



سورة التوبة



همه امتیازهای این پایان نامه به دانشگاه بوعلی سینا تعلق دارد. در صورت استفاده از تمام یا بخشی از مطالب پایان نامه در مجلات، کنفرانس‌ها و یا سخنرانی‌ها، باید نام دانشگاه بوعلی (یا استاد یا اساتید راهنمای پایان نامه) و نام دانشجو با ذکر ماخذ و ضمن کسب مجوز کتبی از دفتر تحصیلات تکمیلی دانشگاه ثبت شود. در غیر این صورت مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت.



دانشکده اقتصاد و علوم اجتماعی  
گروه اقتصاد

پایان نامه:

برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته اقتصاد  
گرایش توسعه اقتصادی و برنامه‌ریزی

عنوان:

بررسی رابطه بین سرمایه‌گذاری مسکونی و تولید ناخالص داخلی در صورت  
حضور تجارت خارجی در ایران

استاد راهنما:

دکتر علی اکبر قلی زاده

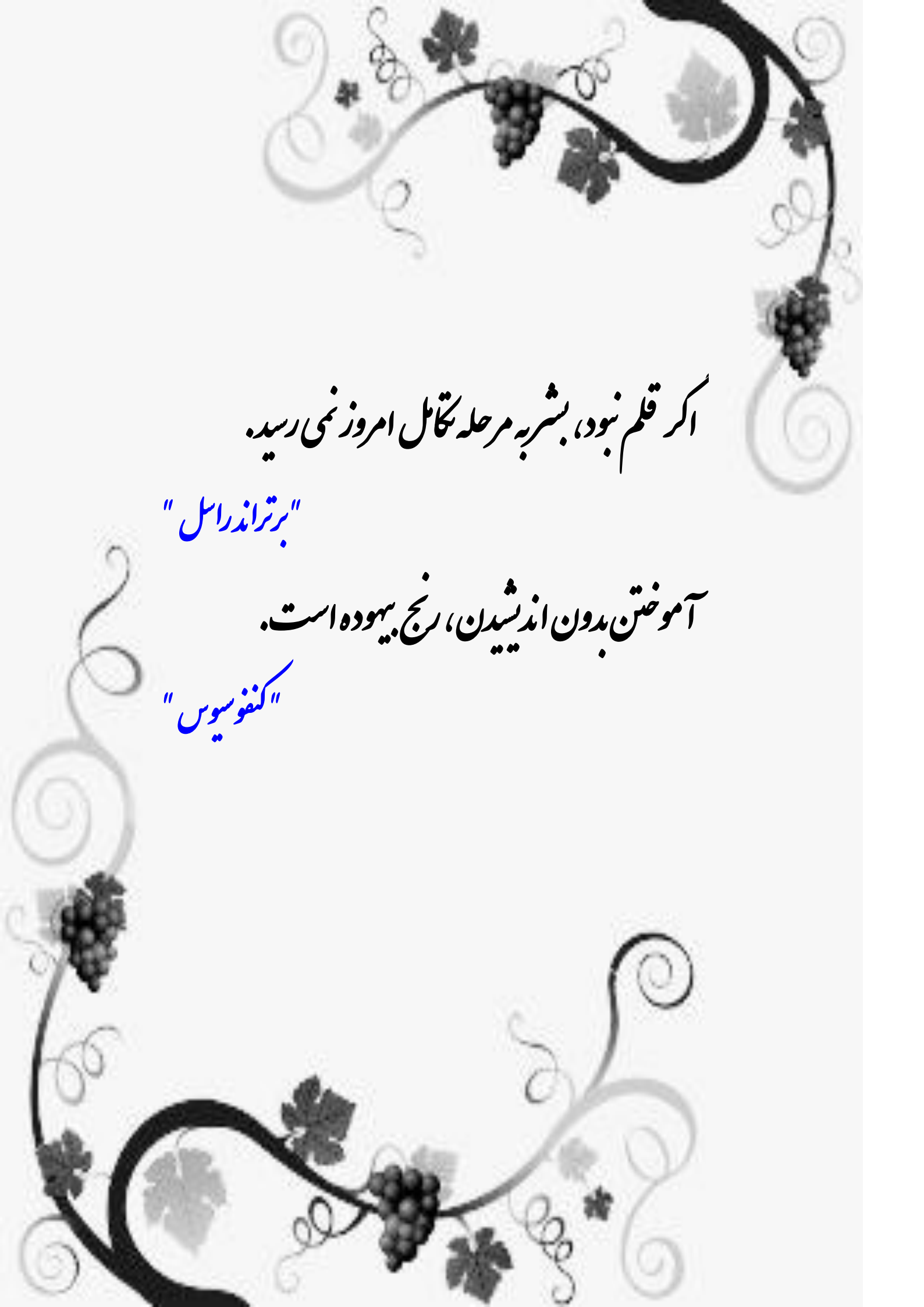
استاد مشاور:

دکتر محسن ابراهیمی

پژوهشگر:

جواد براتی

مهر ماه ۱۳۸۹



اگر قلم نبود، بشر به مرحله تکامل امروز نمی رسید.

"برتراند راسل"

آموختن بدون اندیشیدن، رنج بیهوده است.

"کنفوسیوس"



## تقدیم به پدر و مادر عزیزم

فدای را بسی شاکرم که از روی کرم، پدر و مادری فداکار  
نصییم سافته تا در سایه درفت پر بار وجودشان بیاسیم و از  
ریشه آنها شاخ و برگ گیرم و از سایه وجودشان در راه  
کسب علم و دانش تلاش نمایم .

والدینی که بودنشان تاج افتخاری است بر سرم و نامشان  
دلیلی است بر بودنم چرا که این دو وجود پس از پروردگار  
مایه هستی ام بوده‌اند دستم را گرفتند و راه رفتن را در این  
وادی زندگی پر از فراز و نشیب آموختند.

آموزگارانی که برایم زندگی، بودن و انسان بودن را معنا کردند

مال این برگ سبزی است تمفه درویش تقدیم آنان....

## تشکر و قدردانی

حمد و سپاس خدای را، هم او که کریم‌ترین کریمان عالم است؛ آن خدایی که بشر را علم نوشتن به قلم آموخت؛ آدمی را آنچه نمی‌دانست تعلیم داد؛ و به قلم و آنچه می‌نویسند، سوگند خورد (سوره‌ی علق، آیه‌ی ۳ تا ۵ و سوره‌ی قلم، آیه‌ی ۱).

حمد و سپاس پدر و مادر را، اولین معلمان بعد از تولد انسان، اسوه‌های صبر و مهربانی، که خدا نیز درباره آنان می‌فرماید «و برای هر دو از روی مهر و محبت، بال فروتنی فرود آر و بگو پروردگارا! آنان را به پاس آنکه مرا در کودکی تربیت کردند، مورد رحمت قرارده» (سوره‌ی اسراء، آیه‌ی ۱۱).

در اینجا بر خود لازم می‌دانم از دکتر قلی‌زاده، استاد راهنما، و دکتر ابراهیمی، استاد مشاور، به خاطر زحماتی که در طی تکمیل این تحقیق متحمل شده‌اند، کمال تشکر را داشته باشم. از دکتر عیسی‌زاده و دکتر مهرگان که زحمت مطالعه و داوری این تحقیق را کشیده‌اند، تشکر می‌کنم. همچنین از دکتر حاتم حسینی ناظر تحصیلات تکمیلی به خاطر زحماتی که متحمل شده‌اند، سپاسگزارم.

در نهایت از خانواده عزیزم، که در تمام طول زندگی و تحصیلی‌ام همواره از حمایت‌ها، دعاها و راهنمایی‌هایشان برخوردار بوده‌ام و تمام موفقیت‌های خود را مدیون آنها هستم، بی‌نهایت ممنون و سپاس گزارم. باشد که این یادآوری نمایانگر سپاس بی‌پایان من نسبت به کمک‌های بی‌دریغشان باشد.



دانشگاه بوعلی سینا  
مشخصات پایان نامه تحصیلی

عنوان: بررسی رابطه بین سرمایه‌گذاری مسکونی و تولید ناخالص داخلی در صورت حضور تجارت خارجی در ایران

نویسنده: جواد براتی

استاد راهنما: دکتر علی اکبر قلی زاده

استاد مشاور: دکتر محسن ابراهیمی

دانشکده: اقتصاد و علوم اجتماعی

گروه آموزشی: اقتصاد

رشته تحصیلی: اقتصاد

گرایش تحصیلی: توسعه اقتصادی و برنامه‌ریزی

مقطع تحصیلی: کارشناسی ارشد

تاریخ تصویب: ۱۶/۱۳۸۸/۱۱

تاریخ دفاع: ۱۳۸۹/۷/۵

تعداد صفحات: ۱۴۴

### چکیده

طی دو دهه گذشته، اقتصاد ایران شاهد پرنوسان‌ترین تغییرات ادواری در بخش مسکن بوده است. با توجه به اهمیت روز افزون تجارت بین‌الملل و وابستگی کشورها به یکدیگر، این مطالعه به بررسی اثر سرمایه‌گذاری مسکونی و سرمایه‌گذاری غیرمسکونی بر تولید ناخالص داخلی ایران در اقتصاد باز، و همچنین بررسی نقش ترکیبات تولید ناخالص داخلی بر سرمایه‌گذاری مسکونی و غیرمسکونی با وجود تجارت خارجی در مدل، می‌پردازد. با توجه به اینکه ایران دارای اقتصاد باز است و خالص صادرات نقش مهمی در تغییرات تولید ناخالص داخلی ایفا می‌کند، تمرکز این تحقیق بر تفاوت اثر سرمایه‌گذاری مسکونی و غیرمسکونی در اقتصاد باز و اقتصاد بسته معطوف می‌باشد. برای تحلیل شوک‌های سرمایه‌گذاری بر GDP و بررسی اثر ترکیبات GDP بر سرمایه‌گذاری مسکونی و غیرمسکونی، در این تحقیق از مدل تصحیح خطای برداری و داده‌های فصلی ۱-۱۳۷۰ تا ۴-۱۳۸۶ استفاده شده است. نتایج توابع عکس‌العمل تعمیم یافته نشان می‌دهد که ۱- سرمایه‌گذاری غیرمسکونی در اقتصاد بسته از اهمیت بیشتری نسبت به سرمایه‌گذاری مسکونی در تولید ناخالص داخلی برخوردار است. اما در اقتصاد باز اثر سرمایه‌گذاری مسکونی افزایش یافته بطوریکه اثر آن بر GDP بیشتر از اثر سرمایه‌گذاری غیرمسکونی است. در هر دو مدل اقتصاد باز و مدل اقتصاد بسته، مصرف و مخارج دولت بیشترین اثر را بر تولید ناخالص داخلی داشته‌اند. ۲- مخارج دولت تأثیر غالب را در اثرگذاری بر هر دو نوع سرمایه‌گذاری داشته است. اثر سرمایه‌گذاری مسکونی بر سرمایه‌گذاری غیرمسکونی نسبتاً شدید بوده در حالیکه سرمایه‌گذاری غیرمسکونی تأثیر کمی بر سرمایه‌گذاری مسکونی داشته است. حضور خالص صادرات در مدل باعث ایجاد تفاوت‌های زیادی در نتایج شده است بطوریکه از میزان اثرگذاری مخارج دولت و مصرف بر سرمایه‌گذاری‌ها کاسته اما تأثیر چندانی بر اثرگذاری سرمایه‌گذاری‌ها بر یکدیگر نداشته است. یافته‌های بدست آمده از تجزیه واریانس متعامد (VDCs) نیز نتایج توابع عکس‌العمل تعمیم یافته را تأیید کرده است.

واژه‌های کلیدی: سرمایه‌گذاری مسکونی، اقتصاد باز، تابع عکس‌العمل تعمیم یافته، سرمایه‌گذاری غیرمسکونی.

## فهرست مطالب

### فصل اول: کلیات تحقیق

۲	۱-۱- مقدمه .....
۳	۲-۱- تعریف مساله و بیان نکات اصلی .....
۶	۳-۱- ضرورت انجام پژوهش .....
۷	۴-۱- فرضیه تحقیق .....
۷	۵-۱- هدف تحقیق: .....
۷	۶-۱- روش انجام تحقیق .....
۷	۷-۱- روش گردآوری اطلاعات و داده‌ها .....
۸	۸-۱- تعاریف و مفاهیم .....

### فصل دوم: مبانی نظری و پیشینه تحقیق

۱۱	۱-۲- مقدمه .....
۱۲	۲-۲- سرمایه‌گذاری خصوصی در ایران .....
۱۳	۳-۲- سرمایه‌گذاری مسکونی .....
۱۴	۱-۳-۲- تولید و سرمایه‌گذاری مسکن در ایران .....
۱۵	۲-۳-۲- مبانی نظری سرمایه‌گذاری مسکن .....
۱۷	۴-۲- تئوری‌های سرمایه‌گذاری .....
۱۷	۱-۴-۲- سرمایه‌گذاری ثابت کسب و کار .....
۱۸	۲-۴-۲- الگوی سرمایه‌گذاری شتابنده .....
۱۹	۳-۴-۲- سرمایه‌گذاری در مسکن .....
۲۰	۴-۴-۲- سرمایه‌گذاری در ذخایر انبار .....
۲۱	۵-۴-۲- نظریه سرمایه‌گذاری توبین Q .....
۲۳	۵-۲- سرمایه‌گذاری مسکونی و نوسان‌های ادوار تجاری .....
۲۵	۶-۲- اقتصاد باز .....
۲۶	۱-۶-۲- مدل اقتصاد باز کوچک .....
۲۶	۲-۶-۲- مدل اقتصاد جهانی دو کشوری .....
۲۷	۳-۶-۲- مدل سری زمانی اقتصادسنجی برای اقتصاد جهانی .....
۲۷	۴-۶-۲- مدل خرد برای اقتصادهای با وابستگی متقابل .....
۲۸	۷-۲- مدل ماندل-فلمینگ .....
۳۱	۸-۲- مطالعات انجام شده در زمینه سرمایه‌گذاری مسکونی و ادوار تجاری: .....
۳۴	۹-۲- مطالعات انجام شده در زمینه سرمایه‌گذاری مسکونی و GDP: .....
۳۷	۱۰-۲- مطالعات مرتبط با متغیرهای کلان اقتصاد و سرمایه‌گذاری مسکونی: .....
۴۵	۱۱-۲- مطالعات انجام شده در داخل: .....



## فصل سوم: روش‌شناسی تحقیق و تدوین مدل

۵۲	۱-۳- مقدمه
۵۲	۲-۳- سرمایه‌گذاری مسکونی
۵۴	۱-۲-۳ نقش سرمایه‌گذاری مسکونی در رشد اقتصادی
۵۴	۲-۲-۳ نقش سرمایه‌گذاری مسکونی در GDP
۵۵	۳-۳ تغییر در رشد اجزای GDP در صورت حضور NX
۵۷	۴-۳ سرمایه‌گذاری در ساختمان بر اساس نحوه استفاده
۵۸	۳-۴-۱ سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های مسکونی
۵۹	۳-۴-۲ سرمایه‌گذاری در ساختمان‌های غیرمسکونی
۵۹	۳-۴-۳ سرمایه‌گذاری در مستغلات (زیر بخش خدمات)
۶۰	۳-۵- ماهیت نوسانات اقتصاد
۶۱	۳-۵-۱ ادوار مسکونی
۶۳	۳-۵-۲ ادوار سرمایه‌گذاری مسکونی
۶۴	۳-۶- تحلیل روند زمانی دیگر متغیرهای بکار رفته در تحقیق
۶۴	۳-۶-۱ تولید ناخالص داخلی
۶۵	۳-۶-۲ مخارج مصرفی بخش خصوصی
۶۶	۳-۶-۳ مخارج دولت
۶۷	۳-۶-۴ خالص صادرات
۶۸	۳-۷- بررسی روند تغییرات قیمت زمین طی دوره ۱۳۷۰-۱۳۸۶
۶۹	۳-۷-۱ مقایسه روند سرمایه‌گذاری مسکونی و قیمت مسکن طی دوره ۱۳۷۰-۱۳۸۶
۶۹	۳-۸- مدل IS-LM ماندل-فلمینگ برای اقتصاد باز
۷۰	۳-۸-۱ بازار کالا و منحنی IS
۷۱	۳-۸-۲ بازار پول و منحنی LM
۷۵	۳-۹- روش تحقیق و ارائه مدل
۷۶	۳-۹-۱ همجمعی (روش یوهانسون)
۷۷	۳-۹-۲ الگوی خودرگرسیون برداری
۸۰	۳-۹-۳ تابع عکس‌العمل آنی
۸۱	۳-۹-۴ تجزیه واریانس
۸۲	۳-۹-۵ توابع عکس‌العمل و تجزیه واریانس تعمیم یافته
۸۳	۳-۹-۶ علیت گرانجر
۸۴	۳-۹-۷ مدل‌های تصحیح خطای برداری

## فصل چهارم: تخمین مدل و تفسیر نتایج

۸۶	۴-۱- مقدمه
۸۷	۴-۲- داده‌های آماری و معرفی مدل مورد استفاده
۸۷	۴-۳- آزمون مانایی
۸۹	۴-۴- تخمین مدل اقتصاد بسته
۸۹	۴-۴-۱ تعیین تعداد وقفه‌های بهینه
۹۰	۴-۴-۲ تعیین تعداد بردارهای همجمعی

۹۱	..... ۳-۴-۴- برآورد مدل
۹۲	..... ۴-۴-۴- شوک‌ها و تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی
۹۳	..... ۱-۴-۴-۴- پاسخ GDP به شوک‌ها
۹۶	..... ۲-۴-۴-۴- تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی GDP
۹۷	..... ۳-۴-۴-۴- پاسخ سرمایه‌گذاری به شوک‌ها
۹۹	..... ۴-۴-۴-۴- تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی RI و NRI
۱۰۱	..... ۵-۴- تخمین مدل اقتصاد باز
۱۰۱	..... ۱-۵-۴- تعیین تعداد وقفه بهینه
۱۰۲	..... ۲-۵-۴- تعیین تعداد بردارهای همجمعی
۱۰۳	..... ۳-۵-۴- برآورد مدل
۱۰۵	..... ۴-۵-۴- شوک‌ها و تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی
۱۰۵	..... ۱-۴-۵-۴- پاسخ GDP به شوک‌ها
۱۰۷	..... ۲-۴-۵-۴- تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی GDP
۱۰۹	..... ۳-۴-۵-۴- پاسخ RI و NRI به شوک‌ها
۱۱۱	..... ۴-۴-۵-۴- تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی برای معادلات RI و NRI
۱۱۲	..... ۶-۴- بررسی فرضیه‌های تحقیق

### فصل پنجم: نتیجه‌گیری و پیشنهادات

۱۱۵	..... ۱-۵- مقدمه
۱۱۵	..... ۲-۵- خلاصه‌ی تحقیق
۱۱۷	..... ۳-۵- روند متغیرها
۱۱۹	..... ۴-۵- دوره مورد بررسی و تعریف متغیرها
۱۱۹	..... ۵-۵- نتیجه‌گیری
۱۲۱	..... ۶-۵- نتایج آزمون فرضیه‌ها
۱۲۱	..... ۷-۵- پیشنهادات

### منابع

۱۲۳	..... منابع فارسی:
۱۲۴	..... منابع انگلیسی:

### پیوست‌ها و ضمائم


۱۰۴	..... پیوست‌ها و ضمایم
-----	------------------------

## فهرست جداول

- جدول (۱-۲) مدل ماندل-فلمینگ: خلاصه‌ای از اثرات سیاستی ..... ۳۱
- جدول (۲-۲) خلاصه‌ای از مطالعات تجربی انجام شده: ..... ۵۰
- جدول (۱-۳) آماره‌های توصیفی سهم سرمایه‌گذاری مسکونی از کل سرمایه‌گذاری خصوصی و GDP ..... ۵۶
- جدول (۲-۳) خصوصیات آماری نرخ رشد اجزای تقاضای کل ..... ۵۷
- جدول (۳-۳) نرخ رشد ارزش افزوده و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان ..... ۶۲
- جدول (۱-۴) آزمون ریشه واحد دیکی-فولر تعمیم‌یافته برای سطح متغیرها ..... ۸۸
- جدول (۲-۴) آزمون ریشه واحد دیکی-فولر تعمیم‌یافته برای تفاضل مرتبه اول متغیرها ..... ۸۸
- جدول (۳-۴) وقفه بهینه مدل VAR برای اقتصاد بسته ..... ۹۰
- جدول (۴-۴) آزمون همجمعی یوهانسون برای مدل اقتصاد بسته ..... ۹۱
- جدول (۵-۴) تخمین الگوی VECM برای اقتصاد بسته ..... ۹۲
- جدول (۶-۴) پاسخ GDP به شوک یک انحراف معیار از متغیرها در اقتصاد بسته ..... ۹۴
- جدول (۷-۴) همبستگی متقاطع همزمان بین متغیرهای اقتصاد بسته ..... ۹۶
- جدول (۸-۴) تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی برای GDP ..... ۹۶
- جدول (۹-۴) تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی برای معادلات RI و NRI ..... ۹۹
- جدول (۱۰-۴) وقفه بهینه مدل VAR برای اقتصاد باز ..... ۱۰۲
- جدول (۱۱-۴) آزمون همجمعی یوهانسون برای مدل اقتصاد باز ..... ۱۰۳
- جدول (۱۲-۴) تصحیح خطای برداری مدل اقتصاد باز با یک بردار همجمعی و وقفه ۲ ..... ۱۰۴
- جدول (۱۳-۴) پاسخ GDP به شوک یک انحراف معیار از متغیرها در اقتصاد باز ..... ۱۰۶
- جدول (۱۴-۴) همبستگی متقاطع همزمان مابین متغیرهای اقتصاد باز ..... ۱۰۷
- جدول (۱۵-۴) تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی برای GDP در اقتصاد باز ..... ۱۰۸
- جدول (۱۶-۴) تجزیه واریانس خطای پیش‌بینی RI و NRI در اقتصاد باز ..... ۱۱۱

