycle. *International Economic Review*, 46(3), 751-784.
- Ferrara, L. , & Koopman, S. J. (2010). Common business and housing market cycles in the euro area from a multivariate decomposition in housing markets in europe. Springer Berlin Heidelberg, 105-128.
- Fisher, J. , D. (2007). Why does household investment lead business investment over the business cycle? *Journal of political economy*, 115(1), 141- 168.
- Goodhart, C. , & Hofmann, B. (2008). House prices, money, credit, and the macroeconomy. *Oxford review of economic policy*, 24(1), 180-205.
- Horvath, M. (2000). Sectoral shocks and aggregate fluctuations. *Journal of Monetary Economics*, 45(1), 69-106. Iacoviello, M. (2005). House prices, borrowing constraints, and monetary policy in the business cycle. *American Economic Review*, 95, 739–764.
- Iacoviello, M. , & Neri, S. (2010). Housing market spillovers: Evidence from an estimated dsge model. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 2(2), 125-164.
- Komeijani, A. , & Haeri, M. (2013). The role of housing price on money transmission mechanism. *Journal of economic strategy (Rahbord-e-eghtesadi)*, 5(2), 41-68 (In Persian).
- Kydland, F. E. , Rupert, P. , & Šustek, R. (2016). Housing dynamics over the business cycle. *International Economic Review*, 57(4), 1149-1177.
- Leamer, E. E. (2007). Housing IS the business cycle. *Proceedings, Federal Reserve Bank of Kansas City*, 149–233.
- McGrattan, E. , Rogerson, R. , & Wright, R. (1997). An equilibrium model of the business cycle with household production and fiscal policy. *International Economic Review*, 38, 267-290.
- Mehregan, N. , & Daliri, H. (2013). Banks respond to monetary policy shocks based on DSGE model. *Quarterly journal of economic research and policies*; 21 (66), 39-68 (In Persian).

- Adalid, R. and C. Detken (2007), "Liquidity shocks and Asset Price Boom/Bust
- Agnello, L. and Ludger Schuknecht (2009), "Booms and Busts in housing markets determinants and implications", ECB Working Paper. N. 1071
- Alessi, L. and Detken, C. (2009), "Real time' early warning indicators for costly asset price boom/bust cycles: a role for global liquidity", ECB Working Paper, No. 1039
- Algieri, B. (2013), "House Price Determinants: Fundamentals and Underlying Factors", *Comparative Economic Studies*, 55(2), 315-341.
- Altug, Sumru G. 2010. *Business cycles: fact, fallacy and fantasy*. Singapore: World Scientific Pub Co Inc.
- Baxter, Marianne, and Robert G. King. 1999. "Measuring Business Cycles: Approximate Band-Pass Filters for Economic Time Series. " *Review of Economics and Statistics* 81 (4): 575-593.
- Bordo M. and O. Jeanne (2002), "Boom -Busts in Asset process, Economic Instability, and Monetary Policy", NBER Working Paper 8966.
- Borio, Claudio, and Philip Lowe, 2002, "Asset Prices, Financial and Monetary Stability: Exploring the Nexus," BIS Working Paper, No. 114 (Basel: Bank for International Settlements).
- Bry, Gerard, and Charlotte Boschan. 1971. *Cyclical Analysis of Time Series: Selected Procedures and Computer Programs*. New York, NY: National Bureau of Economic Research.
- Canova F. (1994). Were Financial Crises Predictable? *Journal of Money, Credit and Banking*, N. 26(1), pp. 102-124.
- Canova, Fabio. 2007. *Methods for Applied Macroeconomic Research*. New Jersey, US: Princeton University Press.
- Detken, C. , and Smets, F. 2004. Asset price booms and monetary policy. *Macroeconomic Policies in the World Economy*, Springer, Berlin, 189-227.
- DiPasquale, D. (1999), "Why Don't we Know More About Housing Supply?", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 18, No. 1, PP. 9-23.

- Gerdesmeier, D. , Reimers, H. E. and Roffia, B. (2010), "Asset prices misalignments and the role of money and credit", *International Finance*, 13, 3: 377-407.
- Gyomai, Gyorgy. 2008. "OECD System of Composite Leading Indicators. " OECD Manuscript (November).
- Hall, Robert, Martin S. Feldstein, Jeffrey Frankel, Robert J. Gordon, Christina D. Romer, David Romer, and Victor Zamowitz. 2003. *The NBER's Business-Cycle Dating Procedure*. Business Cycle Dating Committee, National Bureau of Economic Research.
- Harding, D. and A. Pagan (2002), "Dissecting the cycle: a methodological investigation", *Journal of Monetary Economics*, n. 49 pp. 365-381.
- Harding, Don, and Adrian Pagan. 2002. "Dissecting the Cycle: A Methodological Investigation. " *Journal of Monetary Economics* 49 (2): 365–381.
- Jaeger, A. and L. Schuknecht (2007), "Boom-Bust Phases in Asset Prices and Fiscal Policy Behavior", *Emerging Markets Finance and Trade*, M. E. Sharpe, Inc. , vol. 43(6), pages 45-66, November.
- Neukirchen, M. & Lange, H. (2005). "Characteristics and Macroeconomic Drivers of House Price Changes in Australia", (No. 016). U21Global Working Paper.
- Nneji, O. , Brooks, C. , & Ward, C. W. (2013). "House price dynamics and their reaction to macroeconomic changes", *Economic Modelling*, 32, 172-178.
- Poterba, J. (1984), "Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset- Market Approach", *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 99, No. 4, PP. 729-752
- Sutton, G. (2002), "Explaining changes in house prices", *BIS Quarterly Review* September, pp. 46-55.
- Tsatsaronis, K. and Zhu, H. (2004), "What drives housing price dynamics: cross country evidence", *BIS Quarterly Review* March, pp. 65-78.
- Adalid, Ramon and Carsten Detken. (2007). *liquidity shocks and asset price boom/boost cycles*. working paper series, no 732.
- Baker, Dean. (2002). *The run up in home prices: a bubble*. Vol: 45, pp: 93-119.

- Brunnermeier, Markus K. , Christian, Julliard. (2006). Money Illusion and Housing Frenzies. NBER Working Paper No. 12810.
- Campbell, John Y. , Robert J. , Shiller. (1987). Interpreting cointegrated models. *Journal of Economic Dynamics and Control*, vol 12, pp. 505-22.
- Campbell, JY, A W Lo and A C McKinlay (1997): *The econometrics of financial markets*, Princeton University Press.
- Case, Karl E. , Robert J. , Shiller. (2003). Is There a Bubble in the Housing Market?. *Brookings Papers on Economic Activity* 2:2003, pp. 299-342.
- Cao, Hua, Oi, Liang. (2007). The impact of monetary policy on property prices: Evidence from China. Department of Finance, School of Economics, Nankai University, Tianjin, China, 300071. [www. ideas. repec. org](http://www.ideas.repec.org).
- Cecchetti, S. , H. Genberg, J. Lipsky and S. Wadhvani. (2000). *Asset Prices and Central Bank Policy*. Geneva Reports on the World Economy, No. 2 (London: Centre for Economic Policy Research).
- Chen, Ming-Chi and Kanak, Patel. (1998). House Price Dynamics and Granger Causality: An Analysis of Taipei New Dwelling Market. *Journal of the Asian Real Estate Society*, Vol. 1 No 1: pp. 101 - 126.
- Chung, Hee Soo and Jeong Ho. Kim. (2004). Housing Speculation and Housing Price Bubble in Korea. KDI School Working Paper Series 04-06, February 2004.
- Claus, Greiber and Ralph, Setzer. (2007). Money and Housing Evidence for the Euro Area and the US. Economics Department, Frankfurt/Main, Mai 21, [www. ideas. repec. org](http://www.ideas.repec.org).
- Demary, Markus. (2009). The Link between Output, Inflation, Monetary Policy and Housing Price Dynamics. MPRA Paper No. 15978, posted 30. June 2009.
- De Lucia, Clemente. (2007). Did the FED Inflate a Housing Price Bubble? A Cointegration Analysis between the 1980s and the 1990s. BNP Paribas, Paris. France, Working paper n. 82
- "10th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2014" (PDF). Retrieved November 11, 2014.

- "S&P CoreLogic Case-Shiller Home Price Indices - S&P Dow Jones Indices". standardandpoors.com. Archived from the original on May 22, 2013. Retrieved October 5, 2017.
- Mantell, Ruth. "Home prices off record 18% in past year, Case-Schiller says". marketwatch. com. Retrieved 2009-04-29.
- Holt, Jeff. "A Summary of the Primary Causes of the Housing Bubble and the Resulting Credit Crisis: A Non-Technical Paper" (PDF). 2009, 8, 1, 120-129. The Journal of Business Inquiry. Archived from the original (PDF) on October 17, 2014.
- Stapledon, Nigel (18 November 2010). A History of Housing Prices in Australia 1880-2010. School of Economics Discussion Paper: 2010/18. Sydney, Australia: The University of New South Wales Australian School of Business. ISBN 978-0-7334-2956-9. SSRN 1711224.
- "Executive Summary - Parliament of Australia". aph. gov. au. Retrieved 7 June 2020.
- "Housing industry accuses state government of dragging its feet over releasing land". Seek Estate. 2 June 2014. Archived from the original on 2 June 2014. Retrieved 1 June 2014.
- "1301. 0 - Year Book Australia, 2005". Abs. gov. au. Retrieved 20 January 2016.
- "Australia Population (2020) - Worldometer". worldometers. info. Retrieved 5 June 2020.
- Roser, Max; Ritchie, Hannah; Ortiz-Ospina, Esteban (9 May 2013). "World Population Growth - Our World In Data". Our World in Data. Retrieved 5 June 2020.
- "Parliament of Australia: Senate Committees Affordability in Australia: A good house is hard to find: Housing affordability in Australia - Chapter 4 - Factors influencing the demand for housing". Archived from the original on 15 March 2011. Retrieved 19 March 2011.
<http://ro.uow.edu.au/cgi/viewcontent.cgi?article=1542&context=lawpapers>[bare URL PDF]
- "Archived copy" (PDF). Archived from the original (PDF) on 11 October 2016. Retrieved 4 March 2016.
- Jump up to:a b "Archived copy" (PDF). Archived from the original (PDF) on 12 October 2016. Retrieved 4 March 2016.
- "Archived copy". Archived from the original on 8 March 2016. Retrieved 4 March 2016.
- "Productivity Commission Inquiry on First Home Ownership". Rba. gov. au. 14 November 2003. Archived from the original on 5 August 2012. Retrieved 20 January 2016.
- Inflation data 'very poor' cost of living measure due to house price exclusion Michael Janda "ABC News", 20 April 2017

- Klan, A. (17 March 2007) Locked out Archived 22 October 2008 at the Wayback Machine
- Wade, M. (9 September 2006) PM told he's wrong on house prices Jump up to:a b c d "Microsoft Word - prelims. doc" (PDF). Archived from the original (PDF) on 3 June 2011. Retrieved 14 July 2011.
- "A good house is hard to find: Housing affordability in Australia". aph.gov.au. June 2008.
- "Foreign buyers blow out the housing bubble". Crikey. com. au. 21 September 2009. Retrieved 20 January 2016.
- Colebatch, Tim (24 April 2010). "Foreign home buyers backflip The Age 23 April 2010". Melbourne.
- "Government Tightens Foreign Investment Rules for Residential Housing". Ministers. treasury. gov. au. 24 April 2010.
- "Prime Minister Kevin Rudd Slams Door in Asian Raiders". HeraldSun. com. au. Retrieved 20 January 2016.
- Jump up to:a b First Home Ownership - Productivity Commission Inquiry Report (PDF). 31 March 2004. ISBN 1740371437. Archived from the original (PDF) on 3 June 2011. Retrieved 14 July 2011.
- Peter Costello, Treasurer of Australia. "Government response to the productivity commission inquiry report on first home ownership". Archived from the original on 26 October 2009. Retrieved 7 February 2010.
- "Parliament of Australia: Senate Select Committee on Housing Affordability in Australia". Archived from the original on 13 March 2011. Retrieved 10 April 2011.
- "Australia's future tax system - Final Report - Part 1 (consolidated version)" (PDF). treasury. gov. au. December 2009.
- Jump up to:a b "Former Australian Government Department of Education, Employment and Workplace Relations | Australian Government Shared Services Centre" (PDF). Deewr. gov. au. 18 September 2013. Archived from the original (PDF) on 8 April 2012. Retrieved 20 January 2016.
- "Housing Affordability: No Recommendations". ABC News. Henry Belot, ABC News. 16 December 2016.
- "Residential lending may hurt us in the long run". Crikey. 12 February 2010.
- European Commission (2010)Assessment of the Action Taken By Lithuania and Romania. Communication to the Council
- Jump up to:a b c d e Kattel, R. and Raudla, R. (2013). The Baltic Republics and the Crisis of 2008-2011. Europe-Asia Studies

- Jump up to: a b Lamine, B. (2008) Estonia: Overheating and Sectoral Dynamics. ECFIN Country Focus
- Jump up to: a b c d e Yoji, K. (September 2010) Economic Crisis in the Baltic States: Focussing on Latvia. Volume LV, July – September 2010
- Jump up to: a b c Olga, E. (2010) Baltic States: Credit Crunch or Return to Equilibrium Level?. International Conference On Applied Economics
- Jump up to: a b Pan European Institute (2009) Baltic Rim Economies Issue No 6, 11-12-2009
- Jump up to: a b c d Fredrik, E. (2010) Baltic Economic Reforms: A Crisis Reviews of Baltic Economy Policy. European Centre for International Political Economy Working Paper
- Jump up to: a b c Janis, K. (2013) Study on the Economic and Social Situation in the Baltic States: Latvia European Economic and Social Committee
- Jump up to: a b c d Raimondas, K. ; Tomas, R. ; Lietuvos, B. (2009) From Boom to Bust: Lessons from Lithuania
- Jump up to: a b European Commission, DG ECFIN, "European Economy: EU Balance-of-Payments assistance for Latvia. Foundations of success", Occasional Paper 120, November 2012, see Di Comite et al. , Chapter 2 – The evolution of the Latvian external sector: imbalances, competitiveness and adjustment, p. 40
- Jump up to: a b c d e Anne, M. & Philip, G. (March 2009). "Republic of Estonia: 2008 Article IV Consultation". IMF Country Report No. 09/86.
- Jump up to: a b c d e Anne, M. & James, R. (December 2010) "Republic of Latvia 2010 Article IV Consultation". IMF Country Report No. 10/356
- Jump up to: a b c d e f Anne, M. & Tessa, W. (December 2009). "Republic of Lithuania: Staff Report for the 2009 Article IV Consultation". IMF Country Report No. 09/322.
- Jump up to: a b c d e European Commission (2013). "Assessment of the 2013 national reform programme and stability programme for Estonia"
- Jump up to: a b BCC News (2009 January, 14). "Anti-government rioting hits Riga"
- The Baltic Times (2009 February, 4). "Latvian PM survives no confidence vote" [1]
- The Baltic Times (2009 January, 16). "Vilnius protest turns violent"
- Liina, O. and Kirsti, N. (17 December 2009) Healthcare workers protest against cuts in spending
- Milda, S. and James, M. G. (16 January 2009) "Baltic Protests Erupt as EU's Worst Economies Shake (Update5)"

- "Government will not extend special housing areas law beyond September". Stuff. 12 March 2019. Retrieved 1 November 2019.
- "Ihumātao: NZ breaching human rights obligations – The University of Auckland". www.auckland.ac.nz. Retrieved 1 November 2019.
- "PM blocks building at Ihumatao". Otago Daily Times Online News. 26 July 2019. Retrieved 1 November 2019.
- "Govt to tighten tax on capital gains". RNZ. 17 May 2015. Retrieved 1 November 2019.
- "Loan-to-value ratio restrictions FAQs – Reserve Bank of New Zealand". www.rbnz.govt.nz. Retrieved 1 November 2019.
- "Reserve Bank removes LVR restrictions for 12 months – Reserve Bank of New Zealand". www.rbnz.govt.nz. Retrieved 25 May 2020.
- "The Reserve Bank has undertaken a review of the loan to value ratio (LVR) restrictions and found they have been effective in improving financial stability but have 'an efficiency cost'". interest.co.nz. 22 May 2019. Retrieved 1 November 2019.
- "New Zealand passes ban on foreign homebuyers into law". Reuters. 15 August 2018. Retrieved 1 November 2019.
- Mark Lister (21 February 2017). "Three things that could burst bubble". New Zealand Herald.
- Hamish Rutherford (27 February 2017). "Net migration hits 71,000 as Kiwis turn their back on living overseas". Stuff.co.nz/Business Day.
- Isaac Davidson (10 August 2016). "Migrants not to blame for Auckland's house prices, study finds". New Zealand Herald.
- Joanna Wane (17 September 2017). "Running on empty: The 'ghost homes' in Auckland's housing crisis". Metro Magazine.
- Gibson, Anne (12 June 2016). "Rise of the ghost homes – More than 33,000 Auckland dwellings officially classified empty".
- "Bright-line test period extended| NZ LAW". nzlaw.co.nz. Retrieved 1 November 2019.
- "Tax matters : Beware the bright line property test". The New Zealand Herald. 10 September 2018. ISSN 1170-0777. Retrieved 1 November 2019.
- "Government announces end to state home selloff". Stuff. 20 December 2017. Retrieved 8 January 2020.
- "Information for property developers | KiwiBuild". www.kiwibuild.govt.nz. Retrieved 1 November 2019.
- admin (28 June 2018). "Kiwibuild visa replaced with new Kiwibuild skills shortage list". NZ Immigration Law. Retrieved 1 November 2019.

