

دانشگاه علامه طباطبائی

دانشکده اقتصاد

رساله جهت دریافت دکتری اقتصاد

عنوان؛

« ارزیابی نوسانات بازار مسکن و رابطه آن با ادوار تجاری در ایران »

استادان راهنما؛

آقای دکتر عباس شاکری

آقای دکتر عبدالرسول قاسمی

استادان مشاور؛

آقای دکتر اسفندیار جهانگرد

آقای دکتر مصطفی سلیمی فر

دانشجو؛

حسن تحصیلی

آذر ۱۳۹۰

بِسْمِ اللَّهِ

الرَّحْمَنِ

الرَّحِيمِ

تقدیم به

همه معلم‌هایم،

که این اثر، نتیجه بخشی از تلاش‌های آنان است.

تقدیم به؛

معلم؛ شهید جعفر محولاتی،

که صادقانه آموخت، صادقانه آموزش داد و صادقانه عمل کرد.

تقدیم به؛

خانواده‌ام،

که بردباری و تشویق‌های آنان موفقیت من را فراهم نمود.

سپاس

سپاس، خداوند که انسان را آفرید و نعمت عقل به او بخشید و راه درست را به او نشان داد تا در مسیر کمال به پیش برود. سپاس، خداوند را که به انسان آموخت و از او خواست تا بیاموزد و آموزش دهد. بدون تردید سپاس او در این است که او را بشناسیم، از نعمات او بهره ببریم و مسیر کمال را بیماییم.

سپاس معلم‌هایی را که علم آنان و رفتار آنان سرمشقی برای بهتر فکر کردن و بهتر بودن است.

سپاس از همه معلم‌هایم، از ابتدا تا کنون، که داشته‌های من نتیجه تلاشهای آنان است.

سپاس از اساتیدی که بدون کمک آنان، انجام این کار عملی نبود.

سپاس از دکتر عباس شاکری و دکتر عبدالرسول قاسمی که راهنما و مشوق من در انجام این تکلیف علمی و اجتماعی بودند. سپاس از دکتر اسفندیار جهانگرد و دکتر مصطفی سلیمی فر که در مشورت با آنان از هیچ کوششی دریغ نکردند. سپاس از دکتر مهدی تقوی که رساله را داوری نمود و نقاط ضعف آن را به خوبی نشان من داد. سپاس از دکتر داود تیمور رحمانی و دکتر دانش جعفری که داوری رساله را پذیرفته و اشکالات آن را ارائه نمودند. سپاس از دکتر دان هاردینگ - دانشگاه ملبورن - که در سریعترین زمان ممکن پاسخ من را داد. سپاس از دکتر محمدعلی تقوی، دکتر محمد جواد رزمی، دکتر محمد علی فلاحی، دکتر مصطفی کریم‌زاده و دکتر مهدی مصطفوی که از دانش آنان بهره بردم. و سپاس از کارکنان دانشکده اقتصاد که همکاری لازم را به انجام رساندند.

چکیده

بحران اقتصادی که از نیمه دوم دهه ۲۰۰۰ آغاز گردید بار دیگر توجه اقتصاددانان را به موضوع ادوار تجاری جلب نمود. از آنجا که بحران از بخش مسکن آمریکا شروع شد این فرضیه را تقویت نمود که نوسانات بخش مسکن پیشروی ادوار تجاری است. مطالعات تجربی زیادی که در آمریکا و اروپا انجام شده این فرضیه را تأیید می نماید. این تحقیق به دنبال آزمون این فرضیه در اقتصاد ایران و کشف ماهیت بازار مسکن است. مسکن، سهم قابل توجهی از هزینه خانوار را به خود اختصاص می دهد و از طرفی سهم پانزده درصدی ارزش افزوده مسکن از تولید کل و شاخص هفتاد در صدی پیوند پیشین با سایر بخشها نشان دهنده اهمیت آن در تولید است. لذا شناخت ماهیت بازار مسکن هم برای تولید کننده آن و هم برای تقاضا کننده آن - و در نتیجه هم برای سیاستگذاران - اهمیت پیدا می کند. مهمترین جنبه بازار مسکن، نوسانات آن است، لذا شناخت ساز و کار بازار مسکن همیشه مورد علاقه اقتصاددانان بوده است. در این تحقیق دو جنبه از این بازار مورد ارزیابی قرار گرفته است: اول، نوسانات بازار مسکن و ارتباط آن با ادوار تجاری؛ و دوم، شناخت و تصریح عوامل مؤثر بر بازار مسکن و نوسانات آن. در قسمت اول که در برگیرنده داده های سالانه ۱۳۵۰ تا ۱۳۸۷ است تولید ناخالص داخلی (GDP) به عنوان متغیر مرجع و متغیرهای بازار مسکن شامل: پروانه ساخت، شروع ساخت، تولید مسکن، زیربنای ساخته شده، سرمایه گذاری در مسکن، اشتغال در مسکن و قیمت مسکن به عنوان متغیرهای اساسی انتخاب شده اند. ابتدا - با استفاده از نرم افزار EViews7 - لگاریتم متغیرها با استفاده از فیلتر هادریک - پرسکات به روند و ادوار تجزیه گردیده و سپس با استفاده از تحلیل همبستگی، تحلیل نقاط برگشت و شاخص همگامی میزان هم حرکتی متغیرها و ارتباط آنها از نظر پیشروی، همزمانی یا پسروی تعیین گردیده و به تحلیل آنها پرداخته شده است. نتایج نشان می دهند که

متغیرهای مسکن (غیر از پروانه‌های ساخت) هم‌حرکتی معناداری با تولید کل دارند. شروع ساخت و سرمایه‌گذاری در مسکن با تولید کل هم‌زمان بوده ولی تولید مسکن، قیمت مسکن و اشتغال در مسکن نسبت به تولید کل تأخیر دارند. بنا بر این نوسانات تولید کل (ادوار تجاری) راهنما و پیشروی نوسانات تولید مسکن است. آزمون علیت گرنجر نیز نشان‌دهنده رابطه علی دو طرفه میان تولید کل و تولید مسکن و همچنین علت بودن تولید کل برای سایر متغیرهای مسکن می‌باشد. در قسمت دوم بر اساس داده‌های فصلی سالهای ۸۷-۱۳۶۹ با کاربرد روش خود توضیح با وقفه‌های گسترده (ARDL) متغیرهای مختلف که امکان تأثیر گذاری بالقوه بر تقاضا و موجودی مسکن دارند مورد برآورد قرار گرفته که در نهایت، متغیرهای: ازدواج، تولید ناخالص داخلی، شاخص قیمت مسکن، شاخص قیمت اجاره مسکن و حجم نقدینگی به عنوان بهترین متغیرهای توضیحی انتخاب گردیدند. نتایج نشان می‌دهند که متغیرهای ازدواج، تولید ناخالص داخلی و شاخص قیمت اجاره مسکن در کوتاه‌مدت و بلندمدت رابطه مثبت، متغیر شاخص قیمت مسکن در کوتاه و بلند مدت رابطه منفی و متغیر حجم نقدینگی در کوتاه‌مدت رابطه منفی و در بلندمدت رابطه مثبت با مسکن دارند. در ادامه، بررسی تأثیر شوک‌های وارده بر بازار مسکن با استفاده از تابع عکس‌العمل ضربه در الگوی VAR نشان داد که شوک‌های قیمت مسکن اثرات نوسانی داشته و شوک‌های نفتی تأثیر مثبت را به همراه دارند.

واژگان کلیدی: ادوار تجاری، نوسانات بازار مسکن، نقاط برگشت، شاخص همگامی.

فهرست مطالب

عنوان	شماره صفحه
فصل اول؛ کلیات تحقیق	۱
۱-۱ مقدمه	۲
۱-۲ تبیین موضوع	۲
۱-۲-۱ ادوار تجاری چیست	۳
۱-۲-۲ شاخصهای ادوار تجاری	۷
۱-۲-۳ ادوار تجاری و بخش مسکن	۸
۱-۲-۴ بخش مسکن در اقتصاد ایران	۱۰
۱-۳ محتوا و اهداف تحقیق	۱۲
۱-۴ سئوالات تحقیق	۱۴
۱-۵ فرضیه های تحقیق	۱۴
۱-۶ قلمرو تحقیق	۱۵
۱-۷ کاربرد نتایج تحقیق	۱۵
۱-۸ جمعبندی فصل اول	۱۶
فصل دوم؛ ادبیات موضوع و پیشینه تحقیق	۱۷
۲-۱ مقدمه	۱۸
۲-۲ تاریخچه نظریات ادوار تجاری	۱۸
۲-۳ تئوریهای ادوار تجاری	۲۲

۲۶	..... نظریه میچل ۲-۳-۱
۲۷	..... نظریه مصرف ناکافی ۲-۳-۲
۲۸	..... نظریه سرمایه گذاری بیش از اندازه ۲-۳-۳
۲۹	..... نظریه اثریسی ادوار تجاری ۲-۳-۴
۲۹	..... نظریه پولی ادوار تجاری ۲-۳-۵
۳۱	..... نوسانات در نظریه ساموئلسون ۲-۳-۶
۳۲	..... ادوار تجاری واقعی ۲-۳-۷
۳۴	..... نوسانات مسکن و ادوار تجاری ۲-۴
۳۴	..... نقش مسکن در ادوار تجاری ۲-۴-۱
۴۴	..... الگوی سرمایه گذاری در مسکن ۲-۴-۲
۴۹	..... نوسانات مسکن ؛ مقدار یا قیمت ۲-۴-۳
۵۱	..... نفت و ادوار تجاری ۲-۵
۵۳	..... بیماری هلندی و اقتصاد ایران ۲-۵-۱
۵۶	..... مطالعات انجام شده ۲-۶
۵۶	..... مطالعات داخلی ۲-۶-۱
۶۲	..... مطالعات خارجی ۲-۶-۲
۶۹	..... جمع بندی فصل دوم ۲-۷
۷۱	..... فصل سوم ؛ روش شناسی تحقیق ۲-۷
۷۲	..... مقدمه ۳-۱

۷۲	..... ۳-۲ داده ها
۷۴	..... ۳-۳ مراحل تحقیق
۷۴	..... ۳-۳-۱ تجزیه نوسانات
۷۵	..... ۳-۳-۱-۱ فیلتر هادریک- پرسکات
۷۸	..... ۳-۳-۲ تحلیل همبستگی
۷۸	..... ۳-۳-۳ تحلیل نقاط برگشت
۸۱	..... ۳-۳-۴ ارائه مدل برای بازار مسکن
۸۱	..... ۳-۳-۴-۱ روش خود توضیح با وقفه گسترده
۸۴	..... ۳-۴ جمعبندی فصل سوم
۸۵	..... فصل چهارم؛ ارزیابی نوسانات، برآورد مدل و تحلیل نتایج
۸۶	..... ۴-۱ مقدمه
۸۷	..... ۴-۲ ارزیابی رابطه میان نوسانات مسکن و ادوار تجاری
۸۷	..... ۴-۲-۱ تحولات کلی بازار مسکن
۹۰	..... ۴-۲-۲ ارزیابی روابط میان بخش مسکن و سایر بخشهای اقتصاد
۹۱	..... ۴-۲-۲-۱ تأثیر نوسانات بخش مسکن بر سایر بخشها
۹۴	..... ۴-۲-۳ تجزیه نوسانات
۱۰۰	..... ۴-۲-۴ تحلیل همبستگی
۱۰۵	..... ۴-۲-۵ تحلیل نقاط برگشت

۱۱۰	..... ۴-۲-۶ شاخص همگامی
۱۱۲	..... ۴-۳ آزمون علیت گرنجر
۱۱۴	..... ۴-۴ ارائه مدل، برآورد و تحلیل نتایج
۱۱۶	..... ۴-۴-۱ ارائه مدل
۱۱۸	..... ۴-۴-۲ برآورد مدل
۱۲۲	..... ۴-۴-۳ برآورد رابطه بلند مدت
۱۲۳	..... ۴-۴-۴ برآورد الگوی تصحیح خطا
۱۲۴	..... ۴-۵ آزمون خود توضیح برداری
۱۲۶	..... ۴-۵-۱ آزمون مانایی
۱۲۸	..... ۴-۵-۲ تابع عکس العمل ضربه
۱۳۲	..... ۴-۶ شاخص دسترسی به مسکن
۱۳۴	..... ۴-۷ جمع بندی فصل چهارم
۱۳۶	..... فصل پنجم؛ جمع بندی و نتیجه گیری
۱۳۷	..... ۵-۱ جمع بندی و نتایج
۱۴۶	..... ۵-۲ پیشنهادهای سیاستی
۱۴۹	..... ۵-۳ پیشنهادهای مطالعاتی
۱۵۰	..... مآخذ
۱۵۰	..... الف- فارسی

۱۵۳	..... ب- انگلیسی
۱۵۸	..... پیوستها
۱۵۹	..... پیوست اول ؛ نمودارهای مقادیر تولید ناخالص داخلی و متغیرهای مسکن
۱۶۳	..... پیوست دوم ؛ نمودارهای لگاریتم متغیرها و تجزیه روند آنها
۱۶۸	..... پیوست سوم ؛ ادوار تولید کل و ادوار متغیرهای مسکن
۱۷۲	..... پیوست چهارم ؛ هولوگرام ضرایب همبستگی متقابل
۱۸۰	..... پیوست پنجم ؛ نتایج برآورد مدل انتخاب شده
۱۸۵	..... پیوست ششم ؛ نتایج برآورد سایر مدلها
۱۹۸	..... چکیده به انگلیسی

فهرست جداول

عنوان	شماره صفحه
۴-۱ پیوند پیشین کل برای بخش ساختمان خصوصی	۹۳
۴-۲ پیوند پیشین کل برای بخش ساختمان دولتی	۹۴
۴-۳ ضرایب همبستگی متقابل تولید کل و متغیرهای مسکن	۱۰۱
۴-۴ طول وقفه ادوار متغیرها نسبت به یکدیگر	۱۰۲
۴-۵ رابطه زمانی ادوار متغیرها و طول وقفه آنها	۱۰۵
۴-۶ نقاط برگشت تولید ناخالص داخلی و متغیرهای مسکن	۱۰۶
۴-۷ طول دورانه‌های اقتصادی	۱۰۹
۴-۸ شاخص همگامی تولید کل و متغیرهای مسکن	۱۱۱
۴-۹ نتایج آزمون علیت گرنجر برای تولید ناخالص داخلی و متغیرهای مسکن	۱۱۳
۴-۱۰ نتایج آزمون مانایی متغیرها	۱۲۷
۴-۱۱ مقادیر شاخص دسترسی به مسکن	۱۳۳
۴-۱۲ دوره‌های تفکیک شده شاخص دسترسی به مسکن	۱۳۳

فهرست نمودارها

عنوان	شماره صفحه
۴-۱-۱ نمودار تولید ناخالص داخلی و پروانه‌های ساخت	۸۸
۴-۱-۲ نمودار تولید ناخالص داخلی و تولید مسکن	۸۸
۴-۱-۳ نمودار تولید ناخالص داخلی و سرمایه‌گذاری در مسکن	۸۹
۴-۲-۱ ادوار تولید کل و پروانه‌های ساخت	۹۶
۴-۲-۲ ادوار تولید کل و شروع ساخت	۹۷
۴-۲-۳ ادوار تولید کل و تولید مسکن	۹۷
۴-۲-۴ ادوار تولید کل و سرمایه‌گذاری در مسکن	۹۸
۴-۲-۵ ادوار تولید کل و قیمت مسکن	۹۸
۴-۳-۱ عکس‌العمل تقاضای مسکن به تکانه تقاضای مسکن	۱۲۸
۴-۳-۲ عکس‌العمل تقاضای مسکن به تکانه شاخص قیمت مسکن	۱۲۹
۴-۳-۳ عکس‌العمل تقاضای مسکن به تکانه درآمدهای نفت	۱۲۹
۴-۳-۴ عکس‌العمل تقاضای مسکن به تکانه نقدینگی	۱۳۰

فصل اول ؛

کلیات تحقیق

۱-۱- مقدمه

شکوفایی اقتصادی دهه ۱۹۹۰ این تصور را ایجاد نمود که گویا دوره رونق‌های تورمی و به دنبال آن رکودهای با نرخ بیکاری بالا دیگر تکرار نخواهد شد. تصویر رونق مداوم و پایان ناپذیر درکل اشتغال، تولید، درآمد واقعی و ثروت برای اقتصاددانان و برای مردم تصویری مطلوب بود. اما تحولات دهه ۲۰۰۰ و شروع رکوردهای وسیع این خوشبینی را ناکام گذاشت و بحث ادوار تجاری^۱ بار دیگر مورد توجه اقتصاددانان قرار گرفت. بسیاری از مطالعات انجام شده در این زمینه معطوف به شاخصهای راهنمای ادوار تجاری گردید و از آنجا که بحران اخیر از بخش مسکن آمریکا آغاز شده و به سرعت گسترش یافت نقش این بخش در ادوار تجاری مورد توجه بسیاری از صاحب‌نظران قرار گرفت.

موضوع این تحقیق ارزیابی بخش مسکن ایران و رابطه آن با ادوار تجاری است. در این فصل به تبیین این موضوع پرداخته، ماهیت ادوار تجاری را شرح داده، اهداف تحقیق، فرضیه‌های محتمل، و نتایج کاربردی یافته‌های تحقیق مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۲- تبیین موضوع

تا پیش از انقلاب صنعتی اکثر نوسانهای اقتصادی با تأثیر شرایط جوی بر محصولات کشاورزی مرتبط دانسته می‌شدند. نوسانهای ادواری فعالیتهای کلان اقتصاد (ادوار تجاری) با ظهور انقلاب صنعتی و گسترش اقتصادی پا به عرصه وجود گذاشتند. در قرن بیستم و با آشکارتر شدن اهمیت اثرات نوسانات بر شاخصهای اقتصادی، اقتصاددانان به جمع‌آوری اطلاعات و با هدف تحلیل این نوسانات پرداختند. روشهای تحلیل

1- Business Cycles

برای ارائه منظم و تفسیر اطلاعات کلان اقتصادی طراحی شدند. هدف تحلیل نوسانها دریافت اطلاعات لازم برای مطالعه و شناسایی سریع ادوار تجاری بود، لذا تحلیل ادوار تجاری تا حدی جدا از نظریات کلان کلاسیک توسعه یافت. بحران بزرگ ۱۹۲۹ زمینه‌ساز نظریه اقتصاد کلان جدید گردید. شدت این بحران نظریه‌پردازی در مورد دلایل آن و واکنشهای سیاستی احتمالی را (حتی زمانی که اطلاعات لازم برای درک بحران در اختیار نبود) تشویق می‌کرد. رویکرد ادوار تجاری و سیاستهای کلان اقتصادی در اوائل دوره جنگ جهانی دوم هر یک راه خود را رفتند. نظریه‌پردازان اقتصاد کلان و سیاستگذاران تصور می‌کردند که ابزار لازم را برای از میان برداشتن ادوار تجاری در اختیار دارند، ولی به تدریج ثابت شد که این تصور چندان هم درست نیست. امروزه ارزشمندی درک دقیق جزئیات روابط کلان اقتصادی ارائه شده از طریق تحلیل ادوار تجاری مورد اذعان نظریه‌پردازان، پیشینی‌کنندگان و سیاستگذاران قرار گرفته است.

۱-۲-۱- ادوار تجاری چیست؟

در اقتصاد آزاد برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری به وسیله میلیونها فعال اقتصادی مستقل صورت می‌گیرد که قطعاً عدم تعادلهایی در عرضه و تقاضا، فروش و تولید، هزینه و قیمت، و موجودیها بروز می‌کند. در اکثر موارد، فعالین اقتصادی برای از میان بردن این عدم تعادلها تعدیلات لازم را انجام می‌دهند اما عدم توانایی در پیشینی و برنامه‌ریزی برای همه نتایج باعث انباشت عدم تعادلها در اقتصاد شده و نوسانات اقتصادی را موجب می‌شوند. فرض می‌کنیم اقتصاد وارد مرحله رونق^۱ می‌شود. عواملی می‌تواند آغازگر این دوره رونق باشند. سیاستهای اقتصادی (مالی و پولی) تأثیرات خارجی و یا پدیده‌ای در اقتصاد داخلی. این عوامل محرک رونق باعث افزایش اشتغال می‌گردند و به دنبال آن با افزایش درآمد، ازدیاد مصرف را موجب شده

^۱ - Expansion

و تولید کنندگان، افزایش تولید را دنبال نموده تا سفارشهای جدید را پاسخ دهند. روابط میان بخشی موجب گسترش رونق به تمامی بخشها گردیده و آنها را از رکود خارج می‌نماید و به این ترتیب فعالیتها در کل اقتصاد افزایش و گسترش می‌یابد. در مراحل اولیه رونق، رشد بهره‌وری احتمالاً بسیار سریع و بیشتر از رشد مزد است که عملاً باعث کاهش هزینه واحد کار می‌گردد. این امر موجب افزایش سود تولید کنندگان و افزایش فروش شده و در نتیجه، سود آنها و درآمد مصرف کنندگان هر دو افزایش می‌یابد. فعالین اقتصادی انتظار افزایش فروش کالا و درآمد را شکل می‌دهند، تمایل به خرج کردن، وام گرفتن و گسترش تولید و آغاز فعالیت‌های جدید افزایش یافته و رونق انباشته می‌گردد. در این زمان اقتصاد به نقطه اوج^۱ خود رسیده است. به تدریج محدودیتهای ظرفیت تولید خود را نمایان کرده و هزینه بهره، قیمت کالاهای سرمایه‌ای و ساختمان افزایش می‌یابد. نیروهای درونی باعث می‌شوند که تداوم رونق اقتصادی متوقف گردد. در مرحله اول کمبود منابع و نیروی کار (مخصوصاً نیروی کار ماهر) بروز می‌کند. در مرحله بعدی افزایش هزینه تولید و کاهش حاشیه سود با افزایش کمبودها و محدودیتهای آغاز می‌شود. افزایش تولید و استخدام کارگران با مهارت کمتر، بهره‌وری را کاهش می‌دهد. افزایش قیمت کالاهای سرمایه‌ای و هزینه تأمین مالی، انتظارات خوشبینانه را که باعث رشد سرمایه‌گذاری شده بود را خنثی می‌کند. اولین بخشی که تحت تأثیر قرار می‌گیرد بخش ساختمان است. به تدریج برخی بنگاهها تولید خود را کاهش می‌دهند. در این مرحله اقتصاد وارد مرحله توقف رونق و ورود به مرحله رکود^۲ می‌شود. در اثر تولید بیش از فروش و افزایش موجودی انبارها، قیمت‌ها و یا نرخ تورم کاهش پیدا می‌کند، ابتدا مواد اولیه و سپس مزدهای کوتاه مدت. کاهش سودها منجر به کاهش سرمایه‌گذاری و در نتیجه، تشدید رکود گردیده و همه بخشها را به تدریج فرا می‌گیرد. این

^۱ - Peak

^۲ - Recession

وضعیت می‌تواند رکود را عمیق و فراگیر نموده و به نقطه حسیض^۱ برساند. در عین حال عواملی وجود دارند که می‌توانند سرعت رکود را کاهش دهند. روند رشد بلند مدت اقتصاد، شکل‌دهی مصرف بر مبنای درآمد بلند مدت، تشدید رقابت، جایگزینی کالاهای سرمایه‌ای مستهلک شده و انتظار - و واکنش - اتخاذ سیاست‌های انبساطی از طرف سیاست‌گذاران از این جمله‌اند. این تحولات را که می‌توانیم به ترتیب: شروع رونق، اوج رونق، شروع رکود و حسیض (نهایت رکود) نام‌گذاری کنیم، دور تجاری می‌نامیم.

یکی از اقتصاددانانی که در رابطه با ادوار تجاری مطالعات فراوانی انجام داده و سلی میچل^۲ است. میچل در سال ۱۹۱۳ با انتشار کتابی در زمینه ادوار تجاری با دیدگاهی توصیفی و تجزیه و تحلیل مقدار زیادی از سریهای زمانی به توالی ادوار و تقسیم هر دور به چهار مرحله پرداخت. در سال ۱۹۴۶ برنز و میچل تعریف جامعی از ادوار تجاری ارائه نمودند: " ادوار تجاری نوعی از نوسانات است که در کل فعالیتهای اقتصادی کشورهایی که اقتصاد خود را عمدتاً براساس اقتصاد بازار یا فعالیت بنگاههای تجاری استوار نموده اند به وجود می‌آیند. یک دور با رونق تقریباً همزمان در بیشتر فعالیتهای اقتصادی شروع می‌شود و به دنبال خود، رکود و انقباض را به همراه دارد. این تغییرات بارها تکرار می‌شوند ولی حالت منظم دوره ای ندارند. اساساً مدت زمان دور تجاری می‌تواند از ۱ تا ۱۰ الی ۱۲ سال متغیر باشد. این دور قابل تقسیم به ادوار کوتاهتر با خصوصیات و نوسانات مشابه نیست." ^۳

نکات قابل توجه در توصیف برنز و میچل از ادوار تجاری را می‌توان به صورت ذیل ارائه نمود:

اول- ادوار تجاری اساساً در اقتصاد هائی زمینه بروز و ظهور دارند که مکانیسم بازار و آزادی اقتصادی

^۱ - Trough

^۲ - W. Mitchell

^۳ - Burnes, A.F. and W. Mitchell, Measuring Business Cycles, NBER, NY, (1947)

مهمترین عامل تعیین کننده عملکرد اقتصاد است.

دوم- نوسانات منحصر به تولید ناخالص داخلی نبوده بلکه کلیه فعالیتهای اقتصادی و شاخصها از جمله اشتغال، سطح قیمتها و متغیرهای بازارهای مالی را در بر می گیرد.

سوم- به طور کلی مدت زمانی که در خلال آن عملکرد اقتصاد کلان کشور دچار انقباض گردیده رکود نامیده می شود. بعد از رسیدن به پائینترین نقطه رکود (حیض) عملکرد اقتصاد کلان شروع به بهبود می نماید که این دوره انبساطی را رونق می گوئیم. بعد از رسیدن به بالاترین نقطه رونق (اوج) عملکرد اقتصاد کلان مجدداً افت می نماید. مدت زمانی که یک دور اقتصادی طی می کند می تواند از یک تا ده سال به طول بیانجامد.

