



Examining Changes in Housing Related Variables Using Shift Share Analysis: A Case Study of District 19 of Tehran

Mohammad Saeed Zabihidan^{1✉}, Mohammad Hossein Dianti², and Vahid Kafili³

1. Assistant Professor, Department of Economics, Faculty of Administrative Sciences and Economics, Arak University, Arak, Iran (Corresponding author). Email: m-zabihidan@araku.ac.ir
2. Assistant Professor, Department of Economics, Faculty of Administrative Sciences and Economics, Arak University, Arak, Iran. Email: mhdianati@gmail.com
3. Assistant Professor, Department of Economics, Faculty of Administrative Sciences and Economics, Arak University, Arak, Iran. Email: y-kafili@araku.ac.ir

Article Info

Article type:
Research

Article history:

Received: 2025/08/10

Received in revised form:
2025/09/01

Accepted: 2025/09/21

Available online: 2026/03/31

Keywords:

Housing; Shift Share Analysis;
Housing Price Index; Tehran
City; Iran.

ABSTRACT

Housing, as one of the most fundamental human needs and a key component of sustainable urban development, has consistently attracted the attention of urban planners, policymakers, and researchers. The housing market, in particular, is among the most dynamic and unpredictable sectors of the economy. In a metropolis such as Tehran, an accurate understanding of developments and prevailing trends in the housing sector at the local scale is essential for formulating effective strategies that respond to the diverse and growing needs of residents. District 19 of Tehran, due to its distinctive physical, social, and economic characteristics, has been the site of notable dynamics and challenges in the housing sector. Gaining a deeper understanding of key housing related variables in such contexts requires the application of robust analytical tools capable of distinguishing intra regional factors from macro level influences and general trends. In this study, the Shift Share Analysis (SSA) method is employed to examine changes in key housing sector variables over the period 2012–2021 (1391–1400). Based on data availability, shift share analysis is conducted for housing prices (or the housing price index), the number of issued residential building permits, and the number of dwelling units included in the issued permits. The results indicate that in six out of ten years, the regional effect on housing prices was negative, while it was positive in only four years. Accordingly, District 19 of Tehran Municipality experienced lower housing price growth than the national level and the city of Tehran in most years. Furthermore, the findings show that the housing price index, as a key determinant of supply, exerted a similar effect on housing supply in most years with a time lag. Specifically, when the housing price index in District 19 increased more than at the national and city levels, housing supply in this district also increased more than in the country and the city of Tehran; conversely, when the price index declined, the same pattern was observed.

Cite this article: Zabihidan, Mohammad Saeed; Dianti, Mohammad Hossein; Kafili, Vahid (2026). Examining Changes in Housing Related Variables Using Shift Share Analysis: A Case Study of District 19 of Tehran, *Interdisciplinary Studies in Economics*, 2(1), 108 - 120. <https://doi.org/10.22091/ise.2025.13598.1053>



© Author(s) retain the copyright and full publishing rights.

Publisher: University of Qom.

DOI: <http://doi.org/10.22091/ise.2025.13598.1053>

JEL Classification: R14, R19, R28, R21

بررسی تغییرات متغیرهای مرتبط با بخش مسکن با استفاده از روش تحلیل انتقال سهم: مطالعه موردی منطقه ۱۹ تهران*

محمد سعید ذبیحی دان^۱ , محمدحسین دیانتي^۲، و وحید کفیلی^۳ 

۱. استادیار، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اراک، اراک، ایران (نویسنده مسئول). رایانامه: m-zabihidan@araku.ac.ir

۲. استادیار، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اراک، اراک، ایران. رایانامه: mhdianati@gmail.com

۳. استادیار، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اراک، اراک، ایران. رایانامه: v-kafil@araku.ac.ir

چکیده

اطلاعات مقاله

مسکن، به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشری و مؤلفه‌ای کلیدی در توسعه پایدار شهری، همواره کانون توجه برنامه‌ریزان، سیاست‌گذاران و پژوهشگران حوزه شهری بوده است. بازار مسکن، به‌طور خاص، یکی از پویاترین و پیش‌بینی‌ناپذیرترین بخش‌های اقتصادی است. در کلان‌شهری مانند تهران، شناخت دقیق تحولات و روندهای حاکم بر بخش مسکن در مقیاس‌های محلی، امری حیاتی برای تدوین راهبردهای اثربخش و پاسخگو به نیازهای متنوع و فزاینده ساکنان است. منطقه ۱۹ تهران، به دلیل ویژگی‌های منحصر به فرد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی خود، صحنه پویایی‌ها و چالش‌های قابل‌توجهی در حوزه مسکن است. درک عمیق متغیرهای مهم مرتبط با مسکن در چنین بافت‌هایی، نیازمند به‌کارگیری ابزارهای تحلیلی قدرتمندی است که قادر به تفکیک عوامل درون‌منطقه‌ای از تأثیرات کلان و روندهای کلی باشند. در این مقاله، با به‌کارگیری روش تحلیل انتقال سهم، تحولات متغیرهای حیاتی بخش مسکن در بازه زمانی ۱۳۹۱-۱۴۰۰ مورد بررسی قرار گرفته است. با توجه به دسترسی به داده‌ها، تحلیل انتقال سهم برای متغیرهای قیمت یا شاخص قیمت مسکن، تعداد پروانه‌های ساختمانی مسکونی صادر شده و تعداد واحدهای مندرج در پروانه‌های صادر شده انجام شده است. نتایج نشان می‌دهد که در شش سال، اثر منطقه‌ای بر قیمت مسکن منفی و تنها در چهار سال مثبت بوده است؛ بنابراین منطقه ۱۹ شهرداری تهران، در مقایسه با روند افزایش قیمت مسکن در کشور و شهر تهران، در بیشتر سال‌ها رشد کمتری را تجربه کرده است. همچنین نتایج نشان می‌دهد که شاخص قیمت مسکن، به‌عنوان عامل تأثیرگذار بر عرضه، در بیشتر سال‌ها با یک وقفه زمانی، اثر مشابهی بر عرضه مسکن داشته است؛ به‌گونه‌ای که در صورت افزایش بیشتر شاخص قیمت در منطقه ۱۹ شهرداری تهران نسبت به کشور و شهر تهران، عرضه مسکن در این منطقه نیز به نسبت کشور و شهر تهران، بیشتر افزایش یافته و در صورت کاهش شاخص قیمت، این نتیجه تکرار شده است.

نوع مقاله:

مقاله پژوهشی.

تاریخچه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۵/۱۹

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۶/۱۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۶/۳۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۱/۱۱

کلیدواژه‌ها:

مسکن، تحلیل انتقال سهم، شاخص قیمت مسکن، شهر تهران، ایران.

استاد: ذبیحی دان، محمد سعید؛ دیانتي، محمدحسین؛ کفیلی، وحید (۱۴۰۵). بررسی تغییرات متغیرهای مرتبط با بخش مسکن با استفاده از روش تحلیل انتقال سهم:

مطالعه موردی منطقه ۱۹ تهران. *مطالعات بین‌رشته‌ای اقتصاد*، ۲ (۱)، ۱۲۰-۱۰۸. <https://doi.org/10.22091/ise.2025.13598.1053>



© نویسندگان.

ناشر: دانشگاه قم.

طبقه‌بندی JEL: R21، R28، R19، R14

* این مقاله برگرفته از طرح تحقیقاتی خاتمه یافته با عنوان «ارزیابی پیش‌نگرانه سیاست‌های اقتصادی نهضت مسکن‌سازی شهرداری تهران در منطقه ۱۹ (مطالعه موردی نعمت‌آباد)». مربوط به شهرداری تهران (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران) است.

مقدمه

مسکن، یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر و سنگ بنای تشکیل خانواده و زندگی اجتماعی است. بازارهای مسکن نقش حیاتی در تکامل سیستم‌های شهری ایفا می‌کنند (وان و همکاران^۱، ۲۰۲۵). همچنین، مسکن را می‌توان در زمره‌ی اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعه اقتصادی و اجتماعی دانست (صفایی پور و فدائی جزی، ۱۴۰۲). در ادامه، شهرنشینی پدیده‌ای اقتصادی (پونز و رولان^۲، ۲۰۱۴) و بازتابی از فعالیت‌های انسانی (بهارات و همکاران^۳، ۲۰۱۸) است. این دیدگاه به شهرنشینی به‌عنوان یک فرآیند مرتبط با رشد اقتصادی و تغییرات ساختاری در جوامع نگاه می‌کند. شهرها به‌عنوان مراکز تولید، مصرف و نوآوری عمل می‌کنند و نقش مهمی در توسعه اقتصادی ایفا می‌کنند. در کلان‌شهر پرشتاب و پیچیده‌ای مانند تهران، این نیاز حیاتی با چالش‌هایی عمیق و چند بعدی گره خورده است؛ چالش‌هایی که تأثیر آن بر زندگی میلیون‌ها شهروند، اقتصاد کلان و حتی ساختار اجتماعی شهری غیرقابل انکار است. تهران، به عنوان قلب تپنده ایران، همواره پذیرای جریان گسترده مهاجرت از سراسر کشور بوده است. این تمرکز جمعیتی بی‌سابقه، همراه با محدودیت‌های طبیعی (از جمله کوه‌ها و حريم رودخانه‌ها) و چالش‌های مدیریت زمین، بازار مسکن پایتخت را به یکی از پویاترین، حساس‌ترین و در عین حال گران‌ترین بازارهای کشور تبدیل کرده است. بررسی تحولات بخش مسکن در مناطق شهری، امری حیاتی برای تدوین راهبردهای مؤثر در این حوزه است. در کلان‌شهری مانند تهران، این بخش با چالش‌های پیچیده‌ای از جمله نوسانات شدید قیمتی، کمبود عرضه متناسب با نیاز، نابرابری‌های فضایی در دسترسی به مسکن مناسب و فشار بر زیرساخت‌های شهری مواجه است. درک دقیق روندها و عوامل مؤثر بر تحولات این بخش، نه تنها برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری، بلکه برای فعالان بازار سرمایه‌گذاری و خانوارها نیز امری محسوب می‌شود. منطقه ۱۹ تهران، به دلایلی از جمله تاریخچه توسعه، ترکیب جمعیتی، موقعیت جغرافیایی (از جمله هم‌جواری با بزرگراه‌ها و دسترسی به برخی صنایع)، و ساختار کالبدی خاص خود، نمونه‌ای بارز از پویایی‌ها و چالش‌های مسکن در پایتخت است (شکل شماره ۱).



شکل ۱. نقشه GIS منطقه ۱۹ شهرداری تهران

1. Wan et al
2. Pons & Rullan
3. Bharath et al.

درحالی که مطالعات متعددی به بررسی کلی مسکن در تهران پرداخته‌اند، کمبود پژوهش‌هایی که با رویکردی تحلیلی-مقایسه‌ای، سهم عوامل مختلف در تغییرات متغیرهای کلیدی مسکن یک منطقه خاص را کمی‌سازی کنند، به شدت احساس می‌شود. به‌منظور افزایش درک بهتر از عملکرد اقتصادهای منطقه‌ای در طول زمان، بررسی صنایع هر منطقه در مقایسه با تکامل کل اقتصاد و صنایع مفید است (گاسچین^۱، ۲۰۱۴). بنابراین، در این مقاله سعی شده است تا با استفاده از روش تحلیل انتقال سهم^۲، به‌عنوان یک ابزار قدرتمند در اقتصاد منطقه‌ای، تغییرات مشاهده شده در متغیرهای بخش مسکن (مانند قیمت یا شاخص قیمت مسکن، تعداد پروانه ساختمان مسکونی صادر شده و تعداد واحدهای پروانه‌های صادر شده) در منطقه ۱۹ مورد بررسی قرار گیرد. در ادامه، ابتدا پیشینه پژوهش و سپس مبانی نظری تحقیق مورد بررسی قرار خواهد گرفت. در ادامه، تحلیل داده‌ها و نتایج مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرد و در انتها، با توجه به نتایج به‌دست‌آمده، پیشنهادهای سیاستی ارائه خواهد شد.

ادبیات نظری و پیشینه تحقیق

پیشینه نظری

تحلیل انتقال سهم (SSA) یک تکنیک آماری است که به‌طور سنتی برای مطالعه تغییرات در متغیرهای اجتماعی-اقتصادی مورد استفاده قرار گرفته است (مونتانیا و همکاران^۳، ۲۰۲۱). همچنین این روش جهت استخراج و بررسی اثرات خاص یک منطقه بر روی یک متغیر استفاده می‌شود. این روش، تکنیکی است که به‌طور گسترده برای تحلیل اقتصادهای منطقه‌ای استفاده می‌شود (کنادسن^۴، ۲۰۰۰). به کمک این روش، تغییرات یک متغیر به صورت تفکیک شده و ناشی از اثرات کل کشور، استانی یا منطقه‌ای قابل استخراج است. روش تحلیل انتقال سهم به تفاوت نرخ رشد یک متغیر در منطقه (استان) و کل کشور توجه دارد. تحلیل انتقال سهم یک چارچوب نظری-تحلیلی مهم در اقتصاد منطقه‌ای است که رشد منطقه‌ای را به اجزای ساختاری و رقابتی تجزیه می‌کند. این روش مبنایی برای سیاست‌گذاری منطقه‌ای فراهم می‌کند. همچنین از این روش برای مقایسه سیستماتیک بین مناطق استفاده می‌شود. روش تحلیل انتقال سهم به‌عنوان یک ابزار تحلیلی کلاسیک در مطالعات منطقه‌ای استفاده می‌شود و همچنان کاربرد گسترده‌ای دارد و مبنای مناسبی برای تحلیل‌های پیچیده‌تر فراهم می‌کند. باید به این نکته توجه کرد که این روش تحلیلی؛ یک مدل رفتاری نیست، بدین معنی که هیچ توضیحی در مورد این که چرا یک منطقه نسبت به کل جامعه در مورد آن متغیر رشد بیشتر یا کمتری داشته است ارائه نمی‌دهد، بلکه به دنبال چارچوبی است که اجزای رشد یا رکود آن متغیر را در یک منطقه مشخص و تعیین نماید^۵.

تحلیل انتقال سهم، دیدگاهی برای ارزیابی عملکرد منطقه‌ای و تشخیص تغییرات خاص مناطق مختلف فراهم می‌آورد. دست‌اندرکاران برنامه‌ریزی منطقه‌ای از طریق مشخص کردن بخش‌هایی که نسبت به سایر بخش‌ها مزیت مثبت دارند، می‌توانند بخش‌ها یا واحدهایی را که باید بیشتر مورد توجه قرار گیرند، شناسایی نمایند. در بیشتر مطالعات، تحلیل انتقال سهم جهت تفکیک متغیرهای رشد اقتصادی مانند درآمد و اشتغال به اجزاء و اثرات ملی و منطقه‌ای استفاده می‌شود؛ (سلتنج و لوریدج^۶، ۱۹۹۲) اما این

1. Goschin

2. Shift-Share Analysis

3. Montania et al

4. Knudsen

۵. تحلیل انتقال سهم (shift share analysis) از جمله تکنیک‌هایی است که به‌طور وسیعی در تجزیه و تحلیل اقتصاد منطقه‌ای به‌کار می‌رود. این روش در مباحث اقتصاد سیاسی ساختارگرایانه، تحلیل مهاجرت و تحلیل رشد نوکلاسیک منطقه‌ای کاربرد دارد. به‌علاوه سیاست‌گذاری که اغلب نیاز به تجزیه و تحلیل‌های سریع و غیرهزینه‌بر، که نه از پیچیدگی‌های ریاضی برخوردار بوده و نه داده‌های زیادی را به‌کار می‌برند، دارند از تحلیل انتقال سهم مکرراً استفاده می‌کنند.

۶. Selting & Loveridge, 1992

کاربرد غالباً مانع از استفاده روش تحلیل انتقال سهم برای مباحث دیگر نبوده است و در مواردی برای تفکیک محصولات صادراتی مناسب در یک منطقه نیز استفاده شده است. روش انتقال سهم امکان تجزیه یک متغیر خاص را به سه مؤلفه افزایشی (تغییرات ملی، اثر بخشی و اثر منطقه‌ای) فراهم می‌کند (دمینسکا و همکاران^۱، ۲۰۲۲):

۱. اثر رشد ملی^۲: بخشی از تغییر یک متغیر در یک منطقه ناشی از تغییر آن متغیر در کل اقتصاد کشور است. اگر تولید و اشتغال در کل کشور افزایش یا کاهش یابد، انتظار می‌رود که این مسئله اثرات مشابهی بر رشد همان متغیرها در منطقه نیز داشته باشد. درواقع، این بخش نشان‌دهنده رشد یا رکودی است که نصیب یک فعالیت خاص در یک منطقه خاص، تحت تأثیر تغییر در کل اقتصاد به فرض ثابت بودن سایر عوامل شده است.

۲. اثر بخشی^۳: در یک اقتصاد پویا، همواره برخی از بخش‌های اقتصادی در حال افول و برخی دیگر در حال پیشرفت هستند. به عبارت دیگر، بعضی بخش‌ها دارای نرخ رشد بالا و برخی دیگر دارای رشد پایین بوده و نرخ رشد بخش‌ها نسبت به کل اقتصاد متفاوت است. این بخش نشان‌دهنده رشد یا رکودی است که نصیب یک فعالیت خاص در یک منطقه خاص، تحت تأثیر تغییر در وضعیت آن فعالیت در کشور است.

۳. اثر رقابتی یا منطقه‌ای^۴: این بخش از تغییر یک متغیر، مهم‌ترین قسمت از لحاظ توسعه منطقه‌ای و مزیت آن منطقه نسبت به سایر مناطق به حساب می‌آید. درواقع، این بخش نشان‌دهنده مزیت نسبی یک فعالیت خاص در یک منطقه نسبت به همان فعالیت در سایر مناطق است. برخی از فعالیت‌های اقتصادی ممکن است به دلیل وجود شرایط خاص اقتصادی در یک منطقه، سریع‌تر یا کندتر از همان فعالیت‌ها در سطح کشور رشد کنند. این شرایط می‌تواند شامل وجود زیرساخت‌های مناسب، آب‌وهوا، ساختار فرهنگی و اجتماعی و ... باشد.

در روش تحلیل انتقال سهم، مسیر تفکیک این سه جزء از رشد فعالیتی خاص در یک منطقه به کمک رابطه زیر است:

$$a_{i,t+n} - a_{i,t} = a_{i,t} \left[\frac{A_{t+n}}{A_t} - 1 \right] + a_{i,t} \left[\frac{A_{i,t+n}}{A_{i,t}} - \frac{A_{t+n}}{A_t} \right] + a_{i,t} \left[\frac{a_{i,t+n}}{a_{i,t}} - \frac{A_{i,t+n}}{A_{i,t}} \right] \quad (1)$$

که در آن A نشان‌دهنده مقدار متغیر در کل کشور، a نشان‌دهنده مقدار متغیر در منطقه‌ی مورد نظر و اندیس‌های i، t و t+n به ترتیب نشان‌دهنده فعالیت iام، سال tام و سال t+nام هستند. در نهایت، می‌توان مقادیر تفکیک‌شده را به صورت مقدار مطلق یا درصدی بیان نمود.

بنابراین، با استفاده از روش تحلیل انتقال سهم، تغییرات یک متغیر در هر منطقه به سه بخش تقسیم‌بندی می‌شود. بخش اول، رشدی است که ناشی از رشد کل اقتصاد است و «اثر ملی» نامیده می‌شود. بخش دوم، آن بخش از رشد است که ناشی از رشد گروه فعالیت‌ی مورد نظر (به طور خاص) است و «اثر بخشی» نامیده می‌شود. نهایتاً بخش سوم، آن بخش از تغییر در متغیر است که مخصوص یک بخش خاص در یک منطقه خاص و ناشی از شرایط منطقه‌ای است. این بخش را «اثر رقابتی» یا «اثر منطقه‌ای» می‌نامند. از جمع این سه اثر، اثر کل به دست می‌آید که در حقیقت کل میزان تغییر در متغیر بین سال مبدأ و مقصد است.

1. ee mbńńkka et al

2. National Effect

۳. Sectoral Effect

۴. Regional or Competitive Effect

همان گونه که در رابطه (۱) مشخص است، اثر کل از ضرب نرخ رشد متغیر برای کل کشور در مقدار متغیر در سال مبدأ به دست می آید. اگر نرخ رشد کل مثبت باشد، این اثر برای تمام گروه ها مثبت است. اثربخشی از ضرب تفاضل نرخ رشد گروه فعالیتی مورد نظر در کل کشور از نرخ رشد کل، در متغیر سال مبدأ حاصل می شود. این اثر برای گروه هایی که نرخ رشد آن ها از رشد ملی کمتر باشد، منفی خواهد بود. در هر اقتصاد پویایی، ساختار اقتصادی همواره در حال تغییرات است و سهم بخش های مختلف دچار تغییر می شود. بخش هایی که نرخ رشد بالاتری دارند، سهم خود را افزایش می دهند و سایر بخش ها رو به افول می روند. درواقع، آن بخش هایی که «اثربخشی» منفی دارند، کمتر از دیگر بخش ها رشد کرده و سهم آن ها از کل کاهش می یابد. البته باید توجه داشت که چون اثربخشی از نرخ رشد نوع خاصی از متغیر مورد بررسی در کل اقتصاد حاصل می شود، برای همه مناطق شرایط یکسانی از نظر علامت اثر ایجاد می کند و حرکت بخش های مختلف در کل کشور (برای مثال، نوع خاصی از ساختمان ها) را توضیح می دهد.

در مورد حرکت در مناطق، باید از اثر رقابتی کمک گرفت. این اثر از ضرب تفاضل نرخ رشد هر بخش در کشور و منطقه در متغیر سال مبدأ حاصل می شود. مهم ترین اثر در تحلیل انتقال سهم، همین اثر است؛ چراکه مزیت های منطقه ای را در مقابل کل کشور نشان می دهد. مثبت بودن این اثر به این معناست که منطقه مورد نظر در آن بخش، نسبت به دیگر مناطق، توانسته است توفیق بیشتری حاصل کرده و رشد بالاتری داشته باشد. این تفوق می تواند ناشی از ویژگی های منطقه ای آن منطقه یا به علت سیاست های منطقه ای دولت باشد.

مروری بر مطالعات پیشین

در زمینه مسکن، پژوهش های مختلف و متنوعی در داخل و خارج انجام شده است. از مطالعات داخلی می توان به پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۱)، اسمعیل پور و همکاران (۱۳۹۶)، قاسمی و اوزای^۱ (۲۰۱۸)، جعفری و پورجوهری (۱۴۰۱)، سجادی اصل و همکاران (۱۴۰۱) و مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی (۱۴۰۲) اشاره نمود. همچنین منجذب و مصطفی پور در سال ۱۳۹۲ در مطالعه ای با عنوان «بررسی اثرات مسکن مهر بر بازار مسکن در ایران» به بررسی تأثیر طرح مسکن مهر بر بازار مسکن در ایران با استفاده از داده های پنل و مدل ARDL نامتقارن پرداختند. در این مطالعه از داده های ۹ استان شامل تهران، گیلان، مازندران، آذربایجان شرقی، خوزستان، فارس، اصفهان، همدان و زنجان در بازه ی زمانی ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۰ استفاده شده است. متغیر در نظر گرفته شده برای بررسی تأثیر مسکن مهر بر قیمت مسکن، تعداد پروانه های ساختمانی صادره است. نتایج بیانگر تأثیر بالای متغیر تعداد خانوار (جمعیت) و نقدینگی بر قیمت مسکن بوده و همچنین بیانگر این موضوع مهم است که طرح مسکن مهر نتوانسته است کاهشی در روند افزایش قیمت مسکن ایجاد کرده و مانع رشد بی رویه آن شود و تنها اجرای این طرح از طریق تأثیر بر انتظارات آینده مردم باعث ایجاد رکودی در بخش معاملات مسکن شده که این رکود، کاهش نسبی قیمت مسکن را به دنبال داشته است.

مهرگان و تارتار در سال ۱۳۹۳ در مطالعه ای با عنوان «اثرات کوتاه مدت و بلندمدت هزینه ها بر قیمت مسکن شهر تهران» به بررسی قیمت مسکن در شهر تهران پرداختند. در این مطالعه، با استفاده از داده های فصلی طی سال های ۱۳۷۸ تا ۱۳۹۲ در تهران و با بهره گیری از روش های خود توضیح برداری و مکانیزم تصحیح خطا، به برآورد عوامل مؤثر بر قیمت مسکن پرداختند. نتایج نشان می دهد که در بلندمدت، متغیرهای قیمت زمین و شاخص قیمت مصالح ساختمانی از مهم ترین عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن هستند و در کوتاه مدت، متغیرهای قیمت مسکن در سال قبل، قیمت زمین و شاخص قیمت مصالح ساختمانی از مهم ترین عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در شهر تهران می باشند.

هزار جریبی و امامی غفاری (۱۳۹۸) در تحلیل سیاست‌گذاری‌های مسکن برای سال‌های ۱۳۵۸ تا ۱۳۹۲ به این نتیجه رسیده‌اند که سیاست مسکن در بعد درون‌داد قانونی در بازه زمانی مورد بررسی تابعی از رویکرد دولت‌ها بوده است؛ اما از بعد برون‌داد اجرایی، با وجود تفاوت در نوع سیاست‌گذاری مسکن در دولت‌های مختلف، نتایج و عملکرد سیاست‌گذاری در خصوص تأمین مسکن اقشار کم‌درآمد مشابه بوده است. این بدان معنی است که سوای اختلافات در برخی درون‌دادهای قانونی، سیاست‌های دولت‌های یادشده در حوزه مسکن، به‌ویژه از دولت سازندگی تاکنون، نتوانسته‌اند از چنان سنجیدگی و کارایی لازم برخوردار باشند که کم‌درآمدها را به حق خود در زمینه تأمین مسکن مناسب برسانند؛ در نتیجه اسکان غیررسمی افزایش یافته و بر میزان بی‌مسکنی و بدمسکنی در طول سال‌های اخیر افزوده شده است.

علیزاده و جعفری‌زاده (۱۴۰۱) در تحلیل و بررسی سیاست‌های مسکن شهری بعد از انقلاب اسلامی با تأکید بر بخش خصوصی به این نتیجه رسیده‌اند که سیاست‌گذاری‌های مختلف در حوزه مسکن باعث شکل‌گیری پدیده سوداگری زمین و کالایی شدن زمین و مسکن شده است. همچنین با بررسی سرمایه‌گذاری‌های انجام شده در حوزه مسکن برای فاصله سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ به این نتیجه رسیده‌اند که سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در سال ۱۳۹۰ در شهر قزوین در رتبه اول قرار داشته و در سال ۱۳۹۵ شهر همدان در رتبه اول قرار بوده است که این شرایط نشان‌دهنده آن است که سرمایه‌گذاری در شهرهای میانی بیشتر از سایر مناطق است. گرامی و هاشم‌پور در سال ۱۴۰۳ در مطالعه خود به بررسی کلیاتی از مفهوم عدالت در زندگی اجتماعی، مفهوم مسکن مناسب و شاخص‌های آن مبنی بر رعایت عدالت اجتماعی و بررسی ابعاد مورد هدف در مسکن مهر سهند، به‌عنوان نمودی از مسکن اجتماعی در شهر جدید سهند، پرداختند. نتایج نشان می‌دهد در مسکن مهر سهند به ابعاد اجتماعی - فرهنگی توجه کمتری شده است؛ ازاین‌رو عدالت اجتماعی در این مسکن‌ها رعایت نشده است.

لی و همکاران^۱ (۲۰۲۰) در بررسی داده‌های پانلی در ۲۷۵ شهر چین از سال ۲۰۱۴ تا ۲۰۱۸ نشان می‌دهند که سطح کلی مقرون به صرفه بودن مسکن در شهرهای چین در طول دوره نمونه نسبتاً ثابت یا حتی بهبود یافته است. با این حال، در چند شهر بزرگ مانند پکن، شانگهای، شنژن و شیامن، مشکل جدی قیمت مسکن وجود دارد. این مشکل هم از کمبود عرضه در بازار و هم از قیمت‌گذاری نادرست در بازار دارایی ناشی می‌شود و ممکن است به دلیل محدودیت‌های خرید خانه در شهرهای بزرگ، اثر سرریزی بر شهرهای اطراف داشته باشد.

کو و کیم^۲ (۲۰۲۲) در ارزیابی آماری پروژه‌های مسکن عمومی منتخب در کره جنوبی، نتایج متفاوتی را از نظر تأثیر پروژه‌های مسکن عمومی بر قیمت مسکن اطراف به‌دست آوردند. نتایج تجربی این مطالعه نشان می‌دهد که تأمین مسکن عمومی در مقیاس کوچک و پراکنده در مناطق اعیانی، کمترین احتمال را دارد که تأثیر منفی بر ارزش مسکن محله‌های مجاور ایجاد کند. پوسادا و همکاران^۳ (۲۰۲۴) در بررسی اثرات خارجی توسعه مسکن عمومی بر سکونت‌های غیررسمی در مدلین کلمبیا به این نتیجه رسیده‌اند که این پروژه‌ها به کاهش مسکن غیررسمی، سطح فقر و جرم و جنایت در محله اطراف کمک می‌کنند. این اثر خارجی قابل توجه است و اغلب هنگام ارزیابی بازده کلی برنامه‌های مسکن اجتماعی نادیده گرفته می‌شود.

داده‌ها

1. Li et al

2. Ko & Kim

3. Posada et al.

جهت انجام این مطالعه، متغیرهایی که آمار آن‌ها در سطوح مورد نظر وجود دارند، انتخاب شده است. شاخصی جهت بررسی عملکرد مناسب طرح‌های مسکن حمایتی و دولتی در یک منطقه، نسبت شاخص قیمت مسکن در آن منطقه به شاخص قیمت مسکن در کل کشور است که این آمارها موجود است. در جدول (۱)، فهرست متغیرهای مورد نیاز جهت استفاده در این مطالعه به-همراه منبع آن‌ها ذکر شده است.

جدول ۱. متغیرهای استفاده‌شده به‌همراه ذکر منبع

ردیف	نام متغیر	آمار کشوری	آمار منطقه‌ای	منبع
۱	شاخص کل قیمت‌ها	✓	✓	بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
۲	شاخص قیمت مسکن	✓	✓	بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
۳	پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده	✓	✓	وزارت راه و شهرسازی - شهرداری‌ها
۴	پروانه واحدهای ساختمان مسکونی صادر شده	✓	✓	وزارت راه و شهرسازی - شهرداری‌ها

تحلیل داده‌ها و یافته‌ها

با توجه به این که بهترین روش مناسب جهت بررسی تغییرات در سطح منطقه در مقایسه با سطح ملی و بخشی، روش تحلیل انتقال سهم است، تحلیل انتقال سهم برای منطقه ۱۹ شهر تهران برای سال‌های ۱۳۹۱ الی ۱۴۰۰ انجام می‌شود. در این قسمت، با توجه به این نکته که از میان متغیرهای مرتبط با بخش مسکن، متغیرهای قیمت یا شاخص قیمت مسکن، تعداد پروانه‌های ساختمان مسکونی صادرشده و تعداد واحدهای پروانه‌های صادرشده، در هر سه سطح کشور، شهر تهران و منطقه ۱۹ وجود دارند، تحلیل انتقال سهم برای این سه متغیر انجام می‌شود. البته متغیرهای قیمت مسکن و تعداد واحدها جهت بررسی منطقی‌تر هستند، اما متغیر تعداد پروانه‌های ساختمان مسکونی صادرشده نیز بررسی می‌شود.

نتایج محاسبه تحلیل انتقال سهم برای متغیر قیمت یا شاخص قیمت مسکن طی سال‌های ۱۳۹۱ الی ۱۴۰۰ در جدول شماره (۲) گزارش شده است. بر اساس نتایج، اثر ملی مثبت و پایدار در سال‌های مورد بررسی وجود داشته است. این موضوع نشان‌دهنده تورم ساختاری در اقتصاد ایران طی دهه ۱۳۹۰ است. این عوامل ناشی از تورم بالای نقدینگی، سیاست‌های انبساط پولی و کاهش ارزش ریال است که دارایی‌هایی مانند مسکن را به پناهگاه امن تورمی تبدیل کرده است. بر اساس نتایج گزارش شده در این جدول، طی ۶ سال از ۱۰ سال (۶۰ درصد دوره‌ی مورد بررسی) اثر منطقه‌ای منطقه ۱۹ شهرداری تهران بر قیمت مسکن منفی بوده است و تنها در ۴ سال اثر مثبت وجود داشته است. بنابراین، منطقه ۱۹ شهرداری تهران نسبت به افزایش قیمت مسکن در کشور و شهر تهران، در بیشتر سال‌ها رشد کمتری را تجربه کرده است.

جدول ۲. نتایج تحلیل انتقال سهم متغیر قیمت یا شاخص قیمت مسکن (درصد)

سال	اثر ملی	اثر بخشی (شهر تهران)	اثر منطقه‌ای منطقه ۱۹
۱۳۹۱	۱۷/۸۲	۱۷/۲۷	۷/۳۵
۱۳۹۲	۲۱/۸۵	۷/۰۸	-۹/۴۴
۱۳۹۳	۱۶/۹۰	-۱۱/۸۰	-۱/۲۸
۱۳۹۴	۱۱/۵۰	-۵/۸۶	-۴/۲۸
۱۳۹۵	۴/۷۶	-۱/۰۶	۱/۲۶
۱۳۹۶	۷/۰۷	۹/۸۳	-۲/۶۱

سال	اثر ملی	اثر بخشی (شهر تهران)	اثر منطقه‌ای منطقه ۱۹
۱۳۹۷	۱۸/۴	۴۸/۵۶	-۱۲/۳۴
۱۳۹۸	۲۳/۱۱	۴۱/۱۸	۲/۱۱
۱۳۹۹	۲۷/۳۵	۵۹/۰۲	-۷/۱۳
۱۴۰۰	۲۷/۰۶	-۱/۶۳	۱۱/۲۵

منبع: یافته‌های تحقیق

در جدول (۳)، نتایج تحلیل انتقال سهم طی سال‌های ۱۳۹۱ الی ۱۴۰۰ برای متغیر تعداد پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده توسط شهرداری‌ها قابل مشاهده است. با توجه به این نتایج، در دوره مورد بررسی، برخلاف نتایج متغیر قیمت، اثر منطقه‌ای منطقه ۱۹ شهرداری تهران در ۶ سال از ۱۰ سال بر تعداد پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده مثبت بوده است و در ۴ سال دیگر دوره، اثر منفی مشاهده می‌شود. بنابراین، برخلاف اثر منطقه‌ای متغیر قیمت، اثر منطقه‌ای پروانه‌های ساختمانی صادر شده در منطقه ۱۹ شهرداری تهران نسبت به تغییر پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کشور و شهر تهران، در اغلب سال‌ها افزایش بیشتری داشته است که به لحاظ اقتصادی نیز منطقی به نظر می‌رسد، زیرا رشد قیمت کمتر، انگیزه را جهت سرمایه‌گذاری افزایش می‌دهد.

جدول ۳. نتایج تحلیل انتقال سهم متغیر تعداد پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده (درصد)

سال	اثر ملی	اثر بخشی (شهر تهران)	اثر منطقه‌ای منطقه ۱۹
۱۳۹۱	۱۰/۵۷	-۲۱/۲۸	۲/۲۷
۱۳۹۲	-۲/۷۶	-۱۴/۶۸	۲۵/۱۴
۱۳۹۳	-۴۳/۲۹	-۸/۹۳	۴/۶۰
۱۳۹۴	-۰/۱۴	-۲۰/۴۰	-۲۵/۵۳
۱۳۹۵	-۰/۱۴	۷/۶	۶۱/۶۴
۱۳۹۶	۳/۸۵	۱۳/۹۹	-۲۵/۴۸
۱۳۹۷	۱۷/۱۵	-۱۰/۱۰	-۱۸/۲۰
۱۳۹۸	۶/۳۴	۲۱/۰۲	۹/۰۱
۱۳۹۹	۱۵/۸۳	-۳۸/۶۶	۲۹/۷
۱۴۰۰	۲۸/۱۷	۸/۶۲	-۱۴/۵۹

منبع: یافته‌های تحقیق

نتایج محاسبه تحلیل انتقال سهم برای متغیر تعداد واحدهای پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده توسط شهرداری‌ها طی سال‌های ۱۳۹۱ الی ۱۴۰۰ در جدول (۴) گزارش شده است. مقادیر مثبت (۱۳۹۱، ۱۳۹۷-۱۳۹۹) نشان‌دهنده رونق نسبی ساخت‌وساز ملی، مانند رشد صدور پروانه‌ها در سال ۱۳۹۷ با اثر ملی ۱۷/۰۸ درصد است. مقادیر منفی (۱۳۹۳-۱۳۹۶، ۱۴۰۰) نشان‌دهنده رکود گسترده ملی (به‌ویژه سال ۱۳۹۳ با ۵۰/۵۹- درصد ناشی از کاهش سرمایه‌گذاری) است. نوسان اثر ملی نشان‌دهنده بی‌ثباتی اقتصاد کلان ایران (نوسان قیمت نفت، تحریم‌ها، تورم) است. نکته مهم در اثر بخشی این است که در ۶ سال از ۱۰ سال منفی است که در واقع بخش ساخت‌وساز در تهران به‌طور مزمین ضعیف‌تر از میانگین کشور عمل کرده است. در این متغیر نیز برخلاف اثر منطقه‌ای متغیر قیمت، اثر منطقه‌ای تعداد واحدهای پروانه‌های ساختمانی صادر شده در منطقه ۱۹ شهرداری تهران در مقایسه با تغییر واحدهای پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کشور و شهر تهران، در بیشتر سال‌ها اثر بالاتری داشته است که همانند نتایج متغیر قبل، از نظر اقتصادی قابل توجیه است.

با توجه به نتایج به‌دست‌آمده، منطقه ۱۹ دارای پتانسیل رشد بالا (اثر منطقه‌ای مثبت در برخی سال‌ها) اما مدیریت ناپایدار است. که برای حل این مشکل و تبدیل اثر منطقه‌ای از تصادفی به پایدار باید از طریق حذف بوروکراسی، جذب سرمایه‌گذاری مولد و

هماهنگی با سیاست‌های کلان ملی اقدام کرد. همچنین باید توجه داشت تداوم وضع موجود در منطقه ۱۹ تهران، افزایش شکاف توسعه با سایر مناطق منجر خواهد شد.

جدول ۴: نتایج تحلیل انتقال سهم متغیر تعداد واحدهای پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده (درصد)

سال	اثر ملی	اثر بخشی (شهر تهران)	اثر منطقه‌ای منطقه ۱۹
۱۳۹۱	۳۰/۰۳	-۳۰/۴۸	-۲۶/۱۷
۱۳۹۲	۶/۴۰	-۱۹/۰۵	۹۴/۰۶
۱۳۹۳	-۵۰/۵۹	-۱/۲۹	-۱۴/۷۵
۱۳۹۴	-۱۰/۴۸	-۱۱/۸۲	-۲/۶۶
۱۳۹۵	-۳/۸۱	۴/۱۳	۷۷/۰۳
۱۳۹۶	-۲/۰۵	۹/۳۳	-۲۵/۷۵
۱۳۹۷	۱۷/۰۸	۱۳۰/۷۲	-۱۲۱/۹۷
۱۳۹۸	۵/۸۴	-۶۸/۷۲	۲۲/۳۴
۱۳۹۹	۲۲/۸	-۳۵/۸۱	۴۰/۱۸
۱۴۰۰	-۱۸/۹۶	۱۷/۸۵	-۶/۴۴

منبع: یافته‌های تحقیق

از مقایسه جدول (۲) و (۴) مشاهده می‌شود که شاخص قیمت مسکن به عنوان عامل تأثیرگذار بر عرضه (تعداد واحدهای پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده)، در بیشتر سال‌ها با یک وقفه زمانی، تأثیر مشابهی داشته‌اند و در صورت افزایش بیشتر شاخص قیمت در منطقه ۱۹ شهرداری تهران در مقایسه با کشور و شهر تهران، تعداد واحدهای پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده در این منطقه نیز به نسبت کشور و شهر تهران، بیشتر افزایش یافته است و در صورت کاهش شاخص قیمت، این نتیجه تکرار شده است. تنها در سال‌های ۱۳۹۵، ۱۳۹۶ و ۱۳۹۸ چنین روندی مشاهده نمی‌گردد. بنابراین، در غالب سال‌های دوره مورد بررسی (۶ سال از ۱۰ سال) بحث قانون عرضه (تغییرات قیمت و مقدار عرضه مشابه هستند) در منطقه ۱۹ شهرداری تهران مشاهده می‌گردد.

جدول ۵: مقایسه نتایج تحلیل انتقال سهم متغیر تعداد واحدهای پروانه‌های صادر شده و شاخص قیمت مسکن (درصد)

سال	اثر منطقه‌ای منطقه ۱۹ شاخص قیمت مسکن	اثر منطقه‌ای منطقه ۱۹ تعداد واحدهای پروانه‌های صادر شده
۱۳۹۱	۷/۳۵	-۱۷/۲۶
۱۳۹۲	-۹/۴۴	۹۴/۰۶
۱۳۹۳	-۱/۸۲	-۱۴/۷۵
۱۳۹۴	-۴/۲۸	-۲/۶۶
۱۳۹۵	۱/۲۶	۷۷/۰۳
۱۳۹۶	-۲/۶۱	-۲۵/۷۵
۱۳۹۷	-۱۲/۳۴	-۱۲۱/۹۷
۱۳۹۸	۲/۱۱	۲۲/۳۴
۱۳۹۹	-۷/۱۳	۴۰/۱۸
۱۴۰۰	۱۱/۲۵	-۶/۴۴

منبع: یافته‌های تحقیق

نتیجه‌گیری

منطقه ۱۹ شهرداری تهران، واقع در جنوب غربی پایتخت، به‌عنوان یکی از مناطق در حال توسعه و مهاجرپذیر کلان‌شهر تهران، با چالش‌ها و فرصت‌های منحصر به فردی در حوزه مسکن روبه‌روست. این منطقه با مساحتی حدود ۹۰ کیلومتر مربع و جمعیتی نزدیک به ۳۰۰ هزار نفر، به دلیل هم‌جواری با محورهای صنعتی و دسترسی به بزرگراه‌های اصلی (همچون آزادگان و آیت‌الله سعیدی) و وجود بافت‌های ناهمگون (از سکونتگاه‌های غیررسمی تا مجتمع‌های نوساز)، به نمونه‌ای کلیدی از پیچیدگی‌های بازار مسکن تهران تبدیل شده است. منطقه ۱۹ تهران با ترکیبی از محدودیت‌ها (کمبود زمین، فرسودگی بافت، رشد نامتوازن) و فرصت‌ها (دسترسی به زیرساخت‌های کلان)، نیازمند سیاست‌های هوشمند مسکن است که هم‌زمان بر «افزایش کیفیت سکونت» و «تثبیت تعادل بازار» متمرکز باشد. بر همین اساس، در این مقاله جهت بررسی تغییرات متغیرهای مرتبط با بخش مسکن از طریق تفکیک اثرات در سطوح مختلف کشوری و استانی، نسبت به تغییرات خاص منطقه ۱۹ شهرداری تهران، اقدام گردید. برای این منظور، جهت تفکیک تغییرات به سطوح مختلف، در ادبیات اقتصاد منطقه‌ای از روش تحلیل انتقال سهم استفاده شد. نتایج تحلیل انتقال سهم نشان داد که شاخص قیمت مسکن، به‌عنوان عامل تأثیرگذار بر عرضه (تعداد واحدهای پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده) در بیشتر سال‌ها با یک وقفه زمانی، تأثیر مشابهی داشته است؛ به‌طوری‌که در صورت افزایش بیشتر شاخص قیمت در منطقه ۱۹ شهرداری تهران در مقایسه با کشور و شهر تهران، تعداد واحدهای پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده در این منطقه نیز نسبت به کشور و شهر تهران بیشتر افزایش یافته و در صورت کاهش شاخص قیمت، این نتیجه به‌صورت عکس تکرار شده است. تنها در سال‌های ۱۳۹۵، ۱۳۹۶ و ۱۳۹۸ چنین روندی مشاهده نشد. بنابراین، در غالب سال‌های دوره مورد بررسی (۶ سال از ۱۰ سال) بحث قانون عرضه (تغییرات قیمت و مقدار عرضه مشابه هستند) در منطقه ۱۹ شهرداری تهران مشاهده گردید.

با توجه به نتایج پژوهش، می‌توان بیان نمود که:

- اجرای طرح‌های ساخت مسکن ملی (مانند مسکن مهر و سایر طرح‌ها توسط دولت و شهرداری)، اثر مُسکن و کوتاه‌مدت دارد و اگر سیاست‌گذاران به‌دنبال تأثیر بلندمدت برای اجاره‌نشینان و افراد فاقد مسکن هستند، بایستی چنین طرح‌هایی در سال‌های مختلف تداوم یابد.
- به دلیل کمبود زمین در شهر تهران، رکود ساخت و ساز از سال ۱۳۹۱ آغاز شده و به‌مرور این رکود به ساخت و ساز کل کشور سرایت کرده است؛ لذا به سیاست‌گذاران توصیه می‌شود از طریق حمایت‌های مختلف، انگیزه لازم جهت نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران را ایجاد نمایند.
- بر اساس قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه اجرایی آن، توصیه‌های سیاستی زیر پیشنهاد می‌شود:
- بازنگری در قوانین نهاد‌های مرتبط با ساخت و نظارت بر مسکن استیجاری (در این زمینه می‌توان از مطالعه فراهانی (۱۴۰۲) استفاده نمود).

- با توجه به کمبود زمین در تهران و رکود ساخت و ساز از سال ۱۳۹۱، دولت باید از طریق مشوق‌های مالیاتی، تسهیلات کم‌بهره و کاهش بوروکراسی، نو سازی بافت‌های فرسوده را تشویق کند (مجلس شورای اسلامی، ۱۳۸۷؛ وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۶).
- با توجه به کمبود زمین در شهر تهران، حمایت از ساخت و مشارکت در ساخت واحدهای مسکونی استیجاری.
- نوسان‌های اثر ملی (ناشی از تورم، تحریم‌ها و بی‌ثباتی اقتصادی) بر بازار مسکن تأثیر مستقیم دارد؛ بنابراین کنترل تورم و ثبات بخشی به اقتصاد کلان ضروری است.

منابع

- اسمعیل پور، ن.، زارع رودبازی، م.، و نصریان، ز. (۱۳۹۶). بررسی و تحلیل سیاست‌های مسکن شهری در کشورهای شرق و جنوب شرق آسیا. مهندسی ساختمان و علوم مسکن، ۱۱(۴)، ۱۹-۳۳.
- پورمحمدی، م.، موسوی، م.، و عابدینی، ا. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سیاست‌های تأمین مسکن توسط دولت با تأکید بر برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایران. فصلنامه مطالعات شهری، ۱(۳)، ۳۴-۴۳.
- جعفری، ش.، و پورجوهری، ا. (۱۴۰۱). واکاوی چالش‌های آتی پیش‌روی سیاست‌های مسکن مهر و طرح اقدام ملی مسکن (مورد مطالعه: شهر جدید پردیس). فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده، ۳(۴)، ۸۹-۱۰۸.
- سجادی اصل، م.، توکلی‌نیا، ج.، سورچی، م.، و صرافی، م. (۱۴۰۱). تحلیل تطبیقی سیاست‌های مسکن کم‌درآمد شهری در کشورهای ایران، چین، استرالیا، انگلستان و ایالات متحده آمریکا. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۴(۱)، ۳۱۵-۲۸۹.
- صفایی‌پور، م.، و فدائی‌جزی، ف. (۱۴۰۲). آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهرهای ایران (مورد مطالعه: کلان‌شهر اهواز). جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، ۳۴(۱)، ۱۱۷-۱۴۰. <https://doi.org/10.22108/gep.2022.134535.1537>
- علیزاده، ش.، و جعفری‌زاده، ر. (۱۴۰۱). تحلیل و بررسی سیاست‌های مسکن شهری بعد از انقلاب اسلامی با تأکید بر بخش خصوصی. فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده، ۳(۲)، ۱-۱۸.
- مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی. (۱۴۰۲). تحلیل سیاست‌های مسکن در برنامه‌های پنج‌ساله توسعه اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و رهنمودهایی برای برنامه هفتم توسعه. تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.
- مجلس شورای اسلامی. (۱۳۸۷). قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن. تهران: روزنامه رسمی کشور.
- مهرگان، ن.، و تارتار، م. (۱۳۹۳). اثرات کوتاه‌مدت و بلندمدت هزینه‌ها بر قیمت مسکن شهر تهران. فصلنامه اقتصاد مسکن، ۵۰(۵)، ۴۵-۶۸.
- منجذب، م.، و مصطفی‌پور، م. (۱۳۹۲). بررسی اثرات مسکن مهر بر بازار مسکن در ایران. سیاست‌های راهبردی و کلان، ۱(۳)، ۱-۱۵.
- وزارت راه و شهرسازی. (۱۳۹۶). سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه بخش مسکن. تهران: وزارت راه و شهرسازی.
- هزارجریبی، ج.، و امامی‌غفاری، ز. (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۵۸-۱۳۹۲). برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۱۰(۳۸)، ۷۶-۱۲۰.
- گرامی، ه.، و هاشم‌پور، پ. (۱۴۰۳). مسکن برای اقشار کم‌درآمد مبتنی بر عدالت اجتماعی در راستای مسکن مهر در شهر جدید سهند (نمونه موردی: مجتمع مسکن مهر امیر سهند). معماری سبز، ۴۳(۴۳)، ۲۶۳-۲۷۶.
- Alizadeh, S., & Jafarizadeh, R. (2022). Analysis of urban housing policies after the Islamic Revolution with emphasis on the private sector. *Future Cities Outlook Quarterly*, 3(2), 1–18. (in Persian)
- Ahmadi, M. (2005). *Housing supply policies and the government's role in the housing market*. Tehran: [Publisher Name]. (in Persian)
- Bharath, H. A., Chandan, M. C., Vinay, S., & Ramachandra, T. V. (2018). Modelling urban dynamics in rapidly urbanising Indian cities. *Journal of Remote Sensing and Space Science*, 21(3), 201–210. <https://doi.org/10.1016/j.ejrs.2017.08.002>
- Dmni kkk, I., Kfff, ,,, H zzzkk, A., Sziii k-Dccczyńkk, K., aa rzttt wwizz, ,,, & Illlll Il G. ()))))
The impact of space development structure on the level of ecological footprint—Shift share analysis

- for European Union countries. *Science of The Total Environment*, 851, 157936. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2022.157936>
- Esmailpour, N., Zare-Roudbazani, M., & Nasrian, Z. (2017). Analysis of urban housing policies in East and Southeast Asian countries. *Journal of Building Engineering and Housing Sciences*, 11(4), 19–33. (in Persian)
- Ghasemi, M., & Ozay, N. (2018). A discussion on affordable housing projects; case study Mehr Housing, Iran. *Journal of Contemporary Urban Affairs*, 2(3), 137–145.
- Gerami, H., & Hashempour, P. (2024). Housing for low-income groups based on social justice in line with the Mehr Housing Project in Sahand New Town (Case study: Amir Sahand Mehr Housing Complex). *Green Architecture*, (43), 263–276. (in Persian)
- Goschin, Z. (2014). Regional growth in Romania after its accession to EU: A shift-share analysis approach. *Procedia Economics and Finance*, 15, 169–175. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(14\)00471-7](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(14)00471-7)
- Hezarjaribi, J., & Emami-Ghaffari, Z. (2019). An analysis of welfare-oriented housing policymaking developments in Iran (1979–2013). *Journal of Welfare Planning and Social Development*, 10(38), 76–120. (in Persian)
- Islamic Consultative Assembly. (2008). *Law on organization and support of housing production and supply*. Tehran: Official Gazette of the Islamic Republic of Iran. (in Persian)
- Jafari, S., & Pourjohari, A. (2022). Exploring future challenges facing the Mehr Housing policy and the National Housing Action Plan (Case study: Pardis New Town). *Future Cities Outlook Quarterly*, 3(4), 89–108. (in Persian)
- Knudsen, D. C. (2000). Shift-share analysis: further examination of models for the description of economic change. *Socio-economic Planning Sciences*, 34(3), 177–198. [https://doi.org/10.1016/S0038-0121\(99\)00016-6](https://doi.org/10.1016/S0038-0121(99)00016-6)
- Ko, J., & Kim, C. (2022). The impacts of public housing program on housing prices: The case of South Korea. *International Journal of Sustainable Building Technology and Urban Development*, 13(4), 398–413.
- Li, K., Qin, Y., & Wu, J. (2020). Recent housing affordability in urban China: A comprehensive overview. *China Economic Review*, 59, 101362.
- Majles Research Center of the Islamic Consultative Assembly. (2023). *Analysis of housing policies in five-year social, cultural, and economic development plans and policy guidelines for the Seventh Development Plan*. Tehran: Majles Research Center. (in Persian)
- Mehregan, N., & Tartar, M. (2014). Short-term and long-term effects of costs on housing prices in Tehran. *Housing Economics Quarterly*, (50), 45–68. (in Persian)
- Ministry of Roads and Urban Development. (2017). *Housing sector development policies and programs*. Tehran: Ministry of Roads and Urban Development. (in Persian)
- Monjazebeh, M., & Mostafapour, M. (2013). An investigation of the effects of the Mehr Housing Project II I r''' u uuuuigg mrrktt. *Strategic and Macro Policies*, 1(3), 1–15. (in Persian)
- tttt ííí ,, C. V., Mrrruuzz, .. A., eerdddddzz Nzzzz, T., & Hiii gg., G. J. (2111). aaatial sii ft aaare analysis: Some new developments. *Papers in Regional Science*, 100(2), 305–326. <https://doi.org/10.1111/pirs.12575>
- Pons, A., & Rullan, O. (2014). The expansion of urbanisation in the Balearic Islands (1956–2006). *Journal of Marine and Island Cultures*, 3(2), 78–88. <https://doi.org/10.1016/j.imic.2014.11.004>
- Posada, H. M., García-Suaza, A., & Londoño, D. (2024). The external effects of public housing developments on informal housing: The case of Medellín, Colombia. *Papers in Regional Science*, 103(1), 100004.
- Pourmohammadi, M., Mousavi, M., & Abedini, A. (2012). An analysis of government housing rr vviiinn oolices with mnssss is nn Ir''' s cmmmmijj soii al, ddd uultural vvvl mmmitt plnn.. *Urban Studies Quarterly*, 1(3), 34–43. (in Persian)
- Sajadi-Asl, M., Tavakkoli-Nia, J., Sorchy, M., & Sarrafi, M. (2022). A comparative analysis of low-income urban housing policies in Iran, China, Australia, England, and the United States. *Human Geography Research*, 54(1), 289–315. (in Persian)

- Safae-Pour, M., & Fadaei-Jazi, F. (2023). Futures studies of the housing provision system in Iranian metropolises (Case study: Ahvaz Metropolis). *Environmental Geography and Planning*, 34(1), 117–140. <https://doi.org/10.22108/gep.2022.134535.1537> (in Persian)
- Selting, A. C. & Loveridge, S. (1992). "A Summary Of The Literature On Shift-Share Analysis", Staff Papers 14086, University of Minnesota, Department of Applied Economics.
- Wan, H., Chowdhury, P. K. R., Yoon, J., Bhaduri, P., Srikrishnan, V., Judi, D., & Daniel, B. (2025). Explaining drivers of housing prices with nonlinear hedonic regressions. *Machine Learning with Applications*, 100707. <https://doi.org/10.1016/j.mlwa.2025.100707>

