

تقاضای مسکن

Housing Demand

سرپناه بعد از غذا اساسی‌ترین نیاز انسان است که انسان‌ها برای تشکیل زندگی نیازمند تأمین مسکن هستند. افزون‌بر سرپناه تقاضای دارایی مسکن در جامعه بشری اهمیت قابل توجهی دارد و نقش و سهم آن در تقاضای کل مسکن و نیز اقتصاد کشور یکی از موضوع‌های مهم اقتصاد ملی و یکی از چالش‌های کلیدی اقتصاددانان به‌شمار می‌رود. تقاضای سرپناه به متغیرهای جمعیتی نظیر تعداد خانوار، بعد خانوار، هرم سنی جمعیت، تحصیلات، ازدواج و ساختار شکل‌گیری خانوارها، طلاق و شغل سرپرست و اعضای خانوار بستگی خواهد داشت (قلی‌زاده، ۱۳۹۸). تقاضای دارایی خانوار تحت‌تأثیر متغیرهای اقتصادی نظیر بازارهای مالی و سرمایه و عمق آن‌ها، ریسک و بازدهی کوتاه‌مدت و میان‌مدت انواع دارایی‌ها و مسکن، شرایط و محیط کسب‌وکار و درآمد خانوارها است. افزون‌بر آن مسکن نقش اجتماعی در خانوارهای ایرانی ایفا می‌کند و یکی از مؤلفه‌های تعیین‌کننده جایگاه و منزلت اجتماعی خانوار به‌شمار می‌رود.

مسکن مهم‌ترین دارایی خانوارها و مناسب‌ترین دارایی است که از طرف والدین به فرزندان به ارث می‌رسد. تقاضای دارایی املاک مسکونی مازاد سرپناه خانوار تعریف می‌شود و اشکال مختلف تقاضای دارایی مسکن عبارتند از (قلی‌زاده، ۱۳۷۸): زندگی در واحد مسکونی بزرگ‌تر از نیاز سرپناه خانوار، اجاره‌داری مسکن، نگهداری مسکن به‌صورت خالی، تملک واحد مسکونی ویلایی و اشکال دیگر آن و سوداگری مسکن. نگهداری واحد مسکونی خالی می‌تواند با انگیزه فروش در آینده، سوداگری یا انتقال به فرزندان باشد. اگرچه اشکال گوناگون تقاضای دارایی مسکن موجب راکد شدن سرمایه‌های کشور می‌شود، ولی نقش مخرب آن برای اقتصاد کشور به‌مراتب کمتر از تقاضای

سوداگری مسکن است. یکی از عوامل اصلی نوسان‌های ادواری و جهش قیمت مسکن تقاضای سوداگری مسکن است که سیاستگذاری نکردن دولت برای کنترل آن به‌طور تلویحی نوعی حمایت از تقاضای مسکن در اشکال گوناگون آن تلقی می‌شود؛ حتی انواع تقاضای مسکن که اثر مخربی بر اقتصاد کشور دارد.

کتاب‌شناسی

قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۹۸). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، چاپ دوم، همدان: انتشارات نور علم.
همو (۱۳۷۸). «تقاضای دارایی مسکن، مبانی نظری و کاربردهای سیاستی»، مجله برنامه و بودجه، شماره ۶.
همو (۱۳۸۷). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، همدان: انتشارات نور علم.

علی‌اکبر قلی‌زاده
عضو هیئت‌علمی دانشکده اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران