



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

محمدسعید ذبیحی‌دان*
استادیار گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اراک، اراک، ایران (نویسنده مسئول)
محمد حسین دیان‌تی
استادیار گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اراک، اراک، ایران
وحید کفیلی
استادیار گروه اقتصاد، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اراک، اراک، ایران

چکیده

مسکن، به عنوان 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 به طور 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 قابل توجهی در حوزه مسکن است. درک عمیق متغیرهای مهم مرتبط با مسکن در چنین بافت‌هایی، نیازمند به کارگیری ابزارهای تحلیلی قدرتمندی است که قادر به تفکیک عوامل درون منطقه‌ای از تأثیرات کلان و روندهای کلی باشند. در این مقاله با به کارگیری روش تحلیل انتقال سهم، تحولات متغیرهای حیاتی بخش مسکن در بازه زمانی ۱۳۹۱-۱۴۰۰ مورد بررسی قرار گرفت. با توجه به دسترسی به داده‌ها تحلیل انتقال سهم برای متغیرهای قیمت یا شاخص قیمت مسکن، تعداد پروانه ساختمان مسکونی صادر شده و تعداد واحدهای پروانه‌های صادر شده انجام شده است. نتایج نشان می‌دهد که در ۶ سال اثر منطقه‌ای بر قیمت مسکن منفی بوده است و تنها در ۴ سال مثبت بوده است. بنابراین منطقه ۱۹ شهرداری تهران به نسبت 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 به عنوان عامل تأثیرگذار بر عرضه در بیشتر سال‌ها با یک وقفه زمانی، تأثیر مشابه داشته‌اند و در صورت افزایش بیشتر شاخص قیمت در منطقه ۱۹ شهرداری تهران در مقایسه با کشور و شهر تهران، عرضه مسکن 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.

واژگان کلیدی: مسکن، تحلیل انتقال سهم، شاخص قیمت مسکن، شهر تهران، ایران.

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) می‌باشد.

* m-zabihidan@araku.ac.ir

۱-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، ۲۰۲۵). همچنین مسکن را می‌توان در زمرهٔ اساسی‌ترین و حساس‌ترین بخش‌ها در برنامه‌ریزی توسعهٔ اقتصادی و اجتماعی دانست (صفایی پور و فدائی جزی، ۱۴۰۲). در ادامه شهرنشینی پدیده‌ای اقتصادی (پونز و رولان، ۲۰۱۴) و بازتابی از فعالیت‌های انسانی (بهارات و همکاران، ۲۰۱۸) است. این دیدگاه به شهرنشینی به عنوان یک فرآیند مرتبط با رشد اقتصادی و تغییرات ساختاری در جوامع نگاه می‌کند. شهرها به عنوان 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 چندبعدی گره خورده 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 حریم رودخانه‌ها) و چالش‌های مدیریت زمین، بازار مسکن پایتخت را به یکی از پویاترین، حساس‌ترین و البته 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، امری حیاتی 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 شماره ۱: نقشه GIS منطقه ۱۹ شهرداری تهران

درحالی‌که 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

¹ Wan et al

² Pons & Rullan

³ Bharath et al.

احساس می‌شود. به منظور 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 تا با استفاده از روش تحلیل انتقال سهم به عنوان 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 را مورد بررسی قرار دهد. 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 خواهند گرفت. در انتها با توجه به نتایج به دست آمده، پیشنهادهای سیاستی ارائه خواهد شد.

۲- مبانی نظری

تحلیل انتقال سهم (SSA) یک تکنیک آماری است که به طور 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 به طور گسترده برای تحلیل اقتصادهای منطقه‌ای استفاده می‌شود (کنادسن^۴؛ ۲۰۰۰). به کمک این روش تغییرات یک متغیر به صورت تفکیک شده 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. از روش تحلیل انتقال سهم به عنوان 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 تحلیل یک مدل رفتاری نیست، بدان معنی که هیچ توضیحی در مورد اینکه 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 اجزاء رشد یا رکود آن متغیر در یک منطقه را مشخص و تعیین نماید.^۵

تحلیل انتقال سهم یک 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 که باید بیشتر مورد توجه قرار گیرند را مشخص نمایند. در بیشتر مطالعات تحلیل انتقال سهم جهت تفکیک متغیرهای رشد اقتصادی مانند درآمد و اشتغال به اجزاء و اثرات ملی و منطقه‌ای استفاده می‌شوند؛^۶ اما این کاربرد غالباً مانع از استفاده روش تحلیل انتقال سهم برای مباحث دیگر نبوده است و در

^۱ Goschin

^۲ Shift-Share Analysis

^۳ - Montanía et al

^۴ - Knudsen

^۵ تحلیل انتقال سهم (shift share analysis) از جمله تکنیک‌هایی است که به طور وسیعی در تجزیه و تحلیل اقتصاد منطقه‌ای بکار می‌رود. این روش در مباحث اقتصاد سیاسی ساختارگرایانه، تحلیل مهاجرت و تحلیل رشد نئوکلاسیک منطقه‌ای کاربرد دارد. به علاوه سیاست‌گذارانی که اغلب نیاز به تجزیه و تحلیل‌های سریع و غیر هزینه‌بر، که نه از پیچیدگی‌های ریاضی برخوردار بوده و نه داده‌های زیادی را بکار می‌برند، دارند از تحلیل انتقال سهم مکرراً استفاده می‌کنند.

^۶ Selting & Loveridge, 1992

مواردی جهت تفکیک محصولات صادراتی مناسب در یک منطقه نیز استفاده شده است روش انتقال سهم امکان تجزیه برای یک متغیر خاص را به سه مؤلفه افزایشی (تغییرات ملی، اثر بخشی و اثر منطقه‌ای) فراهم می‌کند (دمبینسکا و همکاران، ۲۰۲۲):

۱- اثر رشد ملی: 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 در رشد همان متغیرها در منطقه نیز داشته باشد. در واقع 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: در یک اقتصاد پویا همیشه بعضی 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: 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 به نسبت 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 ... باشند.

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

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

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 i ام، سال t ام و سال $t+n$ ام است. در نهایت می‌توان مقادیر تفکیک شده را به صورت مقدار مطلق و 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 که «اثر ملی» نامیده می‌شود. بخش دوم، آن بخش از رشد است که ناشی از رشد گروه فعالیتی مورد نظر (به طور خاص) است که «اثر بخشی» نامیده می‌شود. نهایتاً بخش سوم، آن بخش از تغییر در متغیر است که مخصوص یک بخش خاص در یک منطقه‌ی خاص، 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 Dembińska et al

² National Effect

³ Sectoral Effect

⁴ Regional or Competitive Effect

همان گونه که در رابطه ارائه شده 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. اثر بخشی 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. همیشه در هر اقتصاد پویا ساختار اقتصادی در حال تغییرات بوده 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 «اثر بخشی» منفی دارند، کمتر از دیگر بخش ها رشد کرده و سهمشان از کل کاهش می یابد. البته باید توجه داشت که چون اثر بخشی 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 در مورد حرکت بخش های مختلف در کل کشور (به عنوان مثال نوع خاصی از ساختمان ها) 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 معنی آن است که منطقه ی مورد نظر در آن بخش به نسبت دیگر مناطق توانسته توفیق بیشتری حاصل کرده و رشد بالاتری داشته باشد. این تفوق می تواند ناشی از خصوصیات منطقه ای آن منطقه یا به علت سیاست های منطقه ای دولت باشد.

۳- پیشینه پژوهش

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 استفاده از مدل ARDL نامتقارن پرداختند. در این مطالعه از داده های ۹ استان: 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 را در روند افزایش قیمت مسکن ایجاد کرده و مانع رشد بی رویه آن شود و فقط اجرای این طرح از طریق تأثیر بر انتظارات آینده ی 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 مکانیسم 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.

^۱ - Ghasemi & Ozay

هزار جریبی و امامی غفاری (۱۳۹۸) در تحلیل سیاست‌گذاری‌های مسکن برای سال‌های ۱۳۵۸ تا ۱۳۹۲ به این نتیجه رسیده‌اند که سیاست مسکن در بعد درون داد قانونی در بازه زمانی مورد بررسی تابعی از رویکرد دولت‌ها بوده است؛ اما از بعد برون داد اجرایی باوجود تفاوت در نوع سیاست‌گذاری مسکن در دولت‌های مختلف، نتایج و عملکرد سیاست‌گذاری در خصوص تأمین مسکن اقشار کم درآمد مشابه بوده است. این بدان معنی است که سوای اختلافات در برخی درون داده‌های قانونی، سیاست‌های دولت‌های یادشده در حوزه مسکن خصوصاً از دولت سازندگی تاکنون نتوانستند از چنان سنجیدگی و کارایی لازم برخوردار باشند که کم درآمدها 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 جعفری زاده (۱۴۰۱) در تحلیل و بررسی سیاست‌های مسکن شهری بعد از انقلاب اسلامی با تأکید بر بخش خصوصی به این نتیجه رسیده‌اند سیاست‌گذاری‌های مختلف در حوزه مسکن باعث شکل‌گیری پدیده سوداگری زمین و کالایی شدن زمین و مسکن شده است. و 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 شهر قزوین به عنوان رتبه اول در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی است و در سال ۱۳۹۵ شهر همدان در رتبه اول قرار گرفته که این شرایط نشان‌دهنده این است که سرمایه‌گذاری در شهرهای میانی بیشتر از سایر مناطق است.

گرامی و هاشم پور 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 به عنوان نمودی از مسکن اجتماعی در شهر جدید سهند پرداختند. نتایج نشان می‌دهد در مسکن مهر سهند به ابعاد اجتماعی فرهنگی توجه کمتری شده است از این‌رو عدالت اجتماعی در این مسکن‌ها رعایت نشده است.

لی و همکاران (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. بااین‌حال 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 (۲۰۲۲) در ارزیابی آماری پروژه‌های مسکن عمومی منتخب در کره جنوبی، نتایج متفاوتی را از نظر تأثیر پروژه‌های مسکن عمومی بر قیمت مسکن اطراف به دست آورد. 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 ارزش مسکن بر 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

^۱ Li et al

^۲ Ko & Kim

^۳ Posada et al.

می‌کنند. این اثر خارجی قابل توجه است و اغلب هنگام ارزیابی بازده کلی برنامه‌های مسکن اجتماعی نادیده گرفته می‌شود.

۴- داده‌ها

جهت انجام این مطالعه، متغیرهایی که آمار آن‌ها در سطوح موردنظر 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 می‌باشد. در جدول ۱ فهرست متغیرهای مورد نیاز جهت استفاده در این مطالعه، به همراه منبع آن‌ها ذکر شده است.

جدول ۱: متغیرهای استفاده‌شده به همراه 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

۵- تحلیل داده‌ها و نتایج

با توجه به اینکه 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 پروانه ساختمان مسکونی صادر شده و تعداد واحدهای پروانه‌های صادر شده، 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 صادر شده 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 نقدینگی بالا، سیاست‌های انبساط پولی و کاهش ارزش ریال که دارایی‌هایی مانند مسکن را به پناهگاه امن تورمی تبدیل کرده است. بر اساس نتایج گزارش‌شده 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 به نسبت 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
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 به نسبت 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، ۱۳۹۱) نشان‌دهنده رونق نسبی ساخت‌وساز ملی مانند رشد صدور پروانه‌ها در سال ۱۳۹۷ با اثر ملی ۱۷,۰۸٪ است. مقادیر منفی (۱۳۹۳-۱۳۹۶، ۱۴۰۰) نشان‌دهنده رکود گسترده ملی (به‌ویژه سال ۱۳۹۳ با ۵۹,۵۰٪- 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 درواقع 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 مشابه 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 ۹۵، ۹۶ و ۹۸ 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

۶- نتیجه‌گیری

منطقه ۱۹ شهرداری تهران، واقع در جنوب غربی پایتخت، به عنوان یکی از مناطق در حال توسعه و مهاجرپذیر کلان‌شهر تهران، با چالش‌ها و فرصت‌های منحصربه‌فردی در حوزه مسکن روبه‌روست. این منطقه با مساحتی حدود ۹۰ کیلومترمربع 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 در بحث مسکن 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 به عنوان عامل تأثیرگذار بر عرضه (تعداد واحدهای پروانه‌های ساختمان مسکونی صادر شده) در بیشتر سال‌ها با یک وقفه زمانی، تأثیر مشابه 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 به صورت عکس تکرار شده است. تنها در سال‌های ۹۵، ۹۶ و ۹۸ 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 ... توسط دولت و شهرداری)، اثر مُسکن و کوتاه‌مدت دارد و اگر سیاست‌گذاران به دنبال 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 ساخت‌وساز از سال ۱۳۹۱ آغاز شده است و به‌مرور این رکود به ساخت‌وساز کل کشور سرایت کرده است، لذا به سیاست‌گذاران توصیه می‌شود از طریق حمایت‌های مختلف، انگیزه 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 می‌شوند.
- 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 ساخت‌وساز از سال ۱۳۹۱، دولت باید از طریق مشوق‌های مالیاتی، تسهیلات کم‌بهره و کاهش بوروکراسی، نوسازی بافت‌های فرسوده را تشویق کند. (احمدی، ۱۳۸۴؛ 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 بخشیدن به اقتصاد کلان ضروری است.

منابع

- اسمعیل پور، نجما؛ زارع رودبزانی، ملیحه و نصریان، زهره. (۱۳۹۶). بررسی و تحلیل سیاست‌های مسکن شهری در کشورهای شرق و جنوب‌شرق آسیا. مهندسی ساختمان و علوم مسکن، ۱۱(۴)، ۱۹-۳۳.
- پورمحمدی، محمدرضا؛ موسوی، میرستار و عابدینی، اصغر (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، شاهین و پورجوهری، امیرحسین (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، مریم؛ توکلی نیا، جمیله؛ سورچی، مرتضی، و صراف، مظفر. (۱۴۰۱). تحلیل تطبیقی سیاست‌های مسکن کم درآمد شهری در کشورهای ایران، چین، استرالیا، انگلستان، و ایالات متحده آمریکا. پژوهش‌های جغرافیای انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)، ۵۴(۱)، ۲۸۹-۳۱۵.
- صفایی پور، مسعود و فدائی جزی، فهیمه. (۱۴۰۲). آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهرهای ایران (مورد مطالعه کلان‌شهر اهواز). جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، ۳۴(۱)، ۱۱۷-۱۴۰. doi: 10.22108/gep.2022.134535.1537
- علیزاده، شیوا و جعفری زاده، رسول (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.

منجذب، محمدرضا؛ و مصطفی پور، مصطفی. (۱۳۹۲). بررسی اثرات مسکن مهر بر بازار مسکن در ایران. سیاست‌های راهبردی و کلان، ۱، شماره ۳، ۱-۱۵.

مهرگان، نادر و تارتار، محسن (۱۳۹۳). اثرات کوتاه‌مدت و بلندمدت هزینه‌ها بر قیمت مسکن شهر تهران. فصلنامه اقتصاد مسکن، پیاپی ۵۰، صص ۴۵-۶۸.

هاجر گرامی؛ و پریسا هاشم‌پور. (۱۴۰۳). مسکن برای اقشار کم درآمد مبنی بر عدالت اجتماعی در راستای مسکن مهر در شهر جدید سهند (نمونه موردی مجتمع مسکن مهر امیر سهند). معماری سبز، شماره ۴۳، صفحه ۲۶۳ تا ۲۷۶.

هزارجریبی، جعفر و امامی غفاری، زینب. (۱۳۹۸). بررسی تحولات سیاست‌گذاری رفاهی مسکن در ایران (۱۳۵۸-۱۳۹۲). برنامه‌ریزی رفاه و توسعه اجتماعی، ۱۰(۳۸)، ۷۶-۱۲۰.

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>

Dembińska, I., Kauf, S., Tłuczak, A., Szopik-Depczyńska, K., Marzantowicz, Ł., & Ioppolo, G. (2022). 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>

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.

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)

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.

Montanía, C. V., Márquez, M. A., Fernández-Núñez, T., & Hewings, G. J. (2021). Spatial shift-share 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.

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>

Examining Changes in Housing-Related Variables Using the Shift-Share Analysis Method: A Case Study of Tehran's District 19

Abstract

Housing, as one of the most fundamental human needs and a key component of sustainable urban development, has always been a focal point for urban planners, policymakers, and researchers. The housing market, in particular, stands as one of the most dynamic and unpredictable sectors of the economy. In a metropolis like Tehran, gaining a precise understanding of the developments and prevailing trends within the housing sector at local scales is vital for formulating effective and responsive strategies to meet the diverse and growing needs of its residents. District 19 of Tehran, due to its unique physical, social, and economic characteristics, represents a significant arena of dynamism and challenges within the housing domain. Deeply comprehending the critical housing-related variables in such contexts necessitates the application of powerful analytical tools capable of disentangling intra-district factors from broader macro-level influences and general trends. In this article, employing the Shift-Share Analysis method, developments in vital housing sector variables were examined over the period 2012-2021. Given data availability, SSA was performed for the variables of housing price, the number of residential building permits issued, and the number of units covered by the issued permits. The results indicate that the regional effect on housing prices was negative in 6 years and only positive in 4 years. Consequently, District 19 experienced lower growth in housing prices compared to the national average and the city of Tehran in most years. Additionally, the results demonstrate that the Housing Price Index (HPI), as a factor influencing supply, exhibited a similar effect with a time lag in most years. Specifically, when HPI in District 19 of Tehran Municipality rose more sharply than at both the national level and in Tehran city, housing supply there increased proportionally more relative to these broader geographic scales. Conversely, this relationship persisted when HPI declined.

Keywords: Housing, Share Transfer Analysis, Housing Price Index, Tehran City, Iran.

JEL Classification: R14, R19, R28, R21.