

رفع موارد شکست بازار

Correction Market Failures

ناهمگنی مسکن، ناقص بودن اطلاعات تقاضاکنندگان و عرضه‌کنندگان، تأمین مسکن کم‌درآمدها، نوسازی بافت فرسوده شهری، پوشش وام مسکن در میان افراد کم‌درآمد، گروه‌های خاص و جوانان مهم‌ترین علل و ریشه‌های شکست بازار مسکن است که زمینه‌های دخالت‌های اندیشمندانه دولت و سیاستگذاران بازار مسکن را برای رفع شکست بازار فراهم می‌آورد (سازمان املاک کوثر، ۱۳۹۸). شکست بازار مسکن موجب می‌شود برخی فعالیت‌ها بدون دخالت دولت شکل نگیرد؛ برای مثال، بانک‌ها در اعطای وام مسکن به گروه‌های کم‌درآمد خودداری می‌کنند؛ زیرا اعتقاد دارند ریسک اعتباری این گروه‌ها بالا بوده و آن‌ها توانایی یا تمایل به پرداخت اقساط را ندارند. مسکن مهر با مداخله و سیاستگذاری دولت پرداخت وام مسکن به گروه‌های هدف را در دستور کار قرار داد. برخی از موارد شکست بازار مانع از شکل‌گیری فعالیت خاص نمی‌شود، بلکه موجب کاهش کارایی خواهد شد. برای مثال، در صورت ناقص بودن اطلاعات معاملات شکل می‌گیرد، اما این مشکل موجب خواهد شد کارایی به‌شدت کاهش یابد. مثال دیگری از شکست بازار بازآفرینی بافت فرسوده شهری است که بازار در انجام این فعالیت با شکست مواجه می‌شود.

مؤلفه‌های گسترده‌ای باعث می‌شود تا بازآفرینی بافت فرسوده شهری بدون دخالت دولت امکان‌پذیر نباشد. مجموعه‌ای از عواملی نظیر ساخت شهری، شرایط عمومی، کاربری‌ها، قوانین و مقررات، سرمایه‌گذاری عظیم موردنیاز، عوامل فرهنگی و اجتماعی حتی دلبستگی‌های ساکنین موجب می‌شود این فعالیت به‌عنوان پیچیده‌ترین و در عین حال سرمایه‌برترین فعالیت در اقتصاد مسکن مستلزم دخالت دولت باشد تا با توجه به جلب اعتماد ساکنین و مالکان و در نظر گرفتن عوامل حقوقی، اقتصادی و مالی،

اجتماعی و فرهنگی و رعایت حق و حقوق ساکنان بازآفرینی شهری را به مرحله اجرا گذارد (قلی‌زاده، ۱۳۸۷ و ۱۳۹۸).

کتاب‌شناسی

- سازمان املاک و مستغلات کوثر (۱۳۹۸). *اقتصاد مقاومتی در اقتصاد مسکن*. همدان: انتشارات نور علم.
- 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.

علی اکبر قلی‌زاده

عضو هیئت علمی دانشکده اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران