

نگاهی به رابطه بین سرمایه‌گذاری‌های مسکن و رشد اقتصادی

دفتر تحقیقات و سیاست‌های تولیدی

نعمت‌الله امیری^۱

رابطه بین سرمایه‌گذاری مسکن و رشد اقتصادی از موضوعات مورد بحث در ادبیات اقتصاد توسعه است. در این خصوص، اقتصاد توسعه با پرسش‌های متعددی مواجه است. پرسش‌هایی مانند اینکه آیا کشورهای کمتر توسعه‌یافته می‌بایست به عنوان بخشی از استراتژی توسعه به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بپردازند؟ آیا سرمایه‌گذاری در مسکن لازمه رشد اقتصادی است؟ آیا در جهت نیل به هدف رشد اقتصادی، سرمایه‌گذاری در مسکن در مقایسه با دیگر سرمایه‌گذاری‌ها مؤثرتر بوده و بازدهی بیشتری دارد؟ این پرسش‌ها همچنان مطرح می‌باشند و پس از دهه‌ها بحث و بررسی در این خصوص پاسخ مشخصی به آنها داده نشده است.

نسبت سرمایه‌گذاری در مسکن و رشد و توسعه اقتصادی

در دهه‌های اول پس از جنگ جهانی عقیده بسیاری از محققان بر این بود که سرمایه‌گذاری در مسکن یک هزینه اجتماعی است و باعث کندشدن روند رشد اقتصادی می‌شود (ویسمن^۲، ۱۹۵۵؛ هریس و جیلایس^۳، ۱۹۶۳). برخی از کشورهای در حال توسعه مانند چین، کره جنوبی و تعدادی

* این مقاله برگرفته از این منبع می‌باشد: جی چی و یانگ‌چو (۲۰۰۸)، "رابطه بین سرمایه‌گذاری در مسکن و رشد اقتصادی، کاربرد داده‌های مقطعی در اقتصاد چین"، گروه اقتصاد دانشگاه آپسلائی.

nematamiri@yahoo.com

۱. کارشناس ارشد اقتصاد.

2. Weissman

3. Harris and Gillies

دیگر در مراحل ابتدایی توسعه با اعتقاد به اینکه سرمایه‌گذاری در مسکن در مقایسه با کارخانجات و زیرساخت‌های صنعتی از بازدهی کمتری برخوردار می‌باشد اهمیت چندانی به موضوع سرمایه‌گذاری در مسکن ندادند (شن و لیو، ۲۰۰۴ و کیم^۱، ۲۰۰۴). بر این اساس، برای بسیاری از سیاست‌گذاران و اقتصاددانان بهبود مسکن به عنوان یک محصول جانبی از رشد اقتصادی تصور می‌شد و لذا تصور این بود که می‌توان آن را تا اواخر مراحل توسعه اجتماعی به تعویق انداخت.

از دهه ۱۹۷۰ سرمایه‌گذاری در مسکن به عنوان عاملی که می‌تواند موجب تقویت رشد اقتصادی گردد مورد توجه قرار گرفته است. از آن زمان تاکنون نه تنها فعالیت‌های ساخت مسکن به عنوان یک فعالیت اصلی اقتصادی با ضریب فزاینده‌ای بزرگ مدنظر قرار می‌گیرد، بلکه عنوان می‌شود که پیشرفت بخش مسکن منافع اجتماعی و اقتصادی زیادی به همراه خواهد داشت.

نگاهی به مطالعات انجام شده در خصوص رابطه سرمایه‌گذاری در مسکن و رشد و توسعه اقتصادی

مطالعات در زمینه نقش مسکن در توسعه اقتصادی عبارتند از تورین (۱۹۷۸)، ریور (۱۹۸۰)، گرین (۱۹۹۷)، کالسون و کیم (۲۰۰۰)، چنچ و نیه (۲۰۰۴)، کیم (۲۰۰۴)، وایگنر و ویلیام سون (۲۰۰۷). در حالی که هر یک از این مطالعات به بخشی از پرسش‌های فوق پاسخ می‌دهند ممکن است در نتایج تجربی با یکدیگر متفاوت باشند.

تورین^۲ (۱۹۷۳) بین فعالیت‌های ساخت و ساز و توسعه اقتصادی یک رابطه فرض نمود. وی پس از تجزیه و تحلیل داده‌ها برای تمام کشورهای معتبر به این نتیجه دست یافت که طی سال‌های (۱۹۶۵-۱۹۵۵) کشورهای توسعه‌یافته نوعاً از صنعت ساخت و ساز قوی‌تری در مقایسه با کشورهای کمتر توسعه‌یافته برخوردار بوده‌اند، بطوری که سهم صنعت ساخت و ساز از GDP در کشورهای توسعه‌یافته ۵-۸ درصد GDP بوده، اما در کشورهای کمتر توسعه‌یافته این نسبت حدود ۳-۵ درصد بوده است. بر اساس داده‌های مقطعی برای ۸۷ کشور، تورین (۱۹۷۸) متوجه شد که صنعت ساخت و ساز می‌تواند نقشی محوری در استراتژی توسعه بسیاری از کشورهای کمتر صنعتی‌شده از طریق ایجاد اشتغال مولد و با دوام در سطح نسبتاً پایین از شدت سرمایه داشته باشد.

1. Shen, Liu & Kim

2. Turin

دریور^۱ (۱۹۸۰) تجزیه و تحلیل‌های تورین را در برخی زمینه‌ها از جمله سطح اطمینان داده‌ها، محدودیت در پوشش و روش بکار گرفته شده برای تجزیه و تحلیل مورد انتقاد قرار داد. دریور نشان داد در حالی که برخی از جوانب صنعت ساخت و ساز می‌تواند محرک رشد اقتصادی باشد، اما برخی از جنبه‌های دیگر خود ماحصل رشد اقتصادی می‌باشد.

ولز^۲ (۱۹۸۵) عنوان نمود زمانی که تولید ناخالص داخلی یک کشور افزایش می‌یابد، سهم صنعت ساخت و ساز از GDP نیز افزایش می‌یابد و تغییرات این سهم در زمانی که کشور موردنظر از مرحله سطح درآمدی متوسط^۳ عبور می‌نماید سریعتر خواهد بود.

جالب توجه است که برنز^۴ و گرابلر^۵ (۱۹۷۷) فرض نمودند که نسبت سرمایه‌گذاری مسکن به GDP به صورت U وارونه به مراحل توسعه اقتصادی بستگی دارد. در ابتدا با شروع اوج‌گیری^۶ اقتصاد و همراه با افزایش GDP سرانه این نسبت نیز افزایش می‌یابد تا زمانی که اقتصاد به مرحله سطح درآمدی متوسط می‌رسد، به نقطه اوج خود می‌رسد و سپس زمانی که اقتصاد به مرحله بلوغ خود می‌رسد روندی کاهشی می‌یابد.

بانک جهانی (۱۹۹۳) با استفاده از داده‌های بین کشوری برای دوره بعد از جنگ جهانی در تأیید این فرضیه مستنداتی ارائه نموده و نشان داده است زمانی که GDP سرانه کمتر از ۱۰۰۰ دلار آمریکا می‌باشد نسبت سرمایه‌گذاری مسکن به GDP بسیار پایین و در حد ۲ تا ۴ درصد می‌باشد، اما زمانی که GDP سرانه به محدوده ۱۰۰۰ تا ۵۰۰۰ دلار می‌رسد این نسبت به سرعت افزایش یافته و به حدود ۸ درصد می‌رسد و زمانی که GDP سرانه به بالاترین سطح خود می‌رسد این نسبت به آرامی کند می‌شود و در یک سطح پایدار قرار می‌گیرد.

در مقاله جالب توجه لیمر^۷ (۲۰۰۷) تحت عنوان "مسکن و دوره‌های تجاری"، وی معتقد است که بین اجزای اصلی GDP، سرمایه‌گذاری خانه‌های مسکونی بهترین شاخص هشداردهنده علائم اولیه رکود اقتصادی می‌باشد و تغییرات در خانه‌های شروع شده بهترین شاخصی است که می‌تواند دوره تجاری را پیش‌بینی نماید.

-
1. Drewer
 2. Wells
 3. Middle-Income Range
 4. Burns
 5. Grebler
 6. Taking off
 7. Leamer

مطالعات تجربی اخیر در خصوص رابطه سرمایه‌گذاری مسکن و رشد اقتصادی تقریباً بطور کامل در چارچوب آزمون علیت گرینجر سازمان یافته‌اند. به طور قطع، علیت گرینجر در اصل تنها مربوط به قابلیت پیش‌بینی رابطه بین متغیرهای سری زمانی است و رابطه علیت واقعی بین متغیرها را تضمین نمی‌کند. با این حال درک روشنی از علیت گرینجر بین سرمایه‌گذاری مسکن و رشد اقتصادی برای پیش‌بینی بازار کسب و کار و همچنین برای سیاست‌گذاری مفید خواهد بود.

ریچارد گرین^۱ (۱۹۹۷) بر اساس داده‌های سه ماهه بین سال‌های ۱۹۵۹ و ۱۹۹۲ در ایالات متحده استدلال کرد که تنها سرمایه‌گذاری‌های مسکونی می‌تواند علت گرینجر تولید ناخالص داخلی باشد، در حالی که در خصوص سرمایه‌گذاری‌های غیرمسکونی این موضوع برعکس بوده و تولید ناخالص داخلی علیت گرینجر آنان می‌باشد. لذا سرمایه‌گذاری مسکن متقدم و دیگر سرمایه‌گذاری‌ها متأخر بر دوره تجاری می‌باشند.

کالسون و کیم^۲ (۲۰۰۰) در تأیید نتایج گرین دریافتند که سرمایه‌گذاری‌های مسکن علیت گرینجر مخارج مصرفی است و تأثیر سرمایه‌گذاری در ساخت واحدهای مسکونی بر GDP بسیار فراتر از سرمایه‌گذاری‌های دیگر است. آنها همچنین دریافتند که در ایالات متحده، سرمایه‌گذاری‌های غیرمسکونی اثر تراحمی بر سرمایه‌گذاری‌های مسکونی داشته و از این رو، رابطه همبستگی بین سرمایه‌گذاری مسکونی و GDP بوجود نمی‌آید.

چنینج و نیه^۳ (۲۰۰۴) با بکارگیری مدل چندمتغیره^۳ ECM برای تایوان طی دوره زمانی بهار ۱۹۷۹ تا زمستان ۱۹۹۹ دریافتند که رابطه علیت یک‌سویه از فعالیت‌های ساخت و ساز به رشد اقتصادی هم در کوتاه‌مدت و هم در بلندمدت وجود دارد.

با این حال، کیم (۲۰۰۴) با استفاده از داده‌های فصلی طی دوره زمانی (۱۹۷۰-۲۰۰۲) دریافت که رابطه سرمایه‌گذاری مسکن و GDP در کره جنوبی با یافته‌های گرین در سال ۱۹۹۷ متفاوت است. یافته‌های کیم به این موضوع اشاره دارد که مسکن کنترل‌کننده GDP نبوده، اما از نوسان‌های اقتصادی پیروی می‌کند در حالی که سرمایه‌گذاری‌های غیرمسکونی هم عامل کنترل و هم پیرو نوسان‌های اقتصاد کلان می‌باشند.

1. Richard Green
2. Coulson & Kim
3. Multivariate

ویگرن و ویله‌مسون^۱ (۲۰۰۷) نیز با بکارگیری داده‌هایی از ۱۴ کشور اروپای غربی به این نتیجه رسیدند که GDP در کوتاه‌مدت علت گرنجری ساخت و ساز می‌باشد، اما عکس آن صادق نیست ضمن آنکه سیاست سرمایه‌گذاری زیرساخت‌های عمومی در کوتاه‌مدت بر GDP مؤثر بوده، اما در بلندمدت این اثر ضعیف می‌شود. با این حال در مجموع ساخت و ساز مسکن آثار بلندمدت بر رشد GDP دارد.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

تا پیش از سال ۱۹۷۰ سرمایه‌گذاری در مسکن یک هزینه اجتماعی تلقی می‌شد که رشد اقتصادی را کاهش می‌دهد، اما از آن زمان تاکنون سرمایه‌گذاری در مسکن به عنوان یک فعالیت اقتصادی که از همراهی بالایی با رشد اقتصادی برخوردار است مدنظر قرار می‌گیرد. با این حال در خصوص جهت رابطه هنوز اجماع دقیقی وجود ندارد.

اغلب مطالعات انجام شده توسط کسانی همچون تورین (۱۹۷۳)، گرین (۱۹۹۷)، کالسون و کیم (۲۰۰۰)، چنچ و نیه (۲۰۰۴) و لیمر (۲۰۰۷) سرمایه‌گذاری در مسکن را عاملی برای تقویت رشد اقتصادی ارزیابی می‌کنند و جهت رابطه را از سرمایه‌گذاری روی مسکن بر رشد اقتصادی می‌دانند به این معنا که سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌تواند موجب رشد اقتصادی گردد و از جهت سیاست‌گذاری اهمیت ویژه‌ای دارد.

در مقابل، کسانی همچون ولز (۱۹۸۵)، برنز و گرابلر (۱۹۷۷)، ویگرن و ویله‌مسون (۲۰۰۷) و بانک جهانی (۱۹۹۳) جهت رابطه را از تولید ناخالص داخلی به سمت سرمایه‌گذاری در مسکن ترسیم می‌نمایند. از این منظر، رشد بخش مسکن در گرو رشد اقتصادی است و سرمایه‌گذاری‌های غیرمسکونی که موجب رشد اقتصادی می‌شود بر سرمایه‌گذاری‌های مسکونی اولویت دارد.

در نهایت، کسانی همچون دریور (۱۹۸۰) و کیم (۲۰۰۴) معتقدند که برخی جوانب ساخت و ساز محرک رشد اقتصادی و برخی جوانب آن ماحصل فرایند رشد اقتصادی هستند و لذا رابطه علیت دو طرفه‌ای بین این دو وجود دارد.

1. Wigren & Wilhelmsson

