

Housing Price Fluctuation

طی سال‌های اخیر بخش مسکن ایران شاهد شدیدترین تکانه‌های ادواری قیمت مسکن بوده است. نوسان ادواری قیمت مسکن زیان‌های گسترده‌ای بر گروه‌های گوناگون اجتماعی وارد می‌سازد. تکانه‌های ادواری قیمت مسکن موجب می‌شود قدرت خرید مصرف‌کنندگان و به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر در دوره افزایش قیمت تقلیل یابد و آن‌ها را از گروه تقاضاکنندگان مؤثر مسکن خارج سازد؛ یا اینکه دست‌کم زمان خرید آن‌ها را با تأخیر مواجه سازد. افزون‌برآن، ریسک سرمایه‌گذاری تولیدکنندگان حرفه‌ای به‌منظور فروش را افزایش می‌دهد (قلی‌زاده و کمیاب، ۱۳۹۰). نوسان ادواری قیمت مسکن روابط متقابل با نوسان‌های ادواری اقتصاد ملی برقرار می‌سازد و سیاست‌گذاران در تحقق اهداف ملی با مشکل مواجه می‌شود. از این‌رو، گروه‌های ذکرشده با انگیزه‌های متفاوت نسبت به تحولات قیمت مسکن واکنش نشان می‌دهند و در جستجوی پاسخ‌های علمی برای سؤال‌های ذیل هستند: تکانه قیمت مسکن چیست و چرا و چگونه به‌وجود می‌آید؟ چه زمانی نوسان شدید ادواری قیمت مسکن متوقف می‌شود؟ چه ارتباطی بین تکانه‌های ادواری قیمت مسکن و سرمایه‌گذاری مسکن وجود دارد؟ چه روابط علت‌ومعلولی بین نوسان‌های ادواری قیمت مسکن و تولید ناخالص داخلی وجود دارد؟ چرا سیاست‌های اقتصادی در کنترل قیمت و اجاره مسکن موفق نبوده است؟ سیاست‌های مناسب برای تحقق اهداف ذکرشده کدامند؟ (قلی‌زاده، ۱۳۸۷ و ۱۳۹۸). اختلاف‌نظرهای زیادی در خصوص علل نوسان‌های ادواری قیمت مسکن وجود دارد. عوامل بنیادی تغییرات ملایم قیمت مسکن در طول زمان را توضیح می‌دهند و عوامل غیربنیادی عامل اساسی نوسان شدید قیمت مسکن و شکل‌گیری حباب تلقی می‌شوند (Heathcote, Davis and

2008, 2007). برخی دانشمندان بر این باورند چارچوب نظریه نظریه‌های رقیب ازجمله نظریه سبب دارایی خانوار، نظریه بورس‌بازی و حباب‌شکل بودن قیمت مسکن کاربرد بیشتری دارد. قیمت مسکن به شوک‌ها به‌شدت واکنش نشان می‌دهد و شدت واکنش به عوامل مهمی مثل توسعه و عمق بازارهای مالی و بدیل سرمایه‌گذاری در مسکن، نحوه رفتار نظام مالیاتی با تقاضای مسکن در اشکال گوناگون آن، عوامل فرهنگی و نگرش شهروندان در خصوص سرمایه‌گذاری در مسکن، نحوه و میزان حمایت قوانین و مقررات از سرمایه‌گذاری در مسکن به‌خصوص تقاضای سفته‌بازی مسکن نقش کلیدی در نوسان قیمت مسکن خواهد داشت (قلی‌زاده، ۲۰۱۴).

کتاب‌شناسی

- قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۸۷). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، همدان: انتشارات نور علم.
- قلی‌زاده، علی‌اکبر (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.
- Davis, M. and Heathcote, J. (2007). "The price and quantity of residential land in the United States", *Journal of Monetary Economics*, 54: 2595-2620.
- Davis, M and Palumbo, M. (2008). "The price of residential land in large U.S. cities", *Journal of Urban Economics*, 63: 352-384
- 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