

## حباب قیمت مسکن

### Housing Price Bubble

جهش و افزایش ناگهانی قیمت مسکن که از طریق عوامل بنیادی بازار مسکن توجیه نشود حباب نامیده می‌شود. جهش قیمت مسکن به عوامل غیربنیادی نسبت داده می‌شود و به همین دلیل به آن پدیده حباب اطلاق می‌شود. به طور معمول شکل‌گیری حباب در دوره زمانی کوتاه‌مدت و چندماهه صورت می‌گیرد ولی فروپاشی حباب پدیده‌ای میان‌مدت است و دوره زمانی یک تا سه‌ساله به طول می‌انجامد (قلی‌زاده، ۱۳۸۷ و ۱۳۹۸). حباب مسکن با روش‌های متعددی اندازه‌گیری و تشخیص داده می‌شود. نسبت قیمت مسکن به شاخص قیمت کالاها و خدمات مصرفی (CPI) مهم‌ترین روش تشخیص حباب قیمت واقعی مسکن است. در صورتی که این نسبت افزایش قابل‌توجهی یابد، دلالت بر شکل‌گیری حباب است. جهش قیمت مسکن موجب افزایش شدید قیمت واقعی مسکن می‌شود. سوداگری مسکن در ادبیات اقتصاد مسکن عامل اصلی شکل‌گیری حباب است که با وجود سهم اندک از ترکیب تقاضای مسکن، اثرات مخرب و زیان‌باری بر اقتصاد مسکن و اقتصاد ملی به‌جای می‌گذارد. سوداگران با انجام معاملات مکرر و اقدام و به خرید و فروش در بازار مسکن و ایجاد هیجان و جو روانی در بازار مسکن موجب شکل‌گیری انتظارات افزایش قیمت در آینده می‌شوند (قلی‌زاده و کمیاب، ۱۳۹۰). روش دیگری که برای تشخیص حباب قیمت مسکن مورداستفاده قرار می‌گیرد، بررسی شاخص نسبت قیمت به اجاره است. تکانه‌های بازار مسکن قیمت مسکن را به شدت افزایش می‌دهد در صورتی که اجاره‌ها با افزایش شدیدی مواجه نمی‌شود، زیرا، وجود قراردادهای اجاره و همچنین واکنش شدیدتر قیمت نسبت به شوک در مقایسه با اجاره باعث افزایش شدید نسبت قیمت به اجاره در صورت بروز شوک خواهد شد. از این رو، افزایش جهشی نسبت قیمت به

اجاره نشانگر شکل‌گیری حباب و کاهش این نسبت به معنای فروپاشی حباب است. دوره فروپاشی حباب ممکن است تا دو برابر دوره شکل‌گیری حباب به طول بیانجامد (قلی‌زاده، ۲۰۱۴).

#### کتاب‌شناسی

- قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۸۷). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، همدان: انتشارات نور علم.
- همو (۱۳۹۸). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، چاپ دوم، همدان: انتشارات نور علم.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر و کمیاب، بهناز (۱۳۹۰). «بررسی عوامل مؤثر بر تعیین سهم حباب قیمت در بازار مسکن (مطالعه موردی ایران)»، فصلنامه پژوهشنامه بازرگانی، شماره ۵۸، صفحات ۱۷۴-۱۴۳.
- Gholizadeh, A. A. (2014). "Capital Gains Tax and Housing Price Bubble: A Cross-Country Study", *Iranian Economic Review*, 18 (2), 47-71.
- علی‌اکبر قلی‌زاده  
عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران