

## مکانیزم انتقال غیرخطی سیاست پولی از کانال قیمت مسکن در ایران: رویکرد MSVAR

علی مهدیلو

دکتری اقتصاد دانشگاه تبریز (نویسنده مسئول)

mehdiloo\_ali@yahoo.com

حسین اصغرپور

استاد دانشگاه تبریز

asgharpurh@yahoo.com

فیروز فالاح

دانشیار دانشگاه تبریز

firfal@yahoo.com

در دهه‌های گذشته بحث‌های بین اقتصاددانان از تأثیر یا عدم تأثیر سیاست‌های پولی به کانال‌های اثرگذاری سیاست پولی معطوف شده‌است. در این راستا بخش مسکن به دلیل سهم زیاد در سبد مصرفی خانوار و تولید ناخالص داخلی و همچنین ثروت بخش خصوصی، نقش بسیار تعیین کننده‌ای در انتقال آثار سیاست‌های پولی دارد. لذا در این مطالعه سعی شده‌است مکانیزم انتقال غیرخطی سیاست پولی از طریق کانال قیمت مسکن مورد ارزیابی قرار گیرد. برای این منظور از تکنیک غیرخطی MSVAR و داده‌های سری زمانی اقتصاد ایران طی فصول ۱۳۷۰:Q۱ تا ۱۳۹۴:Q۴ استفاده شده‌است. نتایج تحقیق حاکی از غیرخطی بودن اثرات سیاست پولی بر اقتصاد از کانال قیمت مسکن بوده‌است. به طوری که در سال‌های بعد از ۱۳۸۷ (رژیم صفر)، سهم کانال قیمت مسکن در انتقال سیاست پولی بر تولید کمتر از سال‌های قبل از ۱۳۸۷ (رژیم یک) بوده‌است. همچنین در رژیم صفر نسبت به رژیم یک، آثار سیاست پولی بیشتر بر قیمت‌ها اثرگذار بوده‌اند. همچنین نتایج دلالت بر این دارد که سهم قیمت مسکن در نوسانات تولید در رژیم یک و در دوره کوتاه‌مدت و بلندمدت به ترتیب ۵۶ و ۵۰ درصد بوده که این مقدار برای رژیم صفر در حدود ۷ و ۶ درصد می‌باشد. لذا کانال قیمت مسکن در رژیم صفر اهمیت کمتری نسبت به رژیم یک داشته‌است.

طبقه‌بندی JEL: E50, C01, C58

واژگان کلیدی: مکانیزم غیرخطی انتقال سیاست پولی، کانال قیمت مسکن، مارکوف سوئیچینگ.

## ۱. مقدمه

سیاست پولی یکی از مهم‌ترین ابزارهای حاکمیت جهت مدیریت طرف تقاضای اقتصاد کلان به شمار می‌آید. بانک مرکزی در شرایط رکودی برای تحریک تولید و اشتغال از سیاست انبساطی پول و در شرایط رونق اقتصاد از سیاست‌های انقباضی برای کنترل و مدیریت تورم استفاده می‌کند. از طرفی، اما باید توجه داشت که در دهه‌های گذشته بحث اثرات نامتقارن سیاست‌های پولی از سوی اقتصاددانان مکتب کینزی‌های جدید وارد ادبیات اقتصادی شده‌است. به طوری که وجود اثرات نامتقارن سیاست‌های پولی، لزوم دقت در وضع و اعمال سیاست‌گذاری‌ها را در هر اقتصادی دوچندان می‌کند. زیرا ممکن است بدون توجه به آثار نامتقارن سیاست پولی که می‌تواند ناشی از اندازه و جهت تکانه پولی و یا شرایط حاکم بر اقتصاد در زمان اعمال سیاست باشد، اهداف مورد نظر محقق نشوند. در نتیجه برای افزایش کارایی سیاست‌های پولی لازم است تا مقامات پولی اطلاعات کافی در خصوص میزان اثر، کانال‌های اثرگذاری، مدت زمان لازم برای شروع اثرگذاری، ماندگاری اثر و زمان به اوج رسیدن اثر سیاست‌های پولی در شرایط مختلف اقتصادی داشته باشند.

مکانیزم انتقال پولی سازوکاری است که سیاست پولی از کانال برخی متغیرها بر متغیرهای بخش حقیقی اثر گذاشته و باعث تحقق اهداف سیاست پولی شود. این مکانیزم از سیاست پولی شروع و به تولید و قیمت‌ها ختم می‌شود. مکاتب و دیدگاه‌های گوناگونی درباره‌ی سازوکارهای اثرگذاری سیاست پولی بر بخش واقعی وجود دارد که هر کدام سعی دارند تا با توجه به مفروضات و نگرش خود، کانال‌های مختلف اثرگذاری سیاست پولی بر بخش واقعی اقتصاد را معرفی کنند (والش<sup>۱</sup>، ۲۰۱۰).

---

1. Walsh

یکی از مهمترین کانال‌های انتقال سیاست پولی، کانال قیمت دارایی و به‌طور ویژه کانال قیمت مسکن به عنوان دارایی بادوام می‌باشد. هنگام تجزیه و تحلیل کانال قیمت دارایی باید تأکید خاصی روی قیمت دارایی‌های مسکونی شود. زیرا که نقش مسکن در سبد خانوار و هم از لحاظ سهم در تولید ناخالص داخلی غیر قابل انکار است. همچنین بخش مسکن سهم عمده‌ای از ثروت بخش خصوصی در اقتصاد کشورهای مختلف را شامل می‌شود که می‌تواند نقش یک وثیقه مهم را در بخش وام‌دهی و میزان استفاده از اعتبارات را ایفا می‌کند. از این رو، کانال قیمت مسکن یکی از مهم‌ترین کانال‌های تقویت‌کننده سیاست پولی بر بخش حقیقی اقتصاد می‌باشد (برنانکه<sup>۱</sup>، ۱۹۹۵).

در این راستا با توجه به اهمیت نقش مهم بخش مسکن در اقتصاد ایران، این بخش همیشه مورد توجه سیاست‌گذاران بوده و لازم است تا اهمیت این کانال در انتقال سیاست پولی بر تولید و سطح قیمت‌ها به دقت مورد بررسی قرار گیرد. در این راستا مهمترین پرسش چگونگی اثرگذاری سیاست‌های پولی بر فعالیت‌های حقیقی اقتصاد از کانال قیمت مسکن می‌باشد. در واقع، در این ارتباط سؤالات متعددی قابل طرح هستند که از جمله آن‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

سیاست‌های پولی چه تأثیری بر قیمت مسکن در دوره‌های مختلف داشته‌اند؟، «اثرگذاری سیاست پولی بر تولید و سطح قیمت‌ها در دوره‌های مختلف چگونه بوده است؟»، «تأثیر قیمت مسکن بر تولید و سطح قیمت‌ها در شرایط مختلف اقتصادی چگونه است؟» و «سهم کانال قیمت مسکن در انتقال سیاست پولی در دوره‌های مختلف بر تولید و سطح قیمت‌ها چقدر است؟»

برای پاسخ به پرسش‌های فوق لازم است نقش کانال قیمت مسکن در مکانیزم انتقال سیاست‌های پولی در اقتصاد ایران مورد بررسی قرار گیرد. اما از طرفی ممکن است تغییرات ساختاری در طول دوره مطالعه سبب گردد تا کانال قیمت مسکن سهم مختلفی در انتقال آثار سیاست پولی بر تولید و سطح قیمت‌ها در دوره‌های مختلف داشته باشد. لذا بسیار مفید خواهد بود تا از روش‌های تغییر رژیم، علی‌الخصوص مدل‌های مارکوف سوئیچینگ که دارای قابلیت‌های زیادی برای لحاظ کردن تغییرات ساختاری در رژیم‌های متفاوت می‌باشند، استفاده کرد.

---

1. Bernanke

بدین جهت در مطالعه حاضر با به کارگیری روش مدل غیرخطی مارکوف سوئیچینگ خود توضیح برداری (MS-VAR) و همچنین با استفاده از داده‌های فصلی بانک مرکزی طی دوره ۱۳۷۰:۱ تا ۱۳۹۴:۴ به بررسی مکانیسم‌های انتقال غیرخطی سیاست پولی در ایران از کانال قیمت مسکن پرداخته می‌شود.

بخش دوم مطالعه حاضر به ادبیات موضوع اختصاص دارد که در آن مبانی نظری و پیشینه تحقیق بیان شده است. بخش سوم به روش‌شناسی تحقیق اختصاص دارد و در بخش چهارم برآورد مدل و تجزیه و تحلیل آن آورده شده است. این مطالعه با بخش انتهایی که نتایج و پیشنهادها است، به پایان می‌رسد.

## ۲. ادبیات موضوع

در این بخش، مبانی نظری و پیشینه تحقیق در خصوص مکانیسم‌های انتقال سیاست‌های پولی ارائه می‌گردد.

### ۲-۱. مبانی نظری

مکانیسم انتقال پولی از مباحثی است که پس از جدال فراوان بین مکاتب مختلف اقتصادی در خصوص اثرات سیاست پولی وارد ادبیات اقتصادی شد. به عبارتی، مکانیسم انتقال در جدال بین کینزی‌ها و پول‌گراها، در ارتباط با نحوه‌ی اثربخشی سیاست پولی، شکل گرفته و با گذر زمان و به وجود آمدن دگرگونی‌هایی در عرصه‌ی اقتصاد، با تحولاتی مواجه شده است. به تعبیر لیدلر<sup>۱</sup> (۱۹۸۷)، سازوکاری که سیاست پولی از راه تغییر در برخی متغیرها، بر متغیرهای بخش واقعی اثر گذاشته و باعث تحقق هدف‌های سیاست پولی شود، سازوکار انتقال سیاست پولی گفته می‌شود. این فرآیند از سیاست پولی شروع و به تولید و قیمت‌ها ختم می‌شود (میشکین<sup>۲</sup>، ۱۹۹۵). بعد از جدال بر سر تأثیر و یا عدم تأثیر سیاست‌ها و تکانه‌های پولی بر متغیرهای حقیقی اقتصاد، در

---

1. Lidler  
2. Mishkin

دهه‌های گذشته بر سر کانال‌های اثرگذاری سیاست پولی نیز بحث‌های جدی صورت گرفته‌است. هر یک از این مکاتب بر اساس فروض و نگرش خود به مسائل اقتصادی، کانال‌های متعددی را برای اثرگذاری سیاست‌های پولی بر تولید معرفی کرده‌اند. کانال قیمت دارایی یکی از مهم‌ترین کانال‌های انتقال پولی می‌باشد که توسط پولیون ارائه شده‌است.

### کانال قیمت دارایی

یکی از ایرادهای اساسی مطرح شده به مدل‌های کینزی برای تحلیل مکانیزم انتقال پولی آن است که این مدل‌ها تنها بر نرخ بهره یا در مدل تیلور روی هر دو مورد نرخ بهره و نرخ ارز تأکید می‌کنند، در حالی که پولیون اعتقاد دارند که پول می‌تواند روی قیمت نسبی تمام دارایی‌ها و ثروت حقیقی مؤثر باشد. از نظر پولیون یک شوک پولی، قیمت طیف گسترده‌ای از دارایی‌های داخلی و خارجی را تغییر می‌دهد (میشکین<sup>۱</sup>، ۱۹۹۵). از این رو محدود نمودن مکانیزم انتقال پولی به کانال نرخ بهره حتی با تعبیر هزینه استقراض از آن، نمی‌تواند گویای تمام واقعیت باشد. در این راستا پولیون نظریات مختلفی در رابطه با اثرگذاری قیمت دارایی‌ها در انتقال سیاست پولی مطرح کرده‌اند که می‌توان به نظریه Q توبین، نظریه ثروت و ... اشاره کرد. در این مطالعه از قیمت مسکن به‌عنوان نماینده قیمت دارایی‌ها استفاده می‌شود. لذا در ادامه به معرفی کانال قیمت مسکن و نقش آن در انتقال سیاست‌های پولی اشاره می‌شود:

### کانال قیمت مسکن (دارایی بادوام)

دارایی‌های مسکونی تفاوت‌های زیادی با سایر کالاهای مالی و ملموس دارند، به این دلیل که آن‌ها طبیعتی دو گانه دارند. یعنی از یک سو کالاهایی هستند که منجر به ایجاد مطلوبیت و از سوی دیگر جزو دارایی‌های سرمایه‌گذاری به حساب می‌آیند (کميجانی، حائری، ۱۳۹۲). در ادامه به تشریح نحوه اثرگذاری کانال قیمت مسکن تولید و سطح قیمت‌ها بیان می‌شود.

---

1. Mishkin

## الف) اثرات نرخ بهره بر قیمت مسکن از طریق تقاضا و عرضه‌ی مسکن

با افزایش و کاهش حجم پول در اقتصاد، عرضه پول تغییر کرده و منجر به تغییر نرخ بهره می‌گردد. به عبارتی وقتی یک شوک پولی رخ می‌دهد، با تغییر نرخ‌های بهره، بر هزینه فرصت نگه‌داری کالاهای بادوام از جمله مسکن اثر می‌گذارد و از این طریق بر بخشی از تقاضا که برآمده از تقاضای خدمات حاصل از این ویژگی مسکن می‌باشد، تأثیر می‌گذارد. این تقاضا را از دو جنبه می‌توان بررسی کرد:

- تقاضا برای خدمات مسکونی به عنوان یک کالای بادوام
- تقاضا برای مسکن به عنوان یک دارایی

برای درک بهتر، می‌توان هزینه فرصت سرمایه و عوامل مؤثر بر آن را به شکل زیر در نظر گرفت:

$$uc = (i + \delta - \pi_h^e) p_h \quad (1)$$

که در آن  $uc$ : هزینه استفاده از سرمایه،  $p_h$ : قیمت مسکن،  $i$ : بیان گر نرخ بهره بازار،  $\pi_h^e$ : بیان گر نرخ انتظاری افزایش قیمت مسکن و  $\delta$ : نرخ استهلاک مسکن می‌باشد (بوروس و ایکین<sup>۱</sup>، ۱۹۹۹). لذا با اعمال سیاست پولی انقباضی، نرخ بهره افزایش یافته و با افزایش هزینه فرصت نگهداری مسکن، تقاضا برای مسکن کاهش می‌یابد.

از طرفی به دلیل اینکه عمده منابع ساخت مسکن از سیستم بانکی تأمین می‌شود، لذا افزایش نرخ‌های بهره بالاتر هزینه ساخت خانه‌های جدید را افزایش داده و سرمایه‌گذاری مسکونی و فعالیت‌های ساخت و ساز مسکن را کاهش می‌دهند. بنابراین، نرخ بهره بر ساخت و ساز مسکن و در نهایت عرضه مسکن اثرات مهمی دارند، که تحقیقات مک کارتی و پیچ<sup>۲</sup> (۲۰۰۲) آن را تأیید می‌کنند. کاهش در عرضه مسکن نیز می‌تواند به افزایش قیمت مسکن منجر گردد (میشکین<sup>۳</sup>،

---

1. Bruce and Eaikin  
2. Mc Carthy and Peach  
3. Mishkin

۲۰۰۷). در نتیجه با افزایش نرخ بهره، تقاضا برای مسکن کاهش می‌یابد که موجب کاهش قیمت مسکن می‌گردد و از طرف دیگر با افزایش نرخ بهره، عرضه مسکن کاهش می‌یابد که موجب افزایش قیمت مسکن می‌گردد. لذا اثر نهایی تغییرات نرخ بهره بر قیمت مسکن مبهم می‌باشد. تغییر قیمت مسکن می‌تواند از کانال‌های زیر موجب تغییرات تولید و سطح قیمت‌ها گردد:

### ب) اثرات Q توبین بازار مسکن

نسبت Q توبین ارزش بازاری واحد مسکونی بر هزینه ساخت واحد مسکونی را بیان می‌کند. زمانی که نسبت ارزش بازاری مسکن به هزینه‌های ساخت آن بالای یک باشد، برای بنگاه سودآور است که واحدهای مسکونی جدید بسازند. لذا با افزایش قیمت مسکن و در نهایت افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و افزایش مخارج، سطح تولید افزایش می‌یابد.

### ج) اثرات ثروت مسکن

درباره اثر ثروت، مودیگلیانی (۱۹۷۱) مصرف را تابعی از درآمد و ثروت و پس‌انداز را تابعی مستقیم از درآمد و تابعی معکوس از ثروت می‌داند. به عبارت دیگر، مصرف افزون بر درآمد تابعی از مقدار ثروت حقیقی نیز در نظر گرفته شده است. از آنجایی که مسکن جزء مهم ثروت است، لذا هنگامی که قیمت مسکن افزایش می‌یابد، ثروت خانوار افزایش یافته و وضعیت را برای مصرف بیش‌تر و افزایش تقاضای کل فراهم می‌آورد و تولید کل نیز افزایش می‌یابد (شریفی رنانی و همکاران، ۱۳۹۰).

البته لازم به توضیح است که اثرات تغییر سرمایه یا ثروت سودبرندگان و زیان دیدگان افزایش قیمت مسکن ممکن است در سطح کل موازنه شود. بنابراین، اگر مسکن به صورت بین‌المللی مبادله نشود، هیچ دلیل قابل قبولی نیز وجود ندارد که افزایش قیمت حقیقی مسکن موجب افزایش ثروت حقیقی گردد (مایلز<sup>۱</sup>، ۱۹۹۴). اما برخی شرایط وجود دارد که تحت آن‌ها اثرات مثبت ثروت برای ساکنین مالک می‌تواند بر اثرات منفی روی مصرف برای خریداران جدید مربوط به آینده غلبه کند. به علاوه ممکن است استدلال شود که اگر ساکنین مالک و صاحب‌خانه‌ها محدودیت اعتبار

---

1. Miles

نداشته باشند و اعتقاد داشته باشیم که افزایش در قیمت‌های واقعی مسکن پایدار و دائمی است، افزایش در ثروت مسکن آن‌ها می‌تواند به سطوح مصرف بالاترشان منجر شود. از این منظر، نقدینگی و قابلیت خرج کردن مشاهده شده از دارایی‌های مسکن، نقش عمده را بازی می‌کند (لتائو و همکاران<sup>۱</sup>، ۲۰۰۲). در نهایت اینکه افزایش قیمت مسکن دارای اثر انتظاری و اثر اعتماد است. به هر حال رونق بازار مسکن می‌تواند ناشی از انتظارات خوشبینانه نسبت به درآمد آینده آن باشد. از آنجا که مصرف کنونی بستگی به تمایل خانوارها دارد، مصرف کنندگان می‌توانند مصرف طول زندگی و آینده را افزایش دهند (ماسیمو<sup>۲</sup>، ۲۰۰۳).

#### د) آثار تغییر درآمد اجاره

تغییرات قیمت ساختمان موجب تغییر درآمد اجاره در بازار مسکن اجاره‌ای می‌شود. افزایش درآمد اجاره‌ای برای موجران، اثر منفی کاهش درآمد از سوی مستأجران را خنثی می‌سازد. با فرض پایین تر بودن میل نهایی به مصرف درآمد اجاره از سوی موجران، انتظار بر آن است که اثر کلی تغییرات اجاره مسکن منفی باشد. اندازه اثر گذاری این کانال بستگی به ساختار مسکن اجاره‌ای، عملکرد بازار مسکن اجاره‌ای و عکس‌العمل‌های مختلف افراد (مؤسسات، موجران و مالکان) بستگی خواهد داشت (قلی‌زاده و کمیاب، ۱۳۸۹).

#### ه) آثار تغییر رفتار پس‌انداز ناشی از تغییر قیمت مسکن

یک افزایش در قیمت مسکن احتمالاً یک اثر پس‌اندازی مثبت در برنامه‌ریزی خانوارها (به ویژه در کشورهای دارای الزامات پیش پرداخت بالا یا دارای یک سیستم تأمین مالی کمتر توسعه یافته برای بخش مسکن که بر استفاده بیش تر از وجوه و سرمایه داخلی برای خرید مسکن دلالت دارد) را به دنبال خواهد داشت. قدرت این اثر نیز به نسبت پس‌انداز بستگی دارد (موالبار و لاتیمور<sup>۳</sup>، ۱۹۹۵).

1. Lettau et al.

2. Massimo

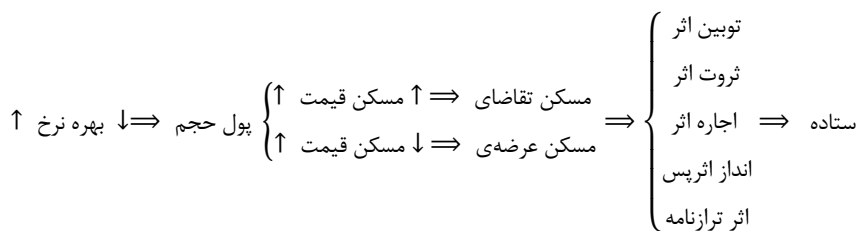
3. Muellbauer and Lattimore

## و) اثر ترازنامه

اثر ترازنامه‌ای بیشتر در ارتباط با کانال اعتباری، یکی دیگر از کانال‌های انتقال پول مطرح می‌شود که در مطالعات غیر نئوکلاسیکی بدان پرداخته شده‌است. اما اثر ترازنامه‌ای ادله بیشتری را برای اثر قیمت دارایی‌ها، که در نگرش پولیون مطرح شد، بیان می‌کند. این کانال بر ارتباط میان قرارداد وام‌دهی و سلامت مالی بنگاه‌های گیرنده‌ی وام تأکید می‌کند. در این دیدگاه، فرض بر این است که هزینه تأمین مالی خارجی به صورت معکوس با ثروت خالص وام‌گیرنده در ارتباط است. به بیانی دیگر، از آنجا که وضعیت مالی گیرندگان وام بر تأمین مالی خارجی اثر دارد، پس در موقع بروز نوسان‌ها، تغییرات ترازنامه‌ی قرض‌گیرنده سبب خواهد شد تا مقدار مخارج سرمایه‌گذاری وی تحت الشعاع قرار گیرد (گرالی و همکاران، ۲۰۰۲).

به عبارتی با تغییر ثروت خالص و ترازنامه، هزینه تأمین منابع مالی برای بنگاه‌ها تغییر می‌کند. در نتیجه سیاست‌های پولی از طریق تغییر جریان‌ات نقدی و درآمد خالص و همچنین از طریق اثر قیمت دارایی‌ها که بر قیمت سهام و یا قیمت مسکن بنگاه‌های می‌گذارند، اثرات واقعی بر مخارج سرمایه‌گذاری و در نتیجه تقاضای کل خواهند داشت (مهرگان و دلیری، ۱۳۹۲).

در ادامه به تشریح مختصر سازوکار انتقال سیاست پولی از کانال قیمت مسکن اشاره می‌شود. به عبارتی با اعمال سیاست پولی انبساطی و افزایش حجم پول در اقتصاد، نرخ بهره کاهش می‌یابد. با کاهش نرخ بهره بدلیل کاهش هزینه فرصت نگهداری مسکن کاهش تمایل سپرده‌گذاری در بانک، تقاضا برای مسکن افزایش یافته که موجب افزایش قیمت مسکن می‌گردد. از طرفی با کاهش نرخ بهره، هزینه ساخت و ساز واحدهای مسکونی بدلیل کاهش هزینه تأمین منابع کاهش یافته و منجر به افزایش عرضه مسکن شده و قیمت مسکن کاهش یابد. در نهایت برآیند این تغییرات منجر به تغییر قیمت مسکن شده که با تغییر ارزش بازاری مسکن از طریق اثرات توپین، اثر ثروت، اثر اجاره، اثر پس انداز و اثر ترازنامه منجر به تغییر تولید و سطح قیمت‌ها می‌گردد. فرآیند فوق در نمودار زیر ارائه شده‌است:



### مهم‌ترین کانال‌های اثرگذاری نامتقارن سیاست‌های پولی بر تولید

از مدت‌ها پیش اقتصاددانان تشخیص داده‌اند که رفتار پویای برخی متغیرهای اقتصادی و روابط بین تعدادی از متغیرهای اقتصادی غیرخطی است. نظریه پردازان اقتصادی و همچنین پژوهشگران تجربی اهمیت چنین مدل‌های غیرخطی را تأکید نموده‌اند. غیرخطی بودن روابط بدین معناست که در دوره‌های مختلف نحوه اثرپذیری و اثرگذاری متغیرها می‌تواند متفاوت باشد. در این راستا طی سال‌های گذشته و بر مبنای نظریه کینزی‌های جدید و همچنین مطالعات تجربی انجام شده، علاوه بر تأکید بر خنثی نبودن پول، به اثرات نامتقارن پول بر متغیرهای کلان اقتصادی از جمله تولید واقعی و سطح اشتغال اشاره شده است. در این مطالعات بیان شده که نه تنها پول بر متغیرهای اقتصادی بی‌تأثیر نیست، بلکه این اثرات به شکل نامتقارنی بر متغیرهای واقعی اعمالی می‌شوند. در ادامه مهم‌ترین عوامل اثرگذاری نامتقارن سیاست پولی از نظر نئوکینزین‌ها که می‌تواند با بخش مسکن نیز در ارتباط باشد، ارائه می‌گردد:

#### الف) کانال اعتباری انتقال پولی

مهم‌ترین عاملی که موجب انتقال نامتقارن آثار سیاست پولی بر تولید و سطح قیمت‌ها از کانال قیمت مسکن می‌گردد، کانال اعتباری می‌باشد. کانال اعتباری از فرض عدم تقارن اطلاعات نشأت گرفته و موجب تحمیل هزینه اضافی به بنگاه در صورت تأمین مالی بیرونی می‌شود. در وضعیت رونق اقتصادی جریان نقدی و دارایی خالص بنگاه‌ها زیاد است، در نتیجه بنگاه‌ها کمتر به تسهیلات بانکی وابسته هستند و هزینه اضافی تأمین مالی بیرون از بنگاه ناچیز است. در وضعیت رکود اقتصادی و وخیم شده تراز بنگاه‌ها جریان نقدی کمتر بوده و هزینه اضافی تأمین مالی بیرونی

افزایش می‌یابد. در چنین موقعیتی سیاست‌های پولی می‌تواند اثر قوی‌تری بر اقتصاد واقعی داشته باشد (برنانکه و بلایندر<sup>۱</sup>، ۱۹۸۸).

### ب) تغییرات سرعت گردش پول

در اقتصادهای رقابتی، باثبات و پیشرفته به خاطر انضباط پولی و ثبات انتظارات تورمی و نرخ‌های بهره پایین و کم‌نوسان، سرعت گردش پول تقریباً ثابت در نظر گرفته می‌شود و اهمیت تحلیلی آن کاهش می‌یابد. لیدلر<sup>۲</sup> (۱۹۹۱) حساسیت سرعت گردش پول به تورم‌های بالا و انتظار تورمی را مهم ارزیابی می‌کند و معتقد است در صورت بروز تورم‌های بالا، سرعت گردش پول می‌تواند طوری تعدیل شود و از خود انعطاف نشان دهد تا افزایش‌های قابل ملاحظه قیمت‌ها بدون انبساط پولی و افزایش پایه پولی یا ضریب فزاینده امکان‌پذیر شود، اما بر عکس اگر انتظارات تورمی رو به کاهش گذارد، این امکان وجود دارد که با انبساط قابل ملاحظه پول سطح عمومی قیمت‌ها افزایش نیابد. بنابراین سرعت گردش پول موضوعی بسیار مهم و در عین حال دارای مفهومی گسترده و پیچیده است (جعفری صمیمی و همکاران، ۱۳۹۵). این کانال در بخش مسکن نیز بسیار مشهود می‌باشد، به طوری که با وجود انتظارات تورمی در بخش مسکن، سرعت گردش پول در این بخش بدون افزایش حجم پول نیز می‌تواند قیمت مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. به عبارتی با افزایش انتظارات تورمی در بخش مسکن، تقاضا مصرفی و سفته بازی آن افزایش یافته و از طرف عرضه نیز تولید مسکن برای پاسخ به تقاضای مازاد افزایش می‌یابد که منجر به افزایش تولید می‌شود. اما بر عکس، انتظارات منفی در بخش مسکن مانع از جذب نقدینگی در این بازار می‌شود. به عبارتی اگر انتظارات تورمی در بخش مسکن منفی باشد، افزایش حجم پول اثری بر قیمت مسکن نخواهد داشت و یا در صورت اثرگذاری نیز بسیار اندک خواهد بود و محرک مناسبی برای افزایش سرمایه‌گذاری و در پی آن افزایش تولید نخواهد بود.

---

1. Bernanke and Blinder  
2. Laidler

### ج) بازارهای موازی با بخش مسکن

افزایش حجم پول از کانال قیمت مسکن تنها زمانی می‌تواند منجر به افزایش تولید و سطح قیمت‌ها گردد که پول موجود در بازار مسکن جذب شده و با تغییر عرضه و تقاضای مسکن موجب تغییر قیمت آن شود. از طرفی باید توجه داشت که جذب نقدینگی در بازار مسکن علاوه بر عوامل بنیادین این بازار از جمله، جمعیت، تعداد ازدواج‌های ثبت شده سالانه، درآمد سرانه و ... به بازدهی انتظاری از بازار مسکن و دیگر بازارهای موازی از جمله طلا، ارز، سهام و بازار پول (سپرده گذاری در بانک) نیز وابسته است. لذا اگر شرایط بنیادین بازار مسکن مطلوب بوده و بازدهی انتظاری بازار مسکن نسبت به دیگر بازارها بیشتر باشد، حجم پول افزایش یافته در این بازار جذب شده و با تغییر قیمت مسکن سبب افزایش تولید و سطح قیمت‌ها می‌گردد. اما در شرایطی که بازدهی انتظاری بازار مسکن نسبت به دیگر بازارها کم باشد، هر چقدر هم حجم پول افزایش یابد، نقدینگی کمتری به بازار مسکن وارد می‌شود و در نتیجه کانال قیمت مسکن در انتقال پول به تولید و سطح قیمت‌ها سهم کمتری خواهد داشت، زیرا که پول بیشتر در بازارهایی با بازدهی بیشتر وارد شده و کمتر بازار مسکن را تحت تأثیر قرار خواهد داد. در نتیجه بازدهی نسبی بازار مسکن نسبت به دیگر بازارها نیز یکی از عوامل انتقال نامتقارن سیاست پولی از کانال قیمت مسکن می‌باشد.

### د) شرایط تورمی

یافته‌های ری و ریچ<sup>۱</sup> (۱۹۹۵) نشان می‌دهند که عدم تقارن اثربخشی سیاست پولی بر تولید با نرخ تورم رابطه مستقیم داشته و در نرخ تورم زیاد عدم اثر بخشی سیاست پولی بر تولید چشم‌گیر است و در تورم پایین عدم تقارن اثربخشی سیاست پولی بر تولید ناچیز است. به عبارتی انتظار بر این است که سیاست پولی در رژیم‌های تورمی بالا اثر بزرگ‌تری بر سطح قیمت‌ها و اثر کمتری بر تولید داشته باشد، اما در نقطه‌ی مقابل انتظار می‌رود تا اثرات سیاست پولی در رژیم‌های تورمی پایین بر تولید بیشتر و بر سطح قیمت‌ها کمتر باشد. این عامل در

1. Rhee and Rich

مورد مسکن نیز جداگانه می‌تواند مورد بحث قرار گیرد، زیرا که در شرایط تورمی افزایش حجم پول در اقتصاد بیشتر موجب افزایش تقاضای سفته‌بازی مسکن و افزایش قیمت‌ها می‌شود. در این شرایط تولید و سرمایه‌گذاری در مسکن که محرک افزایش تولید می‌باشد زیاد مورد توجه قرار نمی‌گیرد. بر عکس در شرایط تورمی پایین، با افزایش پول و افزایش مخارج افراد در دارایی‌های مختلف، ثروت افراد هم افزایش یافته و از کانال اثر ثروت، تقاضای مصرفی بخش مسکن افزایش می‌یابد. در نتیجه این مازاد تقاضا می‌تواند با افزایش عرضه و سرمایه‌گذاری در مسکن موجب افزایش تولید گردد. در نتیجه می‌توان گفت در شرایط تورمی بالا، سهم کانال مسکن در انتقال پول به تورم بیشتر بوده و در رژیم تورمی پایین کانال قیمت مسکن در انتقال پول به تولید سهم بیشتری دارد.

#### (و) عامل اعتماد

مورگان<sup>۱</sup> (۱۹۹۳) در این زمینه اظهار می‌دارد، اگر بدبینی بنگاه و مصرف‌کننده هنگام رکود بیشتر از خوش‌بینی آن‌ها هنگام رونق باشد، این پیش‌بینی می‌تواند منجر به عدم تقارن شود. اگر بنگاه‌ها آینده‌تاریکی برای آینده تجاری خود پیش‌بینی نمایند، کاهش نرخ بهره شاید نتواند موجب قرض گرفتن و سرمایه‌گذاری شود. اگر در اقتصاد رکود پیش‌آید، آن‌گاه انتظارات بنگاه اقتصادی نسبت به آینده به صورت منفی شکل خواهد گرفت. در این حالت بنگاه و خانوار نسبت به تغییرات نرخ بهره واکنش نشان نخواهند داد و چنانچه در این شرایط سیاست پولی انبساطی اعمال شود، تأثیری بر اقتصاد نخواهد داشت.

عامل اعتماد در بخش مسکن بسیار شدیدتر از بخش‌های دیگر اقتصاد می‌باشد. به عبارتی بدلیل اینکه مسکن جزو کالاهای غیر قابل انتقال می‌باشد، در شرایط رکودی و همچنین بی‌ثباتی‌های اقتصادی و سیاسی بدبینی مردم و بنگاه‌ها نسبت به آن بسیار بیشتر از بخش‌های دیگر خواهد بود. از طرفی در زمان ثبات سیاسی و اقتصادی و همچنین رونق اقتصادی نیز بیشتر از بازارهای دیگر مورد توجه قرار خواهد گرفت. در نتیجه عامل اعتماد در انتظارات

1. Morgan

مردم و بنگاه‌ها از بازار مسکن در زمان افزایش حجم پول و در نتیجه تغییر قیمت مسکن و در پی آن تغییر تولید و سطح قیمت‌ها بسیار مؤثر است و باعث انتقال نامتقارن سیاست پولی از کانال بخش مسکن می‌گردد.

### ه) محدودیت‌های ظرفیت تولید

به اعتقاد برخی کینزین‌های جدید محدودیت‌های ظرفیت تولید یکی از دلایل وجود پدیده عدم تقارن است. اگر افزایش تولید با مشکل ظرفیت مواجه شود، در این صورت سیاست‌های انبساطی پولی تأثیر چندانی بر اقتصاد نخواهد داشت و تکانه‌های مثبت پولی از طریق کاهش نرخ بهره و فشار بر تقاضا به افزایش تورم منجر خواهد شد (اسنودن و همکاران<sup>۱</sup>، ۱۹۹۴). در بخش مسکن نیز در صورت افزایش حجم پول، در صورتی که کمبود نهاده‌های تولید وجود داشته باشد و سیاست‌های مناسبی در جهت تشویق و حمایت از تولید مسکن وجود نداشته باشد، افزایش تقاضا تنها موجب افزایش قیمت مسکن می‌شود و بر ساخت و ساز و افزایش تولید تأثیری کمتری خواهد داشت. بر عکس در شرایطی که شرایط تولید مسکن از منظر نهاده‌های تولید و بسترهای قانونی و حمایتی مساعد باشد، افزایش حجم پول بیشتر از گذشته می‌تواند بر تولید مؤثر باشد. در نتیجه ظرفیت تولید نیز جزء عواملی است که می‌تواند منجر به انتقال نامتقارن آثار سیاست پولی از کانال قیمت مسکن گردد.

### ۲-۲. پیشینه تحقیق

#### مطالعات خارجی

البورن<sup>۲</sup> در سال ۲۰۰۸ با استفاده از روش SVAR به بررسی نقش کانال قیمت مسکن در مکانیسم انتقال پول در کشور بریتانیا پرداخت. داده‌های مورد استفاده وی مشاهدات فصلی فصلی از سال ۱۹۸۷ تا ۲۰۰۳ می‌باشد. وی نتیجه می‌گیرد که بدنبال یک شوک مثبت در نرخ بهره داخلی کوتاه‌مدت به اندازه ۱۰۰ واحد در مقیاس درصد، قیمت مسکن به اندازه ۰/۷۵ درصد کاهش پیدا

1. Snowdon et al.

2. Elbourne

می‌کند و قیمت مسکن می‌تواند حدود یک هفتم از کاهش مصرف بوجود آمده بدنبال یک شوک نرخ بهره را توضیح می‌دهد.

جاروسینسکی و اسمتس<sup>۱</sup> (۲۰۰۸) نیز برای بررسی نقش کانال قیمت مسکن در کشور آمریکا از روش BVAR استفاده کردند. آن‌ها با استفاده از داده‌های ۱۹۸۷ تا ۲۰۰۷ متوجه شدند که شوک‌های تقاضای مسکن اثرات قابل توجهی بر سرمایه‌گذاری‌های مسکونی و قیمت مسکن داشته‌اند، ولی این شوک‌ها روی هم رفته اثر محدودی بر عملکرد اقتصاد آمریکا بر حسب نرخ رشد و تورم داشته‌اند.

گودهارت و هافمن<sup>۲</sup> (۲۰۰۸) در یک مطالعه بین‌کشوری با به‌کارگیری روش Panel VAR به مطالعه نقش کانال قیمت مسکن در ۱۷ کشور صنعتی پرداخته‌اند. ایشان با استفاده از داده‌های فصلی طی سال‌های ۲۰۰۶-۱۹۷۰ بدین نتیجه رسیده‌اند که ارتباط چندجهتی بین متغیرهای قیمت مسکن، سیاست پولی و اقتصاد کلان وجود دارد. همچنین ارتباط بین قیمت مسکن و سیاست‌های پولی در دوره اخیر قوی‌تر از سال‌های ۲۰۰۶-۱۹۸۵ می‌باشد. از طرفی اثر شوک‌های پولی از کانال اعتباری در زمان جهش قیمت‌های مسکن بسیار قوی‌تر می‌باشد.

گوپتا و همکاران<sup>۳</sup> در سال ۲۰۰۹ با استفاده از روش FAVAR و داده‌های فصلی از سال ۲۰۰۵-۱۹۷۶ به بررسی نقش قیمت مسکن در انتقال پول در کشور آمریکا پرداختند. بر اساس نتایج این مطالعه که بر اساس توابع ضربه واکنش آنی می‌باشد، قیمت مسکن از شوک‌های پولی تأثیر منفی می‌گیرد. همچنین اثرات شوک‌های پولی در بخش‌های مختلف مسکونی اعم از لوکس، متوسط و واحدهای مقرون به صرفه متفاوت است.

موسو و همکاران<sup>۴</sup> نیز در سال ۲۰۱۱ برای بررسی برخی حقایق در مورد متغیرهای کلیدی در بازار مسکن از جمله قیمت واقعی خانه، سرمایه‌گذاری مسکونی و بدهی مسکن به مطالعه مکانیزم انتقال پول در اتحادیه اروپا و آمریکا با استفاده از روش SVAR پرداخته‌اند. برای این منظور اثرات

1. Jarocinski and Smets
2. Goodhart and Hofmann
3. Gupta et al.
4. Musso et al.

شوکی‌های پولی، عرضه اعتبارات و تقاضای مسکن مورد بررسی قرار می‌دهند. بر اساس نتایج این تحقیق کانال قیمت مسکن در آمریکا و کانال اعتباری در اتحادیه اروپا بیشترین نقش را در انتقال آثار پولی داشته‌اند. بر اساس نتایج تحقیق نقش قیمت مسکن در انتقال آثار سیاست‌های پولی در آمریکا بیشتر از اتحادیه اروپا است. در حالی که در اتحادیه اروپا شوکی‌های عرضه اعتبار بیشتر از آمریکا مؤثرند.

نتایج تحقیق ژو و سباستین<sup>۱</sup> (۲۰۱۷) با استفاده از روش سه مرحله‌ای به بررسی سیاست پولی و وضعیت بازار مسکن برای ۱۱ کشور اتحادیه اروپا می‌پردازد، نتایج تحقیق حاکی از این است که شوکی‌های پولی اثرات قابل توجهی بر قیمت مسکن در بازارهای مسکن آزاد دارند، برای مثال در اسپانیا و ایرلند شوکی‌های پولی ۲۰ درصد نوسانات قیمت مسکن را توجیه می‌کند. از طرفی اما در بازارهای مسکن کنترل شده، شوکی‌های پولی اثر کمی بر قیمت مسکن داشته‌اند.

یانگ و همکاران<sup>۲</sup> ۲۰۱۷ با استفاده از یک مدل Panel VAR به بررسی ارتباط منطقه‌ای بین مصرف، قیمت مسکن و سیاست‌های پولی در کشور چین پرداخته است. بر اساس یافته‌های تحقیق اثرات حجم پول بر بخش مسکن از نظر اندازه و همچنین کانال ثروت مسکن دارای الگوی منطقه‌ای می‌باشد. به طوری که در مناطق مرکزی، جنوبی و غربی، سیاست‌های پولی اثرات مهمی در مصرف دارد در حالی که قیمت مسکن نقش کمی در انتقال آثار پولی دارد. اما در مناطق شرقی، قیمت مسکن در انتقال سیاست‌های پولی نقش قابل توجهی دارد.

کانتلمو و ملینا<sup>۳</sup> نیز در سال ۲۰۱۷ با استفاده از روش SVAR به مطالعه مکانیزم انتقال پول در آمریکا پرداخته است، بر اساس نتایج تحقیق ایشان قیمت کالاهای بادوام و غیرقابل مبادله حساسیت و انعطاف بیشتری داشته‌اند، اما کالاهای قابل مبادله کمتر از شوکی‌های پولی تأثیر پذیرفته‌اند. در نتیجه کانال قیمت دارایی‌های بادوام بیشتر از طریق تغییرات قیمت مسکن فعال‌تر خواهد بود.

---

1. Zhu and Sebastian

2. Yang et al.

3. Cantelmo and Melina

## مطالعات داخلی

مشیری و واشقانی در سال ۱۳۸۹ مکانیزم انتقال پولی در اقتصاد ایران را در چارچوب کانال‌های اعتباری، نرخ ارز، قیمت دارایی‌ها و نرخ بهره با استفاده از الگوهای خودهمبسته برداری و داده‌های فصلی سال ۱۳۸۶-۱۳۶۷ مورد ارزیابی قرار داده‌اند. بر اساس نتایج ایشان، سهم اختلالات پایه پولی از نوسانات تولید و تورم به ترتیب معادل  $5/7$  و  $72$  درصد می‌باشد. متناظر با عدم اثرپذیری تولید از شوک پولی، کانال‌های انتقال نیز سهمی در انتقال شوک پولی به تولید نداشته‌اند، اما در انتقال آثار تورمی شوک پولی مؤثر هستند به نحوی که سهم کانال قیمت دارایی، نرخ بهره، نرخ ارز و اعتبار در افق ۹ فصله به ترتیب معادل  $35/7$ ،  $30/6$ ،  $19$  و  $3/2$  درصد است و در مجموع  $88/5$  درصد تغییر سطح عمومی قیمت‌ها را توضیح می‌دهند.

شریفی رنانی و همکاران در سال ۱۳۹۰، در مطالعه‌ای با استفاده از الگوی تصحیح خطای برداری و داده‌های فصلی ۱۳۸۷-۱۳۶۸ به بررسی نقش کانال قیمت دارایی‌ها در ایران پرداخته‌اند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که شوک بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی به عنوان ابزار سیاست پولی از راه شاخص قیمت مسکن دست کم در کوتاه مدت می‌تواند سطح تولید را افزایش و سطح عمومی قیمت‌ها را کاهش دهد. بنابراین، بانک مرکزی می‌تواند با دادن تسهیلات به بانک‌ها دست کم در کوتاه مدت هم به طور مستقیم و هم از راه شاخص قیمت مسکن سطح تولید را تقویت و سطح عمومی قیمت‌ها را کنترل کند. در نتیجه با استفاده از این ابزار به عنوان ابزار سیاست پولی، کانال شاخص قیمت مسکن در اثرگذاری سیاست پولی در حد ناچیزی و تنها بر سطح تولید مؤثر است.

بهشتی و زوزی در سال ۱۳۹۰ با استفاده از مدل SVAR هشت متغیره، به بررسی نقش بازار مسکن در مکانیزم انتقال پولی ایران طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۶۷ پرداخته‌اند. نتایج به دست آمده از مدل خودرگرسیون برداری ساختاری انتخاب شده نشان می‌دهد که شوک سیاست پولی انبساطی از طریق شوک نقدینگی اثر معنی دار و پایداری بر قیمت مسکن دارد. اثر شوک نقدینگی بر قیمت مسکن تا سه سال پایدار می‌ماند. قیمت مسکن حدود ۲۰ درصد تغییرات تولید ناخالص

داخلی را توضیح می‌دهد، لذا قیمت مسکن واسطه مهم انتقال شوک‌های پولی به نوسانات تولید ناخالص داخلی است.

کميجانی و مهربانی (۱۳۹۱) قدرت اثرگذاری چهار کانال اصلی انتقال پولی بر نرخ رشد تولید واقعی و نرخ تورم، یعنی کانال نرخ بهره، کانال نرخ ارز، کانال قیمت دارایی و کانال وام‌دهی بانکی با استفاده از داده‌های فصلی ۱۳۸۷-۱۳۶۹ مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج این تحقیق حاکی از این است که هر چهار کانال فوق در انتقال پول به رشد تولید و پول فعال می‌باشند. سهم کانال قیمت مسکن در انتقال آثار پولی بر تولید و قیمت‌ها معنی دار است اما سهم کانال وام‌دهی بانکی‌ها در انتقال آثار پول بر تولید و سهم کانال نرخ ارز بر انتقال آثار پول بر قیمت‌ها بیشترین می‌باشد.

کميجانی و حائری (۱۳۹۲) با استفاده از روش خودرگرسیون برداری و داده‌های فصلی ۱۳۷۱ تا فصل دوم ۱۳۸۷ نقش مسکن در مکانیسم انتقال سیاست پولی را مورد بررسی قرار داده‌اند. در این تحقیق با به کارگیری یک رویکرد دومرحله‌ای، که در مرحله اول اثرات شوک پولی بر قیمت مسکن بررسی شده و در مرحله دوم، نقش نسبی نوسانات القاشده در قیمت مسکن بر مصرف خصوصی مورد مطالعه قرار می‌گیرد. نتایج توابع واکنش آنی مربوط به مرحله اول مطالعه، حاکی از آن است که قیمت مسکن توسط شوک‌های سیاست پولی در جهت مستقیم متأثر می‌شود. نتایج مرحله دوم نشان می‌دهد که قیمت مسکن می‌تواند اثرات شوک‌های پولی بر مخارج مصرف کنندگان را تحت تاثیر قرار داده و به این ترتیب در مکانیسم انتقال سیاست پولی به ایفای نقش پردازد. بدین ترتیب می‌توان استدلال نمود که اثرات مثبت تغییر قیمت مسکن بر مصرف خصوصی حقیقی به صورت اثر ترازنامه‌ای، اثر ثروت و اثر اعتماد و انتظارات بر اثر منفی آن یعنی اثر پس انداز و اجاره‌ها غلبه دارد.

همان‌طور که از مطالعات مذکور می‌توان دریافت، نتایج مطالعات در رابطه با سهم کانال قیمت مسکن در مکانیسم انتقال پول مختلف بوده است، به طوری که برخی از مطالعات مانند مطالعه مشیری واشقانی (۱۳۸۹)، کميجانی و مهربانی (۱۳۹۱) و البورن (۲۰۰۸) کانال قیمت مسکن

در انتقال پول را فعال اما سهم آن را اندک تخمین زده‌اند، اما در برخی از مطالعات از جمله بهشتی و زنوزی (۱۳۹۰)، موسو و همکاران (۲۰۱۱) و ژو و سیاستین (۲۰۱۷)، سهم کانال قیمت مسکن در انتقال پول قابل توجه برآورد شده است. این تفاوت در نتایج می‌تواند ناشی از نوع داده‌های مورد استفاده، روش‌های اقتصادسنجی و قلمرو مکانی مطالعات انجام شده باشد. شایان ذکر است که روش‌های خطی همانند VAR برای بررسی مکانیزم انتقال پول، در مطالعات زیادی از جمله مورسینک و بایونی (۲۰۰۱)، دیسیات و ونگسین سیریکل (۲۰۰۳)، احمد و همکاران (۲۰۰۵) و علیم (۲۰۱۰) مورد استفاده قرار گرفته است، اما استفاده از روش غیرخطی MSVAR بدلیل پیچیدگی محاسبه توابع ضربه واکنش و تجزیه واریانس وابسته به رژیم، زیاد مورد استفاده قرار نگرفته است و تنها در مطالعه فوجیوارا (۲۰۰۶) از این ابزار تحلیلی استفاده شده است. لذا مقاله حاضر از نظر نوع و نحوه محاسبه سهم کانال قیمت مسکن برپایه مقالات مورسینک و بایونی (۲۰۰۱)، دیسیات و ونگسین سیریکل (۲۰۰۳)، احمد و همکاران (۲۰۰۵) و علیم (۲۰۱۰) بوده اما از نظر تکنیک استفاده از ابزار تحلیلی غیرخطی و تحلیل توابع ضربه واکنش و تجزیه واریانس وابسته به رژیم مشابه روش به کار رفته در مقاله فوجیوارا (۲۰۰۶) اقدام شده است. از این جهت مقاله دارای نوآوری می‌باشد، به طوری که برآورد سهم کانال قیمت مسکن در انتقال غیرخطی سیاست پولی در هیچکدام از مطالعات داخلی و خارجی سابقه نداشته است. لذا مهمترین وجه تمایز مطالعه حاضر با مطالعات پیشین استفاده از روش غیرخطی MSVAR در بررسی انتقال غیرخطی سیاست پولی از کانال قیمت مسکن می‌باشد.

- 
1. Morsink and Bayoumi
  2. Disyatat et al.
  3. Ahmad et al.
  4. Aleem
  5. Fujiwara

### ۳. روش تحقیق

همیلتون<sup>۱</sup> در سال ۱۹۸۹ برای اولین بار از مدل‌های مارکوف سوئیچینگ در ادبیات اقتصادسنجی سری‌های زمانی استفاده نمود. تحقیقات همیلتون به‌طور ویژه بر این پایه بنا شده بودند که نه تنها رفتار غیرخطی در سری‌های زمانی اقتصادی وجود دارد، بلکه این رفتار غیرخطی به‌طور خاص در عدم تقارن چرخه‌های اقتصادی معنی می‌شود. همیلتون مدلی ارائه می‌دهد که با شناخت انتقال دوره‌ای از یک نرخ رشد مثبت به نرخ رشد منفی ناشی از چرخه‌های تجاری آمریکا می‌توان اثرات متفاوت این تغییر را در رفتار اقتصادی مشاهده کرد. بعد از مطالعه همیلتون، مدل‌های مارکوف سوئیچینگ به‌طور بسیار گسترده‌ای در تحلیل پدیده‌های مختلف اقتصادی به کار گرفته شده‌اند. در مطالعات کروزلیگ<sup>۲</sup> (۱۹۹۷) و کیم و نلسون<sup>۳</sup> (۱۹۹۹) به خوبی به کاربردهای متنوع مدل‌های مارکوف سوئیچینگ و چگونگی برآورد آن‌ها پرداخته شده‌است.

مطالعه کروزلیگ (۱۹۹۸) علاوه بر توسعه مدل‌های (MSVAR) برای راحتی و ساده‌سازی، امکان برآورد مدل‌های MSVAR در نرم افزار OX را فراهم نمود. این نرم افزار قادر است تا به سادگی تکنولوژی مارکوف سوئیچینگ که زبان برنامه نویسی بسیار پیچیده‌ای دارد را در دسترس قرار دهد تا بتوان در تجزیه و تحلیل‌های اقتصادسنجی از مدل‌های MSVAR استفاده نمود.

در ادامه نیز امکان استفاده از توابع واکنش آنی در چارچوب مدل‌های MSVAR برای اولین بار در مقاله‌ی کروزلیگ و تورو<sup>۴</sup> (۱۹۹۹) مورد بحث قرار گرفت. بر اساس نتایج این مطالعه، توابع واکنش در مدل‌های MSVAR حاصل تغییرات درون‌زای رژیم‌ها می‌باشند. این توابع با نام «توابع واکنش وابسته به رژیم» نامیده می‌شوند و برای رژیم‌های مختلف به صورت جداگانه محاسبه می‌شوند. از طرفی نحوه محاسبه توابع واکنش وابسته به رژیم در مطالعه اهرمان، الیسون و والا<sup>۵</sup> (۲۰۰۳) مورد تحلیل قرار گرفته‌است.

- 
1. Hamilton
  2. Krolzig
  3. Kim and Nelson
  4. Krolzig and Toro
  5. Ehrmann, Ellison and Valla

ایده‌ی اصلی مدل‌های مارکوف سوئیچینگ خودتوضیح برداری (MSVAR) در این است که پارامترهای مدل VAR به متغیر رژیم  $s_t$  بستگی دارند، در عین حال  $s_t$  قابل مشاهده نبوده و فقط می‌توان احتمال مربوط به آن را به دست آورد. در این صورت تابع چگالی شرطی سری زمانی قابل مشاهده  $y_t$  به صورت زیر خواهد بود:

$$p(y_t | Y_{t-1}, s_t) = \begin{cases} f(y_t | Y_{t-1}, \theta_1) & \text{if } s_t = 1 \\ \dots \\ f(y_t | Y_{t-1}, \theta_n) & \text{if } s_t = n \end{cases} \quad (2)$$

به طوری که  $\theta_n$  بردار پارامترهای مدل VAR در رژیم‌های مختلف و  $Y_{t-1}$  نشان‌گر  $[Y_{t-j}]_{j=1}^{\infty}$  می‌باشد. برای یک رژیم مشخص  $s_t$ ،  $y_t$  را می‌توان به وسیله مدل VAR(p) زیر نشان داد:

$$y_t = v(s_t) + A_1(s_t)y_{t-1} + \dots + A_p(s_t)y_{t-p} + u_t \quad (3)$$

که  $u_t \sim NID[0, \Sigma_{s_t}]$  می‌باشد. برای تکمیل کردن فرآیند ایجاد داده‌ها نیاز است که نحوه‌ی تغییر در رژیم ( $s_t$ ) را بشناسیم، که در مدل‌های MS فرض می‌شود  $s_t$  به وسیله‌ی زنجیره مرتبه‌ی اول مارکوف زیر ایجاد می‌شود:

$$Pr\{s_t | [s_{t-j}]_{j=1}^{\infty}, [Y_{t-j}]_{j=1}^{\infty}\} = Pr\{s_t | s_{t-1}; \rho\} \quad (4)$$

که در آن  $\rho$  برداری متشکل از پارامترهای احتمالات مربوط به رژیم‌هاست. بر اساس این فرض می‌توان احتمال انتقال بین رژیم‌های مختلف را به دست آورد:

$$p_{i,j} = Pr\{s_{t+1} = j | s_t = i\}, \quad \sum_{j=1}^n p_{i,j} = 1 \quad \forall i, j \in \{1, 2, \dots, n\} \quad (5)$$

با کنار هم قرار دادن این احتمالات در یک ماتریس  $n \times n$ ، ماتریس احتمال انتقالات  $p$  به دست می‌آید که هر عنصر از آن  $p_{i,j}$  احتمال وقوع رژیم  $j$  بعد از رژیم  $i$  را نشان می‌دهد.

$$p = \begin{bmatrix} p_{11} & \dots & p_{n1} \\ \vdots & \ddots & \vdots \\ p_{1n} & \dots & p_{nn} \end{bmatrix} \quad 0 \leq p_{ij} \leq 1 \quad (6)$$

با لحاظ کردن امکان تغییر پارامترها در رژیم‌های مختلف، مدل VAR خطی تبدیل به مدل MS-VAR زیر می‌شود:

$$y_t = v(s_t) + A_1(s_t)y_{t-1} + \dots + A_p(s_t)y_{t-p} + u_t \quad (7)$$

که در این مدل تمام پارامترها به وضعیت متغیر رژیم ( $s_t$ ) وابسته هستند. بنابراین مدل فوق را می‌توان به شکل زیر هم نشان داد:

$$y_t = \begin{cases} v_1 + A_{11}y_{t-1} + \dots + A_{p1}y_{t-p} + \sum_1^{\frac{1}{n}} u_t & \text{if } s_t = 1 \\ \dots & \dots \\ v_n + A_{1n}y_{t-1} + \dots + A_{pn}y_{t-p} + \sum_1^{\frac{1}{n}} u_t & \text{if } s_t = n \end{cases} \quad (۸)$$

در مدل فوق  $y_t$  یک بردار  $n$  بعدی شامل متغیرهای درون‌زای مورد بررسی بوده و اجزای اخلاقی دارای توزیع نرمال با میانگین صفر و واریانس  $\Sigma(s_t)$  است. متغیر پنهان  $s_t$  نیز از یک زنجیره مارکوف با احتمالات انتقال ثابت پیروی می‌کند و بیانگر وضعیت رژیم‌های متغیرهای مورد بررسی است (کرولیزیک<sup>۱</sup>، ۱۹۹۸).

یکی از مزیت‌های الگوهای خودهمبسته برداری توانایی در نمایش پویایی متغیرهاست. با استفاده از توابع شوک و واکنش، می‌توان واکنش متغیرهای الگو و پویایی نوسانات اقتصادی حاصله از شوک‌ها و زمان‌یابی نمود. در مدل MS-VAR برای مطالعه پویایی سیستم و همچنین تجزیه و تحلیل مدل از «توابع ضربه واکنش وابسته به رژیم»<sup>۲</sup> استفاده می‌شود.

توابع ضربه واکنش استاندارد نحوه واکنش متغیر درون‌زا به تکان‌های دیگر متغیرهای مدل را نشان می‌دهد. به عبارتی مقدار تغییر در متغیر درون‌زا بعد از تغییر در یکی از متغیرهای مدل به اندازه‌ی یک انحراف معیار را شامل می‌شود. اما در مدل MS-VAR این توابع ضربه واکنش وابسته به رژیم‌های مدل می‌باشند و برای هر کدام از رژیم‌ها، توابع ضربه واکنش جداگانه‌ای محاسبه می‌شود. در حالی که مدل MS-VAR ما دارای  $k$  متغیر و  $m$  رژیم باشد، تعداد توابع ضربه واکنش مدل برابر  $mk^2$  خواهد بود. فرمول زیر بیانگر رابطه ریاضی نحوه محاسبه توابع ضربه

---

1. Krolzig  
2. Regime-dependent Impulse Response Function

واکنش وابسته به رژیم برای یک رژیم مشخص  $s_t = i$  می‌باشد. این رابطه مقدار تغییر متغیر  $Y$  در زمان  $t+h$  که به خاطر تکانه در متغیر  $X$  که در زمان  $t$  رخ داده را نشان می‌دهد:

$$\left. \frac{\partial Y_{t+h}}{\partial \varepsilon_{X,t}} \right|_{s_t = \dots = s_{t+h}} = \vartheta_{YX,h} \quad \text{for } h \geq 0 \quad (9)$$

در رابطه فوق بعد از تکانه در متغیر  $X$  در زمان  $t$  در تمام  $h$  دوره‌ی بعدی فرض می‌شود که در رژیم  $s_t = i$  قرار می‌گیریم. برای تمامی رژیم‌ها به این شکل عمل می‌شود تا در نهایت تمامی توابع ضربه واکنش وابسته به رژیم به دست آید (الیسون و والا، ۲۰۰۳).

در مطالعه حاضر برای تجزیه اثر کلی سیاست پولی بر تولید و تورم از طریق کانال قیمت دارایی (مسکن) به همراه تعیین سهم و میزان اهمیت در هر یک، مطابق با رویه مطالعات مورسینک و بایونی<sup>۲</sup> (۲۰۰۱)، دیسیات و ونگسین سیریکل<sup>۳</sup> (۲۰۰۳)، احمد و همکاران<sup>۴</sup> (۲۰۰۵)، فوجیوارا<sup>۵</sup> (۲۰۰۶) و علیم<sup>۶</sup> (۲۰۱۰) عمل خواهد شد. در این راستا به منظور اندازه گیری نقش کانال قیمت مسکن در اشاعه سیاست پولی، ابتدا شاخص قیمت مسکن که نماینده یا معرف کانال مورد نظر است به الگوی پایه به صورت درون‌زا اضافه نموده و توابع واکنش وابسته به رژیم آن برآورد می‌شود. این مدل، "مدل کانال درون‌زا" نامیده می‌شود.

سپس متغیر فوق را از فهرست متغیرهای درون‌زا حذف نموده و به فهرست متغیرهای برون‌زا با همان تعداد وقفه در الگوی اول اضافه کرده و مجدداً توابع واکنش وابسته به رژیم را برآورد می‌کنیم. این مدل نیز "مدل کانال برون‌زا" نامیده می‌شود. سپس تفاوت دو تابع واکنش نشان‌دهنده سهم هر یک از کانال‌ها در مکانیزم انتقال پولی است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود، در این روش دو الگوی مارکوف سوئیچینگ خود توضیح بر داری وجود دارد که در یکی از آن‌ها متغیر معرف کانال مورد نظر درون‌زا و در دیگر برون‌زا است. الگوی دوم مشابه الگوی

- 
1. Ehrmann, Ellison and Valla
  2. Morsink and Bayoumi
  3. Disyatat and Vongsinsirkul
  4. Ahmad et al.
  5. Fujiwara
  6. Aleem

خودهمبسته برداری اول بوده و حتی دارای اختلالات متعامد یکسانی است، به جز آن که در الگوی دوم هر واکنشی که از مسیر کانال مورد نظر عبور می‌کند به‌طور کامل مسدود شده‌است. تغییر عمده و معنی‌دار در مسیر تولید، به این معناست که کانال مورد نظر قسمت مهمی از سازوکار انتقال پولی را تشکیل می‌دهد. در مقابل، اگر توابع وابسته به رژیم مدل‌های فوق به هم نزدیک باشد، کانال مورد نظر قدرت ضعیفی در سازوکار انتقال پولی بر عهده دارد. دلیل این استدلال نیز این است که اثر کانال ویژه‌ای در نظام بلوک می‌شود و اگر ملاحظه شود که مسیر توابع عکس‌العمل تولید به تکانه پولی، هنوز قادر است به‌طور منطبق بر مسیر شیبه مدل درون‌زا را دنبال کند. به این معنی است که به‌طور کلی سهم نهایی کانال مورد نظر در اثربخشی بر تولید کوچک است. این دیدگاه شبیه روش مورد استفاده در مقاله رمزی<sup>۱</sup> (۱۹۹۳) است. سهم کانال به روش زیر و به تفکیک هر یک از رژیم‌ها محاسبه می‌شود:

$$Distance\ measure = \frac{\vartheta_h^{En} - \vartheta_h^{Ex}}{\vartheta_h^{En}} \quad for\ each\ h \quad (10)$$

معیار فوق می‌تواند برای دوره‌های مختلف محاسبه شده و چون از بعد خاصی برخوردار نیست، از آن برای مقایسه سهم کانال قیمت مسکن در دوره‌ها و رژیم‌های مختلف بهره‌برد (اندات<sup>۲</sup>، ۲۰۰۵) در تحقیق حاضر سری زمانی متغیرهای کلیدی اقتصاد کلان طی فصول ۱۳۷۰:۱ تا ۱۳۹۴:۴ از آمار و اطلاعات بانک مرکزی استخراج شده و مدل‌سازی بر روی این متغیرها و با روش MSVAR صورت گرفته است که شرح آن‌ها به صورت زیر است:

GDP: تولید ناخالص داخلی بدون نفت، CPI: شاخص قیمت مصرف‌کننده، MB: پایه پولی، House: شاخص قیمت مسکن

نمایش ریاضی رویه فوق در مدل درون‌زا به صورت زیر است:

$$GDP_t = \alpha_{1i}(s_i)GDP_{t-i} + \beta_{1i}(s_i)CPI_{t-i} + \gamma_{1i}(s_i)MB_{t-i} + \theta_{1i}(s_i)House_{t-i} \quad (11)$$

$$CPI_t = \alpha_{2i}(s_i)GDP_{t-i} + \beta_{2i}(s_i)CPI_{t-i} + \gamma_{2i}(s_i)MB_{t-i} + \theta_{2i}(s_i)House_{t-i} \quad (12)$$

1. Ramsey
2. Endut

$$MB_t = \alpha_{3i}(s_i)GDP_{t-i} + \beta_{3i}(s_i)CPI_{t-i} + \gamma_{3i}(s_i)MB_{t-i} + \theta_{3i}(s_i)House_{t-i} \quad (13)$$

$$House_t = \alpha_{4i}(s_i)GDP_{t-i} + \beta_{4i}(s_i)CPI_{t-i} + \gamma_{4i}(s_i)MB_{t-i} + \theta_{4i}(s_i)House_{t-i} \quad (14)$$

حال اگر متغیر  $House$  به صورت زیر برونزا الگو سازی شود، خواهیم داشت:

$$GDP_t = \alpha_{1i}(s_i)GDP_{t-i} + \beta_{1i}(s_i)CPI_{t-i} + \gamma_{1i}(s_i)MB_{t-i} + \theta_{1i}(s_i)House_{t-i} \quad (15)$$

$$CPI_t = \alpha_{2i}(s_i)GDP_{t-i} + \beta_{2i}(s_i)CPI_{t-i} + \gamma_{2i}(s_i)MB_{t-i} + \theta_{2i}(s_i)House_{t-i} \quad (16)$$

$$MB_t = \alpha_{3i}(s_i)GDP_{t-i} + \beta_{3i}(s_i)CPI_{t-i} + \gamma_{3i}(s_i)MB_{t-i} + \theta_{3i}(s_i)House_{t-i} \quad (16)$$

همان طور که ملاحظه می شود این رویه منجر به الگوی خودهمبسته ای می شود که سه معادله اول همانند الگوی اول است، اما توابع ضربه- واکنش وابسته به رژیم حاصل از آن متفاوت خواهد بود. چرا که کنش و واکنش میان متغیرها که از  $House_t$  عبور می کند، مسدود شده است. به همین دلیل مقایسه دو سری توابع ضربه و واکنش وابسته به رژیم، سنجه ای از اهمیت کانال قیمت مسکن در مکانیزم انتقال پولی فراهم می نماید.

#### ۴. برآورد الگو

اگرچه آزمون ریشه واحد دلالت بر این دارد که برخی از متغیرهای مدل دارای ریشه واحد می باشند، اما همانند بسیاری از مقالات مشابه پولی بر پایه VAR، سیستم در سطح تخمین زده می شود. زیرا همان طور که سیمز، استاک و واتسون (۱۹۹۰) نشان دادند، با وجود هم انباشتگی بین متغیرهای مدل، پویایی های سیستم می تواند به درستی در یک سیستم VAR در سطح متغیرهای تخمین زده شود (سیمز، استاک و واتسون، ۱۹۹۰: ۱۶). از طرفی باید توجه داشت که برآورد الگو در تفاضل متغیرها، هیچگونه اطلاعی از روابط بین متغیرها در سطح که بیشترین تمرکز نظریه اقتصاد بر آن است را فراهم نمی کند (الیم، ۲۰۱۰). بنابراین نگرانی راجع به رگرسیون کاذب که در برآوردهای تک معادله ای مطرح است، اهمیت کمتری خواهد داشت. از این رو قبل از برآورد مدل لازم است تا وجود بردارهای همبستگی بین متغیرهای مدل مورد آزمون قرار گیرد. نتایج آزمون هم انباشتگی یوهانسون که جدول زیر ارائه شده است.

جدول ۱. آزمون هم‌انباشتنی بین متغیرهای مدل و بردار هم‌انباشتنی نرمالیزه

$\lambda_{Trace}$				$\lambda_{Max}$			
مقدار فرضیه‌ی	مقدار فرضیه‌ی	مقدار	مقدار	مقدار فرضیه‌ی	مقدار فرضیه‌ی	مقدار	مقدار
بحرانی	مقابل	آماره	بحرانی	صفر	مقابل	آماره	بحرانی
$r = 0^*$	$r \geq 0$	۱۰۲/۴۵	۴۷/۸۵	$r = 0^*$	$r = 1$	۵۳/۵۳	۲۷/۵۸
$r \leq 1^*$	$r \geq 1$	۴۹/۹۲	۲۹/۷۹	$r \leq 1^*$	$r = 2$	۳۹/۵۳	۲۱/۱۳
$r \leq 2$	$r \geq 2$	۱۰/۳۸	۱۵/۴۹	$r \leq 2$	$r = 3$	۷/۷۵	۱۴/۲۶
$r \leq 3$	$r \geq 3$	۲/۶۲	۳/۸۴	$r \leq 3$	$r = 4$	۲/۶۲	۳/۸۴

\* بیانگر رد فرضیه صفر در سطح ۵٪ می‌باشد.

مأخذ: یافته‌های تحقیق

با توجه به نتایج جدول بالا می‌توان استدلال کرد، که فرضیه صفر آزمون، مبنی بر عدم وجود بردار هم‌انباشتنی، بر اساس هر دو آماره‌ی آزمون حداکثر مقادیر ویژه و آزمون اثر در سطح معنی‌داری پنج درصد رد می‌شود. در نتیجه وجود بردار هم‌انباشتنی بین متغیرهای مدل تأیید می‌گردد. لذا مدل MS-VAR در وضعیت سطح متغیرهای مدل تخمین زده می‌شود.

مدل مارکوف سوئیچینگ در صورتی مدل مناسبی برای تخمین الگو می‌باشد که الگوی داده‌های مورد بررسی غیرخطی باشد. برای اینکه از غیرخطی بودن الگوی داده‌ها اطمینان حاصل نمود از آزمون توسعه داده شده توسط آنج و بکرت<sup>۱</sup> استفاده شده است. برای این منظور با استفاده از آزمون نسبت راستنمایی<sup>۲</sup> پیشنهاد شده توسط گارسیا و پرون<sup>۳</sup> فرض وجود الگوی خطی در مقابل الگوی چرخشی مارکوف بررسی شده است. آماره این آزمون دارای توزیع کای دو می‌باشد که در آن عدد ۶۹ تعداد ضرایب را نشان می‌دهد. در صورتی که مقدار آماره از مقادیر بحرانی در سطح اطمینان مورد نظر بیشتر باشد، می‌توان اظهار نمود که مدل خطی در آن سطح اطمینان، مناسب نبوده و باید از مدل غیرخطی استفاده شود.

1. Ang and Bekret (2002)
2. Likelihood Ratio
3. Garcia and Perron

جدول ۲. نتایج آزمون LR

$\chi^2(\square\square)$	مقدار آماره	P-value
		۲۱۹۵

مأخذ: یافته‌های تحقیق

همان‌طور که نتایج جدول ۳ نشان می‌دهد مقدار آماره آزمون LR در سطح معنی‌دار ۱ درصد معنادار می‌باشد، بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که فرضیه صفر آزمون که مبنی بر وجود رابطه خطی میان متغیرها می‌باشد رد می‌شود، لذا می‌توان از مدل مارکوف سوئیچینگ بهره برد.

گام بعدی در برآورد مدل تحقیق، تعیین تعداد وقفه بهینه‌ی مدل می‌باشد. در جدول زیر معیارهای آکائیک، شوارتز- بیزین و حنان- کوئین به منظور تعیین تعداد درجه‌ی مدل VAR بهینه برای وقفه‌های ۱ تا ۴ ارائه شده‌است. لازم به توضیح است که حداکثر تعداد وقفه بهینه ۴ در نظر گرفته شده‌است، زیرا بدلیل استفاده از مدل غیرخطی MS-VAR و نیز وجود چهار متغیر (تولید، شاخص قیمت‌ها، حجم پول و شاخص قیمت زمین)، برای حالتی که تعداد وقفه‌ی بهینه بیش از چهار باشد، تعداد پارامترها بسیار زیاد خواهد بود که علاوه بر کاهش کارایی مدل، می‌تواند تحلیل توابع واکنش و تجزیه واریانس را با مشکل مواجه سازد.

جدول ۳. آماره آکائیک و شوارتز- بیزین برای تعیین وقفه‌ی بهینه

تعداد وقفه	آماره AIC	آماره SB	آماره HQ
۰	۶۹/۷۵	۶۹/۸۵	۷۹/۶۹
۱	۵۹/۳۲	۵۹/۸۶	۵۹/۵۴
۲	۵۷/۵۴	۵۸/۵۰	۵۷/۹۲
۳	۵۶/۷۴	۵۸/۱۳	۵۷/۳۰
۴*	۵۴/۹۵*	۵۶/۷۷*	۵۵/۶۹*

مأخذ: نتایج تحقیق

\* وقفه بهینه

بر اساس هر سه آماره فوق، تعداد وقفه بهینه برای برآورد مدل ۴ تعیین می‌گردد. گام بعدی در برآورد مدل تعیین تعداد رژیم بهینه می‌باشد. بدین منظور می‌توان از معیارهای اطلاعات AIC و

حداکثر درست نمایی برای تعیین تعداد رژیم‌ها استفاده کرد. مطالعه‌ی ساراداکیس و سپاگتولو<sup>۱</sup> (۲۰۰۳) در این زمینه نشان می‌دهد، در مواردی که تعداد مشاهدات مورد بررسی و تغییرات در پارامترها به اندازه‌ی کافی بزرگ باشد، استفاده از معیار آکائیک برای تعیین تعداد درست رژیم بهتر خواهد بود. لذا از هر دو آماره AIC و حداکثر درست‌نمایی برای انتخاب رژیم بهینه استفاده می‌شود. البته باید توجه داشت، در این قسمت نیز همانند بحث قبلی برای اینکه تعداد پارامترهای مدل زیاد نباشد، مدل‌های دو و سه رژیمی مد نظر قرار گرفته‌اند.

جدول ۴. تعیین تعداد رژیم بهینه مدل

تعداد رژیم	آماره AIC	آماره ML
۲*	۵۵/۴*	۲/۵۰۹*
۳	۶۰/۸	۲/۲۶۴

مأخذ: نتایج تحقیق

\* وقفه بهینه

با توجه به جدول بالا می‌توان دریافت، کم‌ترین مقدار آماره‌ی آکائیک و بیش‌ترین مقدار حداکثر راست‌نمایی در مدل دور رژیمی به‌دست آمده‌است، در نتیجه تعداد رژیم بهینه ۲ انتخاب می‌گردد. بعد از تعیین تعداد وقفه و تعداد رژیم بهینه نوبت به برآورد مدل MS-VAR می‌رسد. برای این منظور همان‌طور که پیش‌تر نیز اشاره گردید، برای ارزیابی کانال قیمت مسکن لازم است تا دو مدل درون‌زا و برون‌زا برآورد گردد، به‌طوری‌که در مدل درون‌زا شاخص قیمت مسکن به صورت متغیر درون‌زا در مدل حضور داشته، اما در مدل برون‌زا از لیست متغیرهای درون‌زا حذف شده و مدل با همان تعداد وقفه و تعداد رژیم مدل درون‌زا برآورد می‌شود. بر این اساس ابتدا مدل درون‌زا با استفاده از متغیرهای تولید، شاخص قیمت مصرف‌کننده، حجم پایه پولی و شاخص قیمت مسکن با چهار وقفه و دو رژیم برآورد شده و سپس با حذف شاخص قیمت مسکن از لیست متغیرهای دورنزا، مدل برون‌زا نیز با چهار وقفه و دو رژیم برآورد می‌گردد. لذا در ادامه قبل از

ارائه تحلیل ضربه واکنش آنی و تجزیه واریانس، نتایج هر دو مدل درونزا و برونزا ارائه می‌گردد.

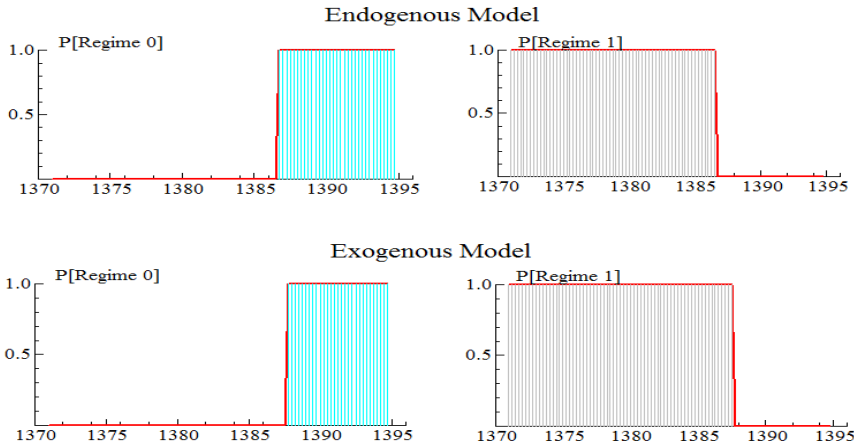
جدول ۵. احتمال انتقال بین رژیم‌های مدل

مدل درونزا- Endogenous	رژیم صفر، T	رژیم یک، T
رژیم صفر، T+1	٪ ۹۸/۷	٪ ۰/۹
رژیم یک، T+1	٪ ۱/۳	٪ ۹۹/۱
مدل برونزا- Exogenous	رژیم صفر، T	رژیم یک، T
رژیم صفر، T+1	٪ ۹۸/۷	٪ ۰/۹
رژیم یک، T+1	٪ ۱/۳	٪ ۹۹/۱

مأخذ: نتایج حقیق

در جدول فوق احتمال انتقال بین رژیم‌ها به تفکیک مدل‌های درونزا و برونزا ارائه شده‌است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که احتمال انتقال بین رژیم‌ها در مدل‌های درونزا و برونزا تقریباً باهم برابر است و اختلاف بین آن‌ها بسیار جزئی می‌باشد. از طرفی در هر دو مدل درونزا و برونزا میزان پایداری رژیم یک و رژیم صفر نیز باهم برابر است. به عبارت دیگر در هر دو مدل درونزا و برونزا، اگر در رژیم صفر قرار بگیریم احتمال اینکه در دوره بعدی نیز در رژیم صفر قرار بگیریم تقریباً ۹۹ درصد بوده و احتمال اینکه در دوره بعدی در رژیم یک قرار بگیریم ۱ درصد خواهد بود. از طرفی اگر در دوره فعلی در رژیم یک باشیم، احتمال اینکه در دوره بعدی در رژیم صفر باشیم ۱ درصد و احتمال اینکه در رژیم یک قرار بگیریم ۹۹ درصد خواهد بود. در نتیجه پایداری هر دو رژیم باهم برابر است (توجه شود که در جدول اختلاف بین پایداری رژیم یک و صفر مدل‌ها تنها چند دهم درصد است که اختلاف ناچیزی محسوب می‌شود).

نمودار زیر احتمال قرار گرفتن هر یک از فصل‌های بهار ۱۳۷۱ تا زمستان ۱۳۹۴ را در هر یک از رژیم‌های صفر و یک به تفکیک مدل‌های درونزا و برونزا ارائه می‌کند. بر اساس نتایج تحقیق، رژیم‌های هر کدام از مدل‌های درونزا و برونزا بسیار از نظر ساختاری شبیه هم می‌باشند و تفاوت فصول بین مدل‌های درونزا و برونزا بسیار اندک می‌باشد.



نمودار ۱. احتمال قرار گرفتن در هر یک از رژیم‌های صفر و یک به تفکیک مدل‌های درون‌زا و برون‌زا

جدول زیر نیز فصل‌های قرار گرفته در هر یک از رژیم‌های صفر و یک را نشان می‌دهد. در این جدول تعداد فصول هر رژیم و احتمال قرار گرفتن هر فصل در یکی از رژیم‌های صفر و یک نیز بیان شده‌است.

جدول ۶. فصل‌های قرار گرفته در هر یک از رژیم‌ها به تفکیک مدل‌های درون‌زا و برون‌زا

مدل	رژیم	فصل‌های قرار گرفته در هر رژیم	تعداد فصل	احتمال قرار گرفتن هر فصل
مدل درون‌زا Endogenous	رژیم صفر	زمستان ۱۳۸۶ تا زمستان ۱۳۹۴	۳۳	٪ ۳۴
	رژیم یک	بهار ۱۳۷۱ تا پائیز ۱۳۸۷	۶۳	٪ ۶۶
مدل برون‌زا Exogenous	رژیم صفر	زمستان ۱۳۸۷ تا زمستان ۱۳۹۴	۲۹	٪ ۳۰
	رژیم یک	بهار ۱۳۷۱ تا پائیز ۱۳۸۷	۶۷	٪ ۷۰

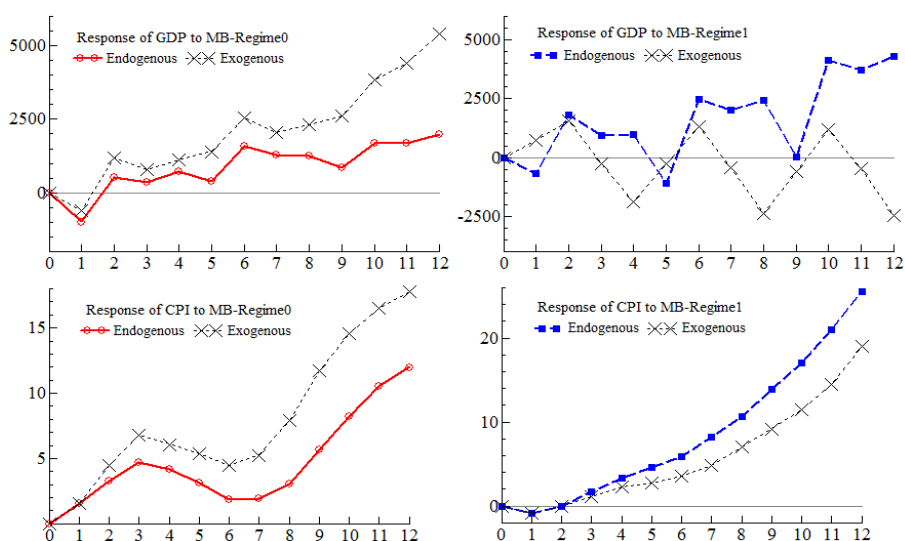
مأخذ: نتایج تحقیق

با توجه به جدول فوق می‌توان گفت، در مدل درون‌زا ۳۳ فصل در رژیم صفر و ۶۳ فصل در رژیم یک قرار می‌گیرد. در نتیجه احتمال قرار گرفتن در رژیم یک با ۶۶ درصد بیشتر از رژیم صفر ۳۴ درصد می‌باشد. در مدل برون‌زا نیز ۲۹ فصل معادل ۳۰ درصد کل فصول در رژیم صفر و ۶۷ فصل معادل ۷۰ درصد کل فصول دوره مطالعاتی در رژیم یک قرار می‌گیرند. در نتیجه در هر دو مدل درون‌زا و برون‌زا تعداد فصول بیشتری در رژیم یک نسبت به رژیم صفر قرار گرفته‌است.

بعد از بیان کامل مشخصات رژیم‌های مربوط به هر کدام از مدل‌های درون‌زا و برون‌زا، نوبت به تحلیل روابط بین متغیرها در هر یک از این رژیم‌ها می‌رسد که در ادامه ارائه می‌گردد.

#### ۴-۱. مکانیزم انتقال پول از کانال قیمت مسکن

همان‌طور که در بخش‌های قبلی اشاره شد، برای تخمین اثربخشی کانال قیمت مسکن در انتقال سیاست پولی، توابع عکس‌العمل تولید و قیمت‌ها به تکانه پولی تحت دو مدل درون‌زا و برون‌زا با هم مقایسه می‌شوند. در مدل برون‌زا اثر کانال قیمت مسکن با حذف متغیر آن از لیست متغیرهای درون‌زا بلوکه می‌شود. تغییر عمده و معنی‌دار در مسیر تولید، به این معناست که کانال مورد نظر قسمت مهمی از سازوکار انتقال پولی را تشکیل می‌دهد. در مقابل اگر توابع عکس‌العمل به هم نزدیک باشند، کانال قیمت مسکن قدرت ضعیفی در سازوکار انتقال پولی بر عهده خواهد داشت. برای این منظور در نمودار زیر توابع ضربه واکنش قیمت و تولید به تکانه پولی در رژیم‌های صفر و یک و به تفکیک مدل‌های درون‌زا و برون‌زا ارائه می‌شود.



نمودار ۲. توابع واکنش تولید و قیمت به حجم پول به تفکیک مدل‌های درون‌زا و برون‌زا

همان‌طور که تصویر کاملاً گویاست، در هر دو رژیم صفر و یک بین توابع ضربه و واکنش مدل درون‌زا و برون‌زا اختلاف وجود دارد. به عبارتی، حذف و بلوکه کردن کانال قیمت مسکن توانسته باعث انحراف واکنش تولید و قیمت به تکانه پولی گردد. اما نحوه واکنش‌ها در رژیم صفر و یک متفاوت است که با محاسبه اهمیت نسبی کانال مذکور در هر رژیم می‌توان به ارزیابی سهم و اهمیت آن در مکانیزم انتقال پول به تولید و تورم پرداخت.

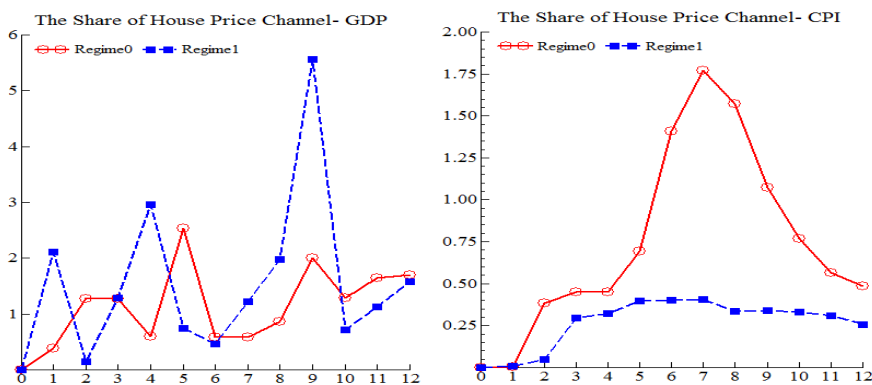
از طرفی در مدل درون‌زا واکنش تولید به تکانه پولی در رژیم صفر، کمتر از حالتی است که قیمت مسکن به صورت یک متغیر برون‌زا در نظر گرفته شده‌است. این بدان معناست که درون‌زایی قیمت مسکن واکنش تولید به تکانه پولی را کاهش می‌دهد. در نتیجه، می‌توان استدلال نمود که اثرات مثبت تغییر قیمت مسکن بر تولید به صورت اثر ترانزنامه‌ای، اثر ثروت و اثر اعتماد و انتظارات کمتر از اثرات منفی آن، یعنی اثر پس‌انداز و اجاره‌ها می‌باشد. همین مورد در واکنش سطح قیمت‌ها به تکانه پولی نیز دیده می‌شود و در رژیم صفر درون‌زایی قیمت مسکن باعث می‌شود تا سطح قیمت‌ها واکنش کمتری نسبت به تکانه پولی داشته باشند. در واقع در رژیم صفر با فعال بودن کانال قیمت مسکن اثرپذیری قیمت‌ها از حجم پول کاهش می‌یابد.

در رژیم یک اما بر خلاف رژیم صفر واکنش تولید و سطح قیمت‌ها به تکانه پولی در مدل درون‌زا بیشتر از مدل برون‌زا می‌باشد. در نتیجه درون‌زایی قیمت مسکن باعث بزرگ‌تر شدن واکنش تولید و سطح قیمت‌ها نسبت به تکانه پولی می‌گردد. به عبارتی اثرات مثبت تغییر مسکن از جمله اثر ترانزنامه‌ای، اثر ثروت و اثر اعتماد از اثرات منفی تغییر قیمت مسکن از جمله پس‌انداز و اجاره بزرگ‌تر می‌باشد.

#### ۴-۲. سهم کانال قیمت مسکن در مکانیزم انتقال پولی

برای ارزیابی نقش و سهم کانال قیمت مسکن در رژیم‌های صفر و یک، اهمیت نسبی این کانال محاسبه می‌شود. برای این منظور، تفاوت مقداری بین توابع واکنش کانال قیمت مسکن در دو مدل درون‌زا و برون‌زا محاسبه می‌گردد. به طوری که هرچه این تفاضل نسبت به مقدار واکنش مدل

درون‌زا بزرگ‌تر باشد، سهم کانال بزرگ‌تر بوده و هرچه این مقدار کوچک‌تر باشد، سهم کانال کم‌می‌باشد.



نمودار ۳. سهم کانال قیمت مسکن در انتقال پول ۱٪ به تولید و سطح قیمت‌ها در رژیم‌های صفر و یک

نتایج تحقیق بیانگر این است که سهم کانال قیمت مسکن در رژیم یک نوسانی می‌باشد و در برخی از فصول سهم این کانال در انتقال پول به تولید زیاد و در برخی فصول ناچیز می‌باشد. همچنین سهم کانال مسکن در رژیم یک بجز در فصول (۲، ۵ و ۱۱) بیشتر از رژیم صفر می‌باشد. در واقع کانال مسکن در رژیم یک نقش بیشتری در انتقال سیاست‌های پولی بر تولید نسبت به رژیم صفر داشته‌است. در نقطه مقابل اما در رژیم صفر سهم کانال قیمت مسکن در انتقال سیاست‌های پولی بر تورم بیشتر از رژیم یک بوده‌است. در واقع در رژیم صفر آثار سیاست پولی به جای تحریک تقاضا و تولید، از طریق فعالیت‌های سوداگرانه بر انتظارات قیمتی مؤثر بوده‌است. البته باید توجه داشت که سهم این کانال در انتقال آثار سیاست پولی بر سطح قیمت‌ها در ابتدا افزایشی بوده اما بعد از فصل ششم این مقدار کاهش می‌یابد. در رژیم یک اما سهم کانال قیمت مسکن در انتقال پول به سطح قیمت‌ها کم می‌باشد. برای تحلیل بیشتر لازم است تا متغیرهای قیمت مسکن، تولید و سطح قیمت‌ها به صورت مجزا مورد بررسی قرار گیرند.

در مدل‌های MS-VAR همانند الگوهای خودهمبسته برداری برای تحلیل نتایج مدل به جای تمرکز بر ضرایب برآوردی و معنی‌داری ضرایب بر تحلیل توابع ضربه واکنش و تجزیه واریانس

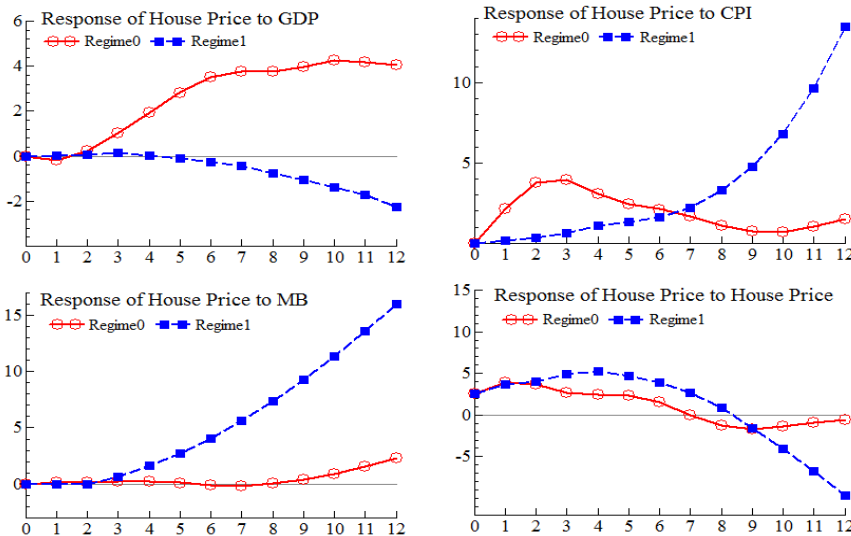
تمرکز می‌شود. لذا در ادامه توابع ضربه واکنش وابسته به رژیم و تحلیل تجزیه واریانس مربوط به قیمت مسکن، تولید و تورم ارائه می‌شود.

#### ۳-۴. نتایج قیمت مسکن

هدف مقاله، مطالعه مکانیزم غیرخطی انتقال پول از کانال قیمت مسکن می‌باشد و همان‌طور که در ادبیات موضوع بیان شد، مفهوم انتقال سیاست پولی از کانال قیمت مسکن، نحوه اثرپذیری قیمت مسکن از سیاست‌های پولی و نحوه اثرگذاری آن بر تولید و سطح قیمت‌ها می‌باشد. لذا لازم است تا قیمت مسکن به‌عنوان مهم‌ترین متغیر مطالعه مورد ارزیابی جامع قرار گیرد. از این رو در ادامه در دو بخش به تحلیل توابع ضربه واکنش قیمت مسکن و همچنین تجزیه واریانس آن پرداخته می‌شود.

#### توابع ضربه واکنش قیمت مسکن

در مدل‌های MS-VAR برای هر رژیم به‌صورت جداگانه توابع ضربه واکنش به‌دست می‌آید. لذا در نمودارهای زیر توابع ضربه واکنش قیمت مسکن به تکانه تولید، تکانه قیمتی، تکانه پول و تکانه قیمت مسکن به تفکیک رژیم‌های صفر و یک ارائه شده‌است. لذا می‌توان آثار تغییرات تکانه پولی بر قیمت مسکن را در رژیم‌های مختلف مقایسه کرد.



نمودار ۴. توابع ضربه واکنش آنی شاخص قیمت مسکن در رژیم‌های صفر و یک

بر اساس نمودار پایین و سمت چپ می‌توان گفت: تکانه پولی در رژیم صفر بر شاخص قیمت مسکن بی‌تأثیر می‌باشد. به عبارتی با افزایش پول در دسترس، تقاضا برای مسکن به عنوان یک دارایی افزایش پیدا نمی‌کند و یا مازاد عرضه مسکن مانع افزایش قیمت آن می‌گردد. در رژیم یک اما افزایش حجم پول تأثیر قابل ملاحظه‌ای بر قیمت مسکن خواهد داشت. در این رژیم بعد از سه فصل قیمت مسکن با تکانه پولی شروع به افزایش می‌کند که با گذر زمان بر شدت آن افزوده می‌شود. لذا افزایش پول در دسترس در رژیم یک تقاضا برای مسکن را به شدت تحت تأثیر قرار می‌دهد.

### تجزیه واریانس شاخص قیمت مسکن

تجزیه واریانس سهم هر متغیر در واکنش به تکانه‌ی وارد شده بر متغیرهای الگو می‌باشد. بدین ترتیب قادر خواهیم بود سهم هر متغیر را روی نوسانات متغیرهای دیگر در طول زمان اندازه‌گیری کنیم. در جدول زیر تجزیه واریانس مربوط به شاخص قیمت مسکن به تفکیک رژیم‌های یک و صفر و برای فصول چهار، هشت و دوازده ارائه شده‌است. بر اساس نتایج به‌دست آمده در کوتاه‌مدت تأثیر حجم پول بر نوسانات قیمت در هر دو رژیم کم بوده که با گذشت زمان افزایش می‌یابد. به‌طوری‌که تغییرات حجم پول در کوتاه‌مدت در رژیم یک ۳درصد و در رژیم صفر ۰/۱درصد از نوسانات قیمت مسکن را توضیح می‌دهند. اما در میان مدت حجم پول در رژیم یک ۴۲درصد و در رژیم صفر تنها ۰/۱درصد از نوسانات قیمت مسکن را توضیح می‌دهد و در بلندمدت ۵۳درصد از نوسانات قیمت مسکن در رژیم یک ناشی از نوسانات حجم پول بوده‌است، در حالی‌که این مقدار در رژیم صفر در حدود ۳درصد می‌باشد. لذا حجم پول در تمامی دوره‌های کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت در رژیم یک نسبت به رژیم صفر سهم بیشتری در نوسانات قیمت مسکن داشته است.

جدول ۶. تجزیه واریانس قیمت مسکن در دوره‌های مختلف

فصل	رژیم صفر				رژیم یک				
	GDP	CPI	MB	House	فصل	GDP	CPI	MB	House
۴	۵	۴۵/۴	۰/۱	۴۹/۴	۴	۰	۱/۸	۳/۳	۹۴/۸
۸	۳۱/۵	۳۴/۵	۰/۱	۳۳/۹	۸	۰/۳	۸/۱	۴۲/۳	۴۹/۳
۱۲	۴۷/۲	۲۴/۵	۳/۵	۲۴/۷	۱۲	۰/۸	۲۵/۴	۵۳/۵	۲۰/۲

مأخذ: نتایج تحقیق

#### ۴-۴. نتایج مربوط به تولید و سطح قیمت‌ها

در این قسمت لازم است تا نتایج مربوط به تولید و سطح قیمت‌ها که هدف عمده سیاست‌های پولی می‌باشد، مورد بررسی قرار گیرد. لذا ابتدا توابع ضربه واکنش تولید و سطح قیمت‌ها به تکانه قیمت مسکن ارائه شده و سپس تجزیه واریانس تولید و سطح قیمت‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد.

#### توابع ضربه واکنش تولید و سطح قیمت‌ها به تغییرات قیمت مسکن

از آنجا که هدف اصلی مطالعه، نقش کانال قیمت مسکن در مکانیزم انتقال پول می‌باشد، در نمودار زیر آثار تکانه‌ی شاخص قیمت مسکن بر تولید و سطح قیمت‌ها به تفکیک رژیم‌های صفر و یک ارائه شده است.



نمودار ۵. توابع ضربه واکنش تولید و سطح قیمت‌ها در رژیم‌های صفر و یک

همان‌طور که می‌توان از نمودار فوق دریافت: نمودار سمت چپ- تأثیر افزایش قیمت مسکن بر تولید در رژیم یک بسیار بزرگ‌تر از رژیم صفر بوده‌است. در واقع در رژیم صفر، افزایش قیمت مسکن تأثیر قابل توجهی بر تولید نداشته است. در توجیه این امر می‌توان گفت در رژیم یک با افزایش قیمت مسکن، اثر توپین، اثر ترازنامه‌ای، اثر ثروت و در نهایت افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌تواند باعث افزایش مخارج و تولید گردند. اما در رژیم صفر با افزایش قیمت مسکن، اثر توپین، اثر ترازنامه‌ای، اثر ثروت و همچنین سرمایه‌گذاری نمی‌تواند تغییرات قابل توجهی در تولید بوجود آورد. لذا می‌توان نتیجه گرفت تأکید ایجاد رونق اقتصادی از طریق تغییرات قیمت مسکن در رژیم صفر بی‌نتیجه خواهد بود.

نمودار سمت راست- در رژیم یک تا پایان فصل هشتم، تکانه قیمت مسکن، تأثیر معنی‌داری بر تورم نخواهد داشت. اما در بلندمدت اثر آن بر تورم منفی می‌باشد. در نقطه مقابل در رژیم صفر، قیمت مسکن فقط در کوتاه‌مدت بر سطح قیمت‌ها اثر قابل توجهی خواهد داشت و بعد از آن تأثیر کمی خواهد داشت. در نتیجه قیمت مسکن در رژیم صفر در انتظارات قیمتی و افزایش سطح قیمت‌ها مؤثر می‌باشد. همان‌طور که در بخش توابع واکنش تولید تحلیل گردید، افزایش قیمت مسکن بر تولید در رژیم صفر بی‌تأثیر بوده و تنها در کوتاه‌مدت موجب افزایش تورم می‌شود.

### تجزیه واریانس تولید

بر اساس نتایج جدول زیر که مقدار تجزیه واریانس تولید در پایان فصل چهارم، هشتم و دوازدهم را نشان می‌دهد، در رژیم صفر نوسانات تولید به طور عمده ناشی از تغییرات تولید بوده به طوری که تغییرات تولید در فصل چهارم، هشتم و دوازدهم به ترتیب ۸۱ درصد، ۶۳ درصد و ۵۵ درصد از نوسانات تولید را توضیح می‌دهد. اما در رژیم یک این قیمت مسکن است که بیشترین تأثیر را بر نوسانات تولید داشته‌است. در این رژیم قیمت مسکن ۵۶ درصد، ۵۵ درصد و ۴۹ درصد از نوسانات تولید در پایان فصول چهارم، هشتم و دوازدهم را توضیح می‌دهد. این در حالی است که در رژیم صفر قیمت مسکن تنها در حدود ۶ الی ۹ درصد نوسانات تولید را توضیح می‌دهد که در مقایسه با

رژیم یک بسیار اندک است. در نتیجه قیمت مسکن در رژیم یک در تمامی دوره‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت سهم بزرگی در نوسانات تولید دارد، در حالی که سهم آن در رژیم صفر اندک است. از طرفی حجم پول در کوتاه‌مدت و میان‌مدت سهم کوچکی در نوسانات تولید داشته، اما در بلندمدت حجم پول ۲۲/۵ درصد از نوسانات تولید در رژیم یک و ۱۳ درصد از نوسانات تولید در رژیم صفر را توضیح می‌دهد.