- "Doubts over KiwiBuild's affordability". Newshub. 25 February 2018. Retrieved 1 November 2019.
- Jump up to:a b "Labour's flagship policy: Where did KiwiBuild go wrong?". Newshub. 9 April 2019. Retrieved 1 November 2019.
- "PM takes housing off Phil Twyford in first major reshuffle". Stuff. 27 June 2019. Retrieved 1 November 2019.
- Jamie Morton (10 February 2021). "Government confirms it will scrap Resource Management Act, create three new acts". New Zealand Herald.
- "RMA to be scrapped, Environment Minister explains new three-law plan". Stuff. 10 February 2021.
- Jamie Morton (29 July 2020). "Govt-ordered review calls to scrap Resource Management Act". New Zealand Herald.
- Thomas Coughlan (29 July 2020). "Scrap and replace the RMA, official report to Government says". Stuff.
- Matt Burrows (21 March 2021). "'What it'll take to halt New Zealand's housing crisis – and why LVR, RMA changes will do little to help first-home buyers". Newshub. Retrieved 1 April 2021.
- Sam Sachdeva (23 March 2021). "'No silver bullet', but Govt fires plenty at housing crisis". Newsroom. Retrieved 1 April 2021.
- Jeremy Couchman (25 March 2021). "Higher house price caps would have helped only a few hundred first home buyers". Newsroom. Retrieved 1 April 2021.
- Jenée Tibshraeny (23 March 2021). "Govt advised against changing interest deductibility rules; Meanwhile Treasury wanted a 20-year bright-line test and Inland Revenue didn't want a change to the status quo". Interest. Retrieved 1 April 2021.
- "Housing density to increase across New Zealand under rare bipartisan solution". RNZ News. 19 October 2021.
- "National's backdown on bipartisan housing accord 'a massive flip-flop' - Sepuloni". RNZ News. 29 May 2023.
- "Future of Tax: Final Report". taxworkinggroup. govt. nz. Retrieved 1 November 2019.
- "Capital gains tax abandoned by Government". Stuff. 17 April 2019. Retrieved 1 November 2019.
- James Weir (5 June 2013). "OECD call for capital gains tax". BusinessDay.
- Tom Pullar-Strecker (28 May 2018). "Capital gains tax 'sensible' and fair for NZ, says OECD official". Stuff.
- Nicholas Pointon (12 March 2021). "Housing affordability: IMF recommends capital gains tax". RNZ News.