## فهرست نمودارها

- نمودار (۱-۲) سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی جدید ..... ۱۵
- نمودار (۲-۲) تابع سرمایه‌گذاری در مسکن ..... ۱۵
- نمودار (۳-۲) ترسیم منحنی‌های بازار کالا، پول و تراز پرداخت‌ها در یک نمودار ..... ۳۰
- نمودار (۱-۳) سرمایه‌گذاری خصوصی در ساختمان به تفکیک مسکونی و غیرمسکونی (قیمت ثابت ۱۳۷۶) ... ۵۳
- نمودار (۲-۳) روند زمانی سرمایه‌گذاری مسکونی طی دوره ۱۳۷۰-۱۳۸۷ ..... ۵۸
- نمودار (۳-۳) روند زمانی سرمایه‌گذاری غیرمسکونی طی دوره ۱۳۷۰-۱۳۸۶ ..... ۵۹
- نمودار (۴-۳) سرمایه‌گذاری در مستغلات (زیر بخش خدمات) به قیمت ثابت ۱۳۷۶ ..... ۶۰
- نمودار (۵-۳) نرخ رشد ارزش افزوده بخش خصوصی در ساختمان ..... ۶۳
- نمودار (۶-۳) روند زمانی نرخ رشد سرمایه‌گذاری مسکونی ..... ۶۳
- نمودار (۷-۳) روند زمانی تولید ناخالص داخلی به قیمت ثابت ۱۳۷۶ ..... ۶۵
- نمودار (۸-۳) روند زمانی مخارج مصرفی بخش خصوصی ..... ۶۵
- نمودار (۹-۳) روند زمانی مخارج کل دولت (جاری و عمرانی) به قیمت ثابت ۱۳۷۶ ..... ۶۶
- نمودار (۱۰-۳) روند زمانی تغییرات خالص صادرات به قیمت ثابت ۱۳۷۶ ..... ۶۷
- نمودار (۱۱-۳) روند زمانی قیمت یک متر مربع زمین و سرمایه‌گذاری مسکونی (قیمت ثابت ۱۳۷۶) ..... ۶۸
- نمودار (۱۲-۳) اثر شوک انبساطی بر محصول در دو اقتصاد باز و بسته ..... ۷۵
- نمودار (۱-۴) عکس‌العمل تعمیم‌یافته GDP در اقتصاد بسته ..... ۹۴
- نمودار (۲-۴) پاسخ تعمیم‌یافته RI به شوک یک انحراف معیار از متغیرها در اقتصاد بسته ..... ۹۷
- نمودار (۳-۴) پاسخ تعمیم‌یافته NRI به شوک یک انحراف معیار از متغیرها در اقتصاد بسته ..... ۹۸
- نمودار (۴-۴) پاسخ GDP به شوک اجزایش در اقتصاد باز ..... ۱۰۶
- نمودار (۵-۴) پاسخ RI به شوک دیگر متغیرها در اقتصاد باز ..... ۱۱۰
- نمودار (۶-۴) پاسخ NRI به شوک دیگر متغیرها در اقتصاد باز ..... ۱۱۰



# فصل اول

## کلیات تحقیق

## ۱-۱- مقدمه

عملکرد بازارهای مسکن و املاک و مستغلات برای ملل، مناطق و افراد مهم می‌باشد. هنگامی که تغییرات عمده‌ای در این بازارها بوجود آید، آنها اغلب بر بخش‌های دیگر اقتصاد نیز اثر می‌گذارند. همه روزه زندگی مردم بطور گسترده‌ای تحت تأثیر اینکه کجا و چطور زندگی کرده و اقامت دارند، قرار دارد. برای هر تحلیلگری که به این زمینه از تحقیق وارد می‌شود آشکار است که تفاوت‌ها و شباهت‌هایی بین بازارهای مسکن در کشورها و مناطق مختلف وجود دارد. (اندرسون و همکاران (۲۰۰۷)).

یکی از اهداف مهم سیاستگذاران اقتصادی ایجاد ثبات اقتصادی می‌باشد. نگاهی بر سیر حرکت و نوسان‌های تولید ناخالص ملی واقعی در طول زمان، این نکته را روشن می‌سازد که با بهبود موقعیت اقتصادی کشورها و به‌کارگیری مناسب‌تر سیاست‌های اقتصادی، همراه با پیشرفت‌های نظری، دامنه نوسان‌ها در ادوار تجاری تا حدودی کاهش می‌یابد. (صمدی و جلائی (۱۳۸۳)). نوسان‌های بخش مسکن بر توان تأمین مسکن خانوارها و نیز بر اقتصاد ملی اثرگذار بوده و شناسایی چگونگی رویداد این نوسان‌ها و دوره‌های زمانی رکود و رونق فعالیت‌های این بخش، مورد توجه برنامه‌ریزان و اقتصاددانان شهری است.

از دیدگاه اقتصاد کلان بخش مسکن پر تحرک‌ترین و پویاترین بخش اقتصاد ایران در چند دهه اخیر بوده است. در سه دهه اخیر همواره بین ۳۰ تا ۴۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های کشور در این بخش انجام شده است و در مجموع دوره تولید و بهره‌برداری، بیش از ۲۰ درصد از تولید ناخالص ملی تنها به این بخش اختصاص داشته است و تغییرات آن با توجه به اهمیت آن در GDP، تاثیر مهمی در رکود و رونق و بطور کلی در میزان رشد اقتصادی دارد. ماهیت و ویژگی کلیدی بخش مسکن در آن است که از آن به عنوان "ضربه‌گیر" اقتصاد یاد می‌شود و هرگاه سرمایه به سوی بخش‌های دیگر انتقال نمی‌یابد بخش مسکن جاذب سرمایه‌های مازاد شده و مانع رکود سرمایه‌گذاری و تولید ملی شده است. یکی از علل اساسی شوک‌های ادواری را می‌توان در جذابیت بخش مسکن برای سرمایه‌ها دانست از این جهت طی دهه گذشته مطالعات بسیاری در زمینه ارتباط بین ادوار تجاری و سرمایه‌گذاری مسکونی صورت گرفته است (لیمر (۲۰۰۷)، بیسپینگ و پاترون (۲۰۰۸)، داویس و هیچکات (۲۰۰۵)، آلبرتز (۱۹۶۲)، فیشر (۲۰۰۷)). از طرفی وجود خالص صادرات در مطالعات اقتصادی، از این جهت که متغیر جدیدی برای ایجاد اختلالات اقتصادی وارد تحلیل‌ها می‌کند، این یافته‌ها را غنی و متفاوت می‌سازد.

تعیین میزان اهمیت بخش‌های مختلف تولید ناخالص داخلی در ایجاد شوک‌های وارد بر پیکره اقتصاد کشور علاوه بر شناخت بیشتر و مقایسه این بخش‌ها، زمینه‌ی سیاست‌گذاری مناسب جهت جلوگیری از پیامدهای منفی شوک‌های اقتصادی را فراهم می‌کند.

## ۱-۲- تعریف مساله و بیان نکات اصلی

سرمایه‌گذاری یکی از مهمترین اجزاء تقاضای کل است. در متون اقتصاد کلان سرمایه‌گذاری عبارت است از: مخارج نهایی در اقتصاد که به حفظ، تداوم، و افزایش ظرفیت تولید کالاها و خدمات می‌انجامد. همچنین سرمایه‌گذاری شامل سه جزء مهم به شرح ذیل است: ۱- سرمایه‌گذاری در تجهیزات و ماشین‌آلات ۲- سرمایه‌گذاری در ساختمان (شامل ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی) ۳- سرمایه‌گذاری در موجودی انبار (تیمور رحمانی، ۱۳۸۳، ص ۶-۱۷۵).

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از این جهت که مسکن کالایی بادوام و ناهمگن است، متفاوت از سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی است. از دیدگاه اقتصاد کلان بخش مسکن پر تحرک‌ترین و پویاترین بخش اقتصاد ایران در چند دهه اخیر بوده است. در سه دهه اخیر همواره بین ۳۰ تا ۴۰ درصد از کل سرمایه‌گذاری‌های کشور در این بخش انجام شده است و در مجموع دوره تولید و بهره‌برداری، بیش از ۲۰ درصد از تولید ناخالص ملی تنها به این بخش اختصاص داشته است. و تغییرات

آن با توجه به اهمیتش در رشد، تاثیر مهمی در رکود و رونق، و بطور کلی در میزان رشد اقتصادی دارد. سرمایه‌گذاری در مسکن از اهمیت زیادی برخوردار می‌باشد چرا که با افزایش سرمایه‌گذاری در این بخش سایر زیرگروه‌های مرتبط در این بخش تحت تاثیر قرار می‌گیرند. ماهیت و ویژگی کلیدی بخش مسکن در آن است که از آن به عنوان "ضربه‌گیر" اقتصاد یاد می‌شود و هرگاه سرمایه به سوی بخش‌های دیگر انتقال نمی‌یابد بخش مسکن جاذب سرمایه‌های مازاد شده و مانع رکود سرمایه‌گذاری و تولید ملی شده است. یکی از علل اساسی شوک‌های ادواری بخش مسکن و به دنبال آن اقتصاد ملی را می‌توان در جذابیت بخش مسکن برای سرمایه‌ها دانست؛ از این جهت طی دهه گذشته مطالعات بسیاری در زمینه ارتباط بین ادوار تجاری و سرمایه‌گذاری مسکونی صورت گرفته است.

ادوار تجاری، الگوی نوسانی منظم متغیرها است که به طور کلی شامل رونق و رکود می‌باشد. همچنین ادوار تجاری بخشی از حقیقت انکارناپذیر اقتصاد کشورها و بویژه اقتصاد مبتنی بر بازار تلقی می‌شود. توالی یک سیکل کامل تجاری عبارتست از آغاز رونق، تداوم رونق، اوج رونق، شروع رکود، اوج حسیض؛ - نقطه شروع رونق تا اوج حسیض یک سیکل کامل تجاری نامیده می‌شود. این توالی، تغییرات تکراری است ولی از دوره مشخصی تبعیت نمی‌کند و از این نظر، از لحاظ دوره تداوم زمانی سیکل‌های تجاری از بیش از یک سال تا ۱۰ و یا ۱۲ سال متغیر است که خود قابل تقسیم به سیکل‌های کوتاه‌تر با خصوصیات مشابه و نوسان‌های تقریباً مشابه می‌باشد. (اسکندری (۱۳۸۵)).

**رچارد گرین<sup>۱</sup> (۱۹۹۷)** تغییرات تولید ناخالص داخلی را در اثر نوسانات سرمایه‌گذاری در مسکن ایجاد شده می‌داند و بیان می‌کند سرمایه‌گذاری مسکونی پیشرو تغییرات تولید ناخالص داخلی می‌باشد. در نتیجه سرمایه‌گذاری در مسکن را به عنوان یک شاخص پیشرو و سایر سرمایه‌گذاری‌ها را شاخص پیرو در چرخه‌ی تجاری می‌داند.

سرمایه‌گذاری مسکونی، سرمایه‌گذاری غیر مسکونی، مصرف و مخارج دولت، اجزاء GDP را در اقتصاد بسته تشکیل می‌دهند. ورود خالص صادرات و تجارت خارجی در ترکیب تولید ناخالص داخلی، رابطه GDP را برای اقتصاد باز نشان خواهد داد. از بین اجزاء تشکیل دهنده GDP، مصرف بزرگترین جزء آن و سپس سرمایه‌گذاری مهمترین بخش در تولید ناخالص داخلی است. بخش خارجی اگرچه درصد کوچکی از تولید ناخالص داخلی را تشکیل می‌دهد اما می‌تواند اثر مهمی در رشد اقتصادی داشته باشد. از طرفی وجود خالص صادرات در مطالعات اقتصادی، از این جهت که متغیر جدیدی برای ایجاد اختلالات اقتصادی را وارد تحلیل‌ها می‌کند، این یافته‌ها را غنی می‌سازد. خالص صادرات

1- Richard green



جدای از سهم آن در تولید ناخالص داخلی می‌تواند اثر معنی‌داری بر رشد اقتصادی داشته باشد بطوریکه با مقایسه اثر شوک‌های مسکونی در یک اقتصاد باز و بسته تفاوت معنی‌داری مشاهده خواهد شد. این مسئله که مخارج روی هر یک از بخش‌های مختلف در تولید ناخالص داخلی چه مقدار می‌تواند بر نرخ رشد اقتصادی مؤثر باشد و اینکه اهمیت نسبی ترکیب تولید ناخالص داخلی چگونه است و آیا سرمایه‌گذاری مسکونی و سرمایه‌گذاری غیر مسکونی اثرات مشابهی یا متفاوتی در رشد اقتصادی دارند، مورد توجه بسیاری از اقتصاددانان در کشورهای مختلف بوده است. میزان این اثر گذاری در اقتصادهای باز و بسته بر روی رشد اقتصادی متفاوت می‌باشد.

سرمایه‌گذاری مسکونی و غیر مسکونی در اقتصاد باز نسبت به اقتصاد بسته، به تغییرات نرخ بهره حساس‌ترند، زیرا در اقتصاد باز دسترسی به سرمایه‌گذاری جایگزین وجود دارد. ورود خالص صادرات منحنی بازار کالا (IS) را افقی‌تر کرده، بطوریکه هر شوک وارد بر تقاضا باعث تغییرات کمتری در محصول و نرخ بهره می‌گردد. با توجه به اثر نرخ بهره در رابطه سرمایه‌گذاری، تغییرات سرمایه‌گذاری در اقتصاد باز متفاوت از تغییرات آن در اقتصاد بسته خواهد بود. افزایش کمتر در نرخ بهره باعث می‌شود تا بطور کلی سرمایه‌گذاری به میزان کمتری کاهش یابد. (بیسپینگ و پاترون (۲۰۰۸)).

مطالعات در کشورهای مختلف نشان داده است که سرمایه‌گذاری مسکونی از نوسان بیشتری در مقایسه با مصرف و سرمایه‌گذاری تجاری برخوردار است. لیمر<sup>۲</sup> (۲۰۰۷) پیشنهاد می‌کند، مسکن مهم‌ترین بخش در رکودهای اقتصادی می‌باشد و هر تلاش برای کنترل دوره تجاری نیازمند توجه ویژه به سرمایه‌گذاری مسکونی است. سرمایه‌گذاری مسکونی، با وجود اینکه سهم کوچکی از تولید ناخالص داخلی را در بر می‌گیرد اما تاثیر بسزایی در نوسانات اقتصادی و ادوار تجاری دارد.

ایران کشوری دارای اقتصاد باز است که وابستگی زیادی به درآمدهای نفتی دارد بطوریکه تغییر در قیمت نفت باعث کاهش یا افزایش شدید درآمدهای کشور شده و درجه باز بودن اقتصاد را تحت تاثیر قرار می‌دهد. زمانیکه قیمت نفت بسیار بالا است، میزان مبادلات خارجی، که نفت بخش مهمی از آن را دربر می‌گیرد، بالا بوده و اقتصاد ایران به اقتصاد شدیداً باز تبدیل می‌شود، لذا بررسی اثر-گذاری سرمایه‌گذاری مسکونی بر تولید ناخالص داخلی کشور در ادوار تجاری و در شرایط اقتصاد باز مهم به نظر می‌رسد.

### ۱-۳- ضرورت انجام پژوهش

سیکل تجاری و الگوهای مربوط به آن از مباحث جدید در اقتصاد قلمداد می‌شود که از یک سو رابطه سببی بین متغیرهای کلان اقتصادی را با تولید ملی تعیین کرده و از جانب دیگر پیش بینی تحولات اقتصادی را با مشاهده روند تغییرات متغیرهای پیشرو امکان‌پذیر می‌سازد. سیاستگذاران اقتصادی از هر طیف فکری و مکتب اقتصادی علاقه‌مند هستند با شناخت تحولات آتی ادوار تجاری و متغیرهای مؤثر بر آن تحلیل واقع بینانه‌ای از روند کلی اقتصاد در آینده ارائه نمایند. اگرچه مسکن به عنوان بخشی از موجودی سرمایه اقتصادی مورد توجه در مدل‌های یک بخشی است اما تحقیقات قبلی در مورد مسکن و مدل‌های ادوار تجاری، مسکن را جزء کالاهای بادوام قرار نداده‌اند. از این رو بهتر است که سرمایه‌گذاری در مسکن از یک طرف و سرمایه‌گذاری غیرمسکونی (ساختمان‌های غیرمسکونی و ماشین‌آلات و تجهیزات) از طرف دیگر در مدل مشخص شود. زیرا از طرفی دارایی‌های بادوام متفاوت، با استفاده از تکنولوژی‌های متفاوتی تولید می‌شوند و از طرف دیگر این دارایی‌ها موارد استفاده‌های متفاوتی دارند. مسکن از مهمترین بخش‌های مرتبط با ادوار تجاری بوده که نحوه رفتار متغیرهای مربوط به آن، زمینه پیش بینی تحولات آتی اقتصاد را مهیا می‌سازد. طی دو دهه اخیر، اقتصاد ایران شاهد پرنوسان‌ترین تغییرات ادواری قیمت مسکن بوده است، به طوری که نوسانات شدید ادواری و پیدایش رکود و رونق در اقتصاد مسکن، اثرات زیان‌آوری بر بخش مسکن و سایر بخش‌های مرتبط به جای گذاشته است. با توجه به وابستگی بالایی که اقتصاد ایران به قیمت نفت دارد، در دوره‌ای که قیمت نفت بالاست این اقتصاد به یک اقتصاد باز تبدیل شده و در دوره‌ای که قیمت نفت پایین است به اقتصاد بسته نزدیک است، لذا نحوه عملکرد سیاست‌ها با توجه به تأثیر-گذاری متفاوتی که می‌تواند سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در این دو نوع اقتصاد (باز و بسته)، در دوره‌های رونق و رکود، بگذارد؛ نیز متفاوت خواهد بود. از این رو مطالعه‌ای تحت عنوان "بررسی ارتباط سرمایه‌گذاری مسکونی و ادوار تجاری در اقتصاد باز" ضروری به نظر می‌رسد.