چهارم - ادوار اقتصادی دارای حرکات تناوبی نیستند و طول دوره آنان از قبل مشخص نیست اما حالت تکرارپذیر دارند یعنی دوره های رونق و رکود بارها ولی با دوره های زمانی نامشخص در اقتصاد روی می دهند.

دورنبوش و دیگران، ادوار تجاری را فراز و نشیبهای منظم از رونق و رکود در فعالیتهای اقتصادی پیرامون مسیر رشد اقتصادی می دانند. لوکاس نیز ادوار تجاری را انحرافات تکرار پذیر تولید ناخالص داخلی حقیقی حول روند بلندمدت آن می داند. در دهه ۱۹۵۰ و ۱۹۶۰ مکتب پولی به رهبری فریدمن، عوامل پولی را عامل ایجاد ادوار تجاری، و به خصوص انقباضهای پولی را دلیل اصلی رکود اقتصادی جلوه می دادند. در دهه ۱۹۸۰ مباحث مربوط به نظریه انتظارات عقلانی باعث گسترش نظریه های پیچیده تعادل گردید. نظریات

رابرت لوکاس^۱ را می‌توان تعمیم منطقی مکتب پولی به حساب آورد. او نظریات قدیمی هایک^۲ و مکتب اتریشی را هم تا حدودی احیاء نمود. در نظریات جدیدتر، ادوار تجاری واقعی^۳ مورد توجه قرار گرفتند که بر اساس آن تغییرات تکنولوژی و تغییرات بهره‌وری را باید به عنوان عوامل اصلی ادوار تجاری جستجو نمود. طرفداران این نظریه مدعی هستند که اصولاً هر اقتصادی آهنگ طبیعی خود را داراست و اقتصاد فاقد رونق و رکود، آرزویی دست نیافتنی است. حتی اگر سیاستگذاران بهترین سیاستهای اقتصادی را هم دنبال کنند بازهم بروز رکود و رونق حتمی است. اقتصاددانانی مانند فین کیدلند و ادوارد پرسکات^۴ (۱۹۸۰) جان لانگ و چارلز پلاسر^۵ (۱۹۸۰) به تحلیل مدل‌های ادوار تجاری واقعی پرداخته و تلاش نموده‌اند نظریات تعادل عمومی را مبنای تحلیل ادوار تجاری قرار دهند. پرسکات معتقد است ادوار تجاری واقعی، مدل‌های پیچیده رشد هستند و تفکیک نظریه ادوار تجاری از مباحث مربوط به رشد، خطاست.

۲-۱-۲- شاخصهای ادوار تجاری

اکثر تحقیقات ادوار تجاری بر تعیین شاخصهای اقتصادی که روابط ادواری و شدید با ادوار تجاری مرجع دارند متمرکز شده‌اند. به خصوص شناخت تطابق زمانی حرکت شاخصها از اهمیت خاصی برخوردار است. به این ترتیب شاخصها نسبت به شاخص مرجع به سه گروه شاخصهای پیشرو^۶ شاخصهای همراه^۷ و شاخصهای پسرو^۸ تقسیم می‌گردند. شاخصهای پیشرو آنهایی هستند که تغییر جهت حرکت (به عبارت دیگر نقاط برگشت) اوج و یا حوضیض)) آنها زودتر از تغییر جهت حرکت شاخص مرجع صورت می‌پذیرد.

^۱ - Lucas R. E.

^۲ - Hayek, F. A.

^۳ - Real Business Cycles

^۴ - Kydland, F. & Prescott, E

^۵ - Long, J. & Plosser, C.

^۶ - Leading Indicators

^۷ - Coincident Indicators

^۸ - Lagging Indicators