- Thomas Coughlan (12 March 2021). "Capital gains tax on the table to fix NZ's broken housing market, says IMF". Stuff.
- "Fiscal, Distributional and Efficiency Impacts of Land and Property Taxes". Motu Economic & Public Policy Research. 1 September 2009. Retrieved 19 December 2020.
- "Auckland University's Ryan Greenaway-McGrevy extols the virtues of a land tax & how one would hit both landbankers and wealthy foreigners buying NZ land". interest. co. nz. 4 September 2017. Retrieved 8 January 2020.
- "Why a land tax is the best tax reform". Newsroom. 22 March 2018. Retrieved 8 January 2020.
- OECD (2012). "Debt and Macroeconomic Stability" (PDF). OECD Economics Department Policy Note No 16. Retrieved 1 November 2019.
- Wallace Chapman (28 May 2017). "Steve Keen: The coming crash". RNZ.
- "NZ at 40% risk of housing bust – Goldman Sachs". RNZ News. 16 May 2017.
- Blaug, Mark (2002). "Endogenous growth theory". In Snowdon, Brian; Vane, Howard (eds.). *An Encyclopedia of Macroeconomics*. Northampton, Massachusetts: Edward Elgar Publishing. ISBN 978-1-84542-180-9.
- Boettke, Peter (2001). *Calculation and Coordination: Essays on Socialism and Transitional Political Economy*. Routledge. ISBN 0-415-77109-9.
- Bouman, John :Principles of Macroeconomics – free fully comprehensive Principles of Microeconomics and Macroeconomics texts. Columbia, Maryland, 2011
- Dimand, Robert W. (2008). Durlauf, Steven N. (ed.). =pde2008_M000370 "Macroeconomics, origins and history of". Palgrave Macmillan. doi 10.1007.9780230226203/1057 .10: } }cite journal ; :{{Check|url =value) help(
- Durlauf, Steven N. ; Hester, Donald D. (2008). "IS–LM". In Durlauf, Steven N. ; Blume, Lawrence E. (eds.). =pde2008_I000303 *The New Palgrave Dictionary of Economics* (2nd ed.). Palgrave Macmillan. doi 10.1007.9780230226203/1057 .10: . Retrieved 5 June } } .2012 cite book :{{Check|url =value) help(
- Dwivedi, D. N. (2001). *Macroeconomics: theory and policy*. New Delhi: Tata McGraw-Hill. ISBN 978-0-07-058841-7.
- Friedman, Milton (1953). *Essays in Positive Economics*. London :University of Chicago Press. ISBN 0-226-26403-3.
- Australian Taxation Office, (2008); *The First Home Saver Account: What you need to know*, Archived from the original on 3 December 2008.

- Bacher, John C, (1993); *Keeping to the Marketplace: The Evolution of Canadian Housing Policy*, Montreal: McGill-Queen's University Press.
- Been, Vicki & et al, (2010); *Building Environmentally Sustainable Communities: A Framework for Inclusivity*, New York and Washington, DC: What Works Collaborative.
- Bhatta, Basudeb, (2010); *Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data*, *Advances in Geographic Information Science*, Springer.
- Bramley, Glen, (1994); *An affordability crisis in British housing: dimensions, causes and policy impact*, *Housing Studies* (Taylor and Francis).
- Bridge, Gary & Watson, Sophie, (2011); *The New Blackwell Companion to the City*, John Wiley & Sons. Buttimer, Richard J, (2004); *The Chinese Housing Provident Fund*, *International Real Estate Review* 7 (1). Centrelink, (2008); *Eligibility for Rent Assistance*, Archived from the original on 17 December 2008.
- Chiu, Rebecca, (1996); *Housing affordability in Shenzhen special economic zone: A forerunner of China's housing reform*". *Housing Studies* 11 (4).
- Cox, Wendell & Pavletich, Hugh, (2012); *8th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2012 Ratings for Metropolitan Markets*.
- Department of Communities and Local Government Housing, (2006); *Planning Policy Statement No. 3*.
- Department of Human Services, (2013); *Commonwealth of Australia"Portfolio Budget Statements 2013-14"*
- Galbraith, Kate, (2011); *Debating the Green Building Premium*. *Green. A Blog About Energy and the Environment*. New York Times.
- Gabriel, Michelle; Jacobs, Keith; Arthurson, Kathy; Burke, Terry; Yates, Judith, (2005); *Conceptualising and measuring the housing affordability problem (Report)*, *National Research Venture 3: Housing Affordability for Lower Income Australians*, Australian Housing and Urban Research Institute.

- Gao, Lu, (2010); Achievements and Challenges: 30 Years of Housing Reforms in the People's Republic of China, Asian Development Bank, ADB Economics Working Paper Series 01/2010.
- Guy, S, (2002); Development And Developers: Perspectives On Property, University Of Newcastle: Blackwell Publishin. Hulchanski, David J. (2006); In Young, Robert; Leuprecht, Christian, Canada: The State of the Federation 2004: Municipal- Federal-Provincial Relations in Canada. Institute of Intergovernmental Relations. McGill-Queen's University Press. Mostafa, Anirban; Wong, Francis K. W; Hui, Chi Mun Eddie (2006); Relationship between Housing Affordability and Economic Development in Mainland China-Case of Shanghai, Journal of Urban Planning Development. (American Society of Civil Engineers) 132 (62).
- Rey, William, (2005); Deconstructing the Myths: Housing Development Versus School Costs, Communities and Banking. The Chinese Ministry of Construction, (2012); Urban Affordable Housing Construction Policing method.