با توجه به اینکه اقتصاد ایران طی دو دهه گذشته شاهد پرنوسان‌ترین تغییرات ادواری بخش مسکن بوده است و با توجه به افزایش شدید تقاضا برای مسکن و کمبود مسکن، این بخش نیازمند نظارت و کنترل خاصی می‌باشد. میزان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌تواند علاوه بر رفع نیاز مسکن مردم، با توجه به اینکه اثر بالایی بر رشد اقتصادی (نسبت به سرمایه‌گذاری غیرمسکونی) دارد می‌تواند در افزایش نرخ رشد اقتصادی کشور هم مؤثر باشد. سرمایه‌گذاری مسکونی با توجه به اینکه پیشرو در نوسانات ادواری است می‌تواند در سیاست‌گذاری‌ها نیز مهم واقع گردد.

#### ۴-۱- فرضیه تحقیق

اثر سرمایه‌گذاری مسکونی بر GDP در اقتصاد باز نسبت به اقتصاد بسته شدیدتر است.

#### ۵-۱- هدف تحقیق:

اهداف مورد بررسی در این مطالعه بصورت زیر می‌باشد

۱- بررسی سرمایه‌گذاری مسکونی و روند تحولات آن

۲- بررسی ارتباط سرمایه‌گذاری مسکونی و ادوار تجاری

۳- ارتباط سرمایه‌گذاری و درجه باز بودن اقتصاد

#### ۶-۱- روش انجام تحقیق

روش انجام تحقیق حاضر به صورت کتابخانه‌ای و جست و جوی اینترنتی می‌باشد. در این تحقیق از مبانی نظری و شواهد تجربی سرمایه‌گذاری مسکونی و اقتصاد باز و همچنین از تکنیک اقتصادسنجی تصحیح خطای برداری (VECM)، استفاده شده است. برای بررسی شوک‌ها نیز از تابع عکس‌العمل تعمیم‌یافته (GIRFs) و تجزیه واریانس (GVDCs) که توسط پسران و شین (۱۹۹۸) ارائه گردید، استفاده شده است. جهت برآورد تخمین، نرم‌افزار Eviews 5 بکار گرفته شده است.

#### ۷-۱- روش گردآوری اطلاعات و داده‌ها

اطلاعات مورد نیاز در این تحقیق از طریق منابع مختلف گردآوری شده و داده‌های مورد نیاز (تولید ناخالص داخلی، مصرف خصوصی، سرمایه‌گذاری مسکونی بخش خصوصی، سرمایه‌گذاری غیرمسکونی خصوصی، مخارج دولت و خالص صادرات) از منبع آماری حساب‌های ملی ایران تهیه شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران گردآوری شده است. سرمایه‌گذاری مسکونی بخش خصوصی، قیمت یک متر مربع زمین و مسکن نیز از گزارش فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری و اطلاعات قیمت وزارت مسکن تهیه شده است. دوره مورد مطالعه ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۶

3 - generalized impulse response functions

4 - generalized variance decompositions

می‌باشد و همچنین جهت کافی بودن داده‌های آماری از داده‌های فصلی استفاده می‌شود. برای فصلی کردن مخارج دولت در بخش ساختمان و ماشین‌آلات، از روش دنتون ۴ استفاده شده است که به اختصار در ضمیمه این تحقیق توضیح داده خواهد شد.

### ۸-۱- تعاریف و مفاهیم

**تعریف رشد اقتصادی:** رشد اقتصادی به تعبیر ساده عبارت است از، افزایش تولید واقعی یک کشور در یک سال خاص در مقایسه با مقدار آن در سال پایه. در سطح کلان، افزایش تولید ناخالص ملی (GNP) یا تولید ناخالص داخلی (GDP) در سال مورد نظر نسبت به مقدار آن در یک سال پایه، رشد اقتصادی محسوب می‌شود. علت این که برای محاسبه رشد اقتصادی از قیمت‌های سال پایه استفاده می‌شود آن است که افزایش در تولید ناخالص ملی، ناشی از افزایش میزان تولیدات بوده و تاثیر افزایش قیمت‌ها (تورم) حذف گردد.

**ساختمان:** ساختمان در حالت عام، فضایی است محصور، مسقف، ثابت و از پی تا سقف دارای استقلال کامل که به وسیله دیوار از فضاهای پیرامون خود مجزا و تفکیک شده و یک یا چند در ورودی به معابر عمومی داشته باشد.

**ساختمان مسکونی:** به ساختمانی اطلاق می‌شود که فقط برای سکونت مورد استفاده قرار گیرد.

**ساختمان غیرمسکونی:** ساختمانی است که برای سکونت در نظر گرفته نشده و مورد استفاده بازرگانی، صنعتی، آموزشی، بهداشتی، مذهبی، مراکز تفریحی و ورزشی، هتل و مسافرخانه و ... داشته باشد.

**سرمایه‌گذاری مسکونی:** سرمایه‌گذاری ناخالص خصوصی در بخش مسکن عبارت است از؛ هزینه‌ی احداث ساختمان‌های مسکونی جدید توسط بخش خصوصی در طول یک دوره‌ی حسابداری. البته بایستی توجه داشت که برای اینکه از داده‌های سرمایه‌گذاری خصوصی شهری و روستایی به داده‌های تشکیل سرمایه در این بخش برسیم، هزینه‌ی تعمیرات اساسی و تغییرات و اضافات ساختمانی نیز به آن اضافه می‌شود. این داده‌ها از گزارش نتایج بررسی بودجه خانوار در مناطق شهری و روستایی اخذ می‌گردد.