جدول ۷. تجزیه واریانس تولید در دوره‌های مختلف

رژیم صفر					رژیم یک				
فصل	GDP	CPI	MB	House	فصل	GDP	CPI	MB	House
۴	۸۱	۶	۵/۶	۷/۴	۴	۲۸/۱	۱۱/۲	۴/۷	۵۶
۸	۶۲/۶	۱۶	۱۲/۵	۸/۹	۸	۲۵	۸/۹	۱۱/۱	۵۴/۹
۱۲	۵۵/۵	۲۵/۵	۱۲/۹	۶/۱	۱۲	۲۲/۴	۶/۱	۲۲/۵	۴۹

مأخذ: نتایج تحقیق

### تجزیه واریانس سطح قیمت‌ها

مطابق تحلیل تجزیه واریانس تولید و قیمت مسکن، جدول زیر تجزیه واریانس سطح قیمت‌ها در پایان فصول چهارم، هشتم و دوازدهم را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج تحقیق، انتظارات قیمتی در رژیم یک در مقایسه با رژیم صفر در تمامی دوره‌های کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت سهم بیشتری از نوسانات سطح قیمت‌ها را دارد. به طوری که توضیح‌دهندگی انتظارات قیمتی از نوسانات سطح قیمت‌ها در کوتاه‌مدت در رژیم یک ۹۴ درصد، در رژیم صفر ۴۹ درصد، در میان‌مدت برای رژیم یک ۷۵ درصد و برای رژیم صفر ۳۲ درصد و در بلندمدت در رژیم یک ۶۰ درصد و در رژیم صفر ۲۴ درصد می‌باشد.

سهم تکانه تولید در نوسانات سطح قیمت در رژیم صفر در مقایسه با رژیم یک بسیار زیاد است. به عبارتی در رژیم یک، تکانه تولید تأثیری بر تغییرات سطح قیمت‌ها ندارد، اما در رژیم

صفر در میان مدت و بلندمدت بیشترین سهم در نوسانات سطح قیمت‌ها را خواهد داشت در میان مدت ۴۷ درصد، در بلندمدت ۵۴ درصد).

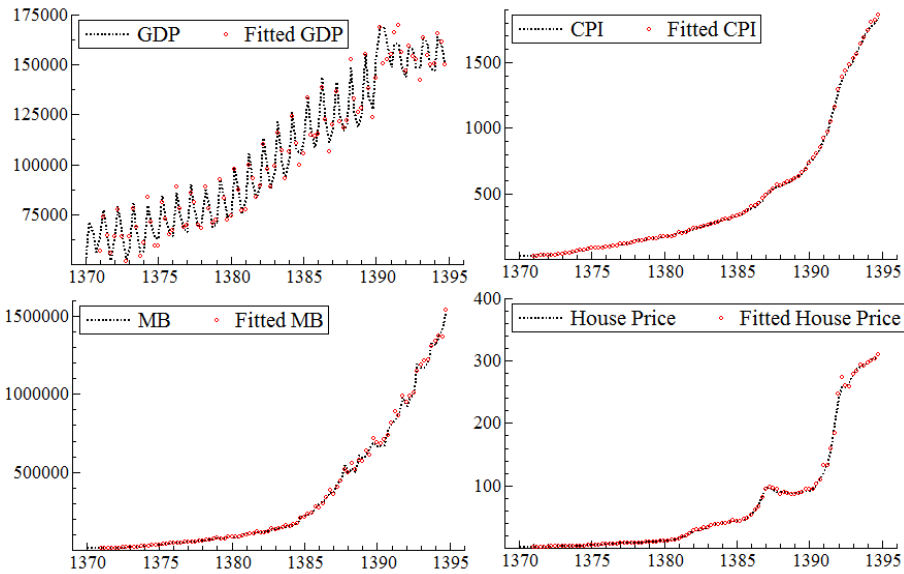
از طرفی سهم حجم پول در تغییرات سطح قیمت‌ها در میان مدت و بلندمدت در رژیم یک به ترتیب ۲۱ درصد و ۲۸ درصد می‌باشد که در مقایسه با رژیم صفر با ۶ درصد و ۱۶ درصد بیشتر است. در نتیجه حجم پول در رژیم صفر تأثیر کمی در نوسانات سطح قیمتی خواهد داشت. سهم قیمت مسکن از نوسانات قیمت‌ها در رژیم یک در مجموع بسیار کم است، اما در رژیم صفر در کوتاه مدت ۲۳ درصد بوده که با گذشت زمان از سهم آن کاهش یافته به طوری که در بلندمدت ۷ درصد خواهد بود.

جدول ۸. تجزیه واریانس قیمت‌ها در دوره‌های مختلف

رژیم صفر					رژیم یک				
فصل	GDP	CPI	MB	House	فصل	GDP	CPI	MB	House
۴	۱۹/۴	۴۹/۴	۸/۲	۲۳	۴	۰/۳	۹۴	۴/۶	۱/۲
۸	۴۷	۳۱/۹	۶/۶	۱۴/۵	۸	۰/۶	۷۵/۱	۲۱/۳	۳
۱۲	۵۳/۶	۲۳/۸	۱۵/۷	۶/۹	۱۲	۰/۷	۶۰/۲	۲۸/۳	۱۰/۸

مأخذ: نتایج تحقیق

در نمودار زیر مقادیر واقعی و برآورد شده توسط مدل مذکور برای متغیرهای تولید، سطح قیمت‌ها، حجم پول و قیمت مسکن نمایش داده شده است. همان‌طور که مشخص است، نتایج و خروجی مدل فاصله‌ی بسیار کمی با مقادیر واقعی خود دارد، به عبارتی ضریب تعیین مدل ( $R^2$ ) در حدود ۹۷ درصد می‌باشد. در نتیجه می‌توان دریافت که مدل به کار رفته در مطالعه نتایج قابل قبولی دارد و به از قدرت برآزش بالایی برخوردار می‌باشد.



نمودار ۶. مقادیر واقعی و برآورد شده متغیرهای تولید، سطح قیمت‌ها، حجم پول و قیمت مسکن

## ۵. نتایج تحقیق

هدف از این مطالعه، ارزیابی کامل نقش کانال قیمت مسکن در مکانیزم غیرخطی انتقال پولی بود. به عبارتی در این مقاله نحوه اثرپذیری قیمت مسکن از سیاست‌های پولی و در مرحله بعد نحوه اثرگذاری قیمت مسکن بر تولید و سطح قیمت‌ها در دوره‌های مختلف مورد ارزیابی قرار گرفت. برای این منظور دو مدل درون‌زا (با لحاظ قیمت مسکن به عنوان متغیر درون‌زا) و مدل برون‌زا (با لحاظ قیمت مسکن به عنوان متغیر برون‌زا) با استفاده از روش مارکوف سوئیچینگ خود توضیح برداری (MSVAR) برآورد گردید. یافته‌های تحقیق حاکی از این است که:

- در رژیم صفر (سال‌های بعد از ۱۳۸۷) اثرات منفی تغییر قیمت مسکن (اثر پس‌انداز و اثر اجاره‌بها) بزرگ‌تر از اثرات مثبت آن (از جمله اثر ترازنامه، ثروت و اعتماد و انتظارات) بوده‌است. اما بر عکس در رژیم یک (سال‌های ۱۳۸۷-۱۳۷۰)، اثرات مثبت قیمت مسکن بر تولید بزرگ‌تر از اثرات منفی آن بوده‌است.

- در رژیم صفر نسبت به رژیم یک سهم کانال قیمت مسکن در انتقال سیاست‌های پولی بر سطح قیمت‌ها بیشتر بوده است. به عبارتی در رژیم صفر تغییرات حجم پول از طریق قیمت مسکن بیشتر از رژیم یک بر سطح قیمت‌ها تأثیر گذاشته است. در نقطه مقابل اما در رژیم یک سهم کانال قیمت مسکن در انتقال سیاست‌های پولی بر تولید بیشتر از رژیم صفر بوده است. لذا می‌توان نتیجه گرفت در رژیم صفر افزایش پول و تغییرات قیمت مسکن بیشتر جنبه سودجویانه داشته و به جای تحریک تقاضای مسکن و افزایش سرمایه‌گذاری و تولید بیشتر بر سطح قیمت‌ها تأثیر داشته‌اند.
- در رژیم صفر و در دوره کوتاه‌مدت انتظارات قیمتی مسکن، در میان‌مدت انتظارات قیمتی و در بلندمدت تولید بیشترین سهم از نوسانات قیمت مسکن را به خود اختصاص داده‌اند. اما در رژیم یک در کوتاه‌مدت انتظارات قیمت مسکن، در میان‌مدت و بلندمدت حجم پول سهم بیشتری از نوسانات قیمت مسکن را توضیح داده‌اند. در نتیجه تحریک قیمت مسکن از طریق تغییر حجم پول در رژیم یک سیاست مناسب بوده اما در رژیم صفر سیاست کارآمدی نیست و برای ایجاد رونق در بخش مسکن لازم است تا تولید کل اقتصاد افزایش یابد تا با افزایش سطح درآمد، موجب افزایش تقاضا و قیمت مسکن گردد.
- تولید کل در رژیم صفر نسبت به رژیم یک کمتر از قیمت مسکن متأثر شده است. به عبارتی سهم قیمت مسکن در نوسانات تولید در رژیم صفر بین ۶ تا ۹ درصد بوده است. در حالی که این مقدار برای رژیم یک بین ۵۰ تا ۵۶ درصد می‌باشد. در نتیجه در رژیم یک رابطه بین تولید و سطح قیمت مسکن بسیار قوی‌تر از رژیم صفر بوده است و استفاده از بازار مسکن برای ایجاد رونق یک ابزار بسیار مؤثر بوده است. اما در رژیم صفر تغییرات قیمت مسکن در کوتاه‌مدت بیشتر بر نوسانات قیمت مؤثر بوده تا تولید، به طوری که در حدود ۲۳ درصد از نوسان سطح قیمت‌ها در رژیم صفر مربوط به تغییرات قیمت مسکن بوده است.
- در نهایت رابطه بین پول و تولید و سطح قیمت‌ها در رژیم یک به مراتب قوی‌تر از رژیم صفر بوده است. به طوری که حجم پول در بلندمدت در حدود ۲۲ درصد از نوسانات تولید در رژیم یک و ۱۳ درصد از نوسانات تولید در رژیم صفر را توضیح می‌دهد. از طرفی سهم پول در

نوسان سطح قیمت‌ها در رژیم یک در بلندمدت ۲۸ درصد و در رژیم صفر ۱۶ درصد بوده است. در نتیجه پول در رژیم یک اثرگذار تر از رژیم صفر بوده است. با توجه به تمامی مطالب فوق، می‌توان نتیجه گرفت که بعد از سال ۱۳۸۷ (رژیم صفر) نقش کانال قیمت مسکن در انتقال پول کمرنگ‌تر شده است. از این رو تلاش دولت برای ایجاد رونق اقتصادی با استفاده از این بخش همانند دهه‌های قبل نمی‌تواند کارساز باشد. به عبارتی سیاست‌های پولی از طریق قیمت مسکن، سطح قیمت‌ها و تورم را نسبت به تولید بیشتر متأثر می‌سازد. همچنین برای تحریک تقاضا و افزایش قیمت مسکن پیشنهاد می‌شود تا به جای سیاست‌های پولی، افزایش تولید و در پی آن افزایش درآمد خانوارها هدف قرار گیرد تا مردم با افزایش قدرت خرید در بازار مسکن وارد شده و تقاضای مسکن افزایش یابد. زیرا بر اساس نتایج تحقیق بعد از سال ۱۳۸۷ اثرگذاری پول در قیمت مسکن به شدت کاهش یافته اما اثرات تولید بر قیمت مسکن افزایش یافته است.

## منابع

- بهشتی، محمد باقر و فخری سادات محسن زنوزی (۱۳۸۹). "بررسی بازار مسکن در مکانیسم انتقال پولی"، *تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی*، شماره اول، ۲۰۷-۱۸۸.
- جعفری صمیمی، احمد؛ طهران‌چیان، منصور و سامان قادری (۱۳۹۵)، "اثرات نامتقارن کل‌های دیویژیا بر تورم در ایران: رویکرد بیزین روش چرخشی مارکوف"، *مطالعات کاربردی اقتصادی ایران*، شماره هفدهم، صص ۲۶-۱.
- شریفی رنایی، حسین؛ صالحی، راضیه و سارا قبادی (۱۳۹۱)، "اثرات نامتقارن شوک‌های پولی بر سطح تولید واقعی در ایران: رویکرد چرخشی مارکوف"، *مدل‌سازی اقتصادی*، شماره نوزدهم، صص ۱۰۸-۸۹.
- شریفی رنایی، حسین؛ قبادی، سارا؛ امراللهی، فرزانه و نغمه هنرورز (۱۳۹۰)، "بررسی تأثیر کانال قیمت‌داری‌ها در اثرگذاری سیاست پولی در ایران (مطالعه موردی: شاخص قیمت مسکن)"، *مدل‌سازی اقتصادی*، شماره سوم، صص ۴۴-۲۹.

قلی‌زاده، علی‌اکبر و بهناز کمیاب (۱۳۸۹)، "بررسی اثر سیاست پولی بر حباب قیمت مسکن: مطالعه بین‌کشوری"، *تحقیقات اقتصادی*، شماره نود و دوم، صص ۲۰۷-۲۳۸.

کمیجانی، اکبر و مجتبی حائری (۱۳۹۲). "نقش قیمت مسکن در مکانیسم انتقال در سیاست پولی"، *راهبرد اقتصادی*، شماره پنجم، صص ۴۱-۶۸.

کمیجانی، اکبر و فرهاد علیزاد مهربانی (۱۳۹۱)، "ارزیابی اثربخشی کانال‌های انتقال پولی بر تولید و تورم و تحلیل اهمیت نسبی آن‌ها در اقتصاد ایران"، *برنامه‌ریزی و بودجه*، شماره دوم، صص ۶۴-۳۹.

مشیری، سعید و محسن واشقانی (۱۳۹۰)، "بررسی مکانیزم انتقال پولی و زمان‌بندی آن در اقتصاد ایران"، *مدل‌سازی اقتصادی*، شماره یازدهم، صص ۱-۳۲.

مهرگان، نادر و حسن دلیری (۱۳۹۲)، "واکنش بانک‌ها در برابر سیاست‌های پولی بر اساس مدل DSGE"، *پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، شماره شصت و ششم، صص ۶۸-۳۹.

Ahmed N., Shah H., Agha A.I. and Y.A. Mubarik (2005). "Transmission Mechanism of Monetary Policy in Pakistan", *SBP Working Paper Series*, No.09.

Aleem A. (2010). "Transmission Mechanism of Monetary Policy in India", *Journal of Asian Economics*, Vol. 21(2). pp.186-197.

Bernanke B. (1995). "The Macroeconomic of the Great Depression: A Comparative Approach", *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol.27, No.1, pp.1-28.

Bernanke B. and A. Blinder (1988). "Credit, Money and Aggregate Demand", *American Economic Review*, Vol. 78, No. 2, pp.435- 439.

Cantelmo A. and G. Melina (2017). "Monetary policy and the relative price of durable goods", *Journal of Economic Dynamics and Control*, Volume 86, pp.1-48.

Disyatat, Piti, and P. Vongsinsirikul (2003). "Monetary Policy and the Transmission Mechanism in Thailand", *Journal of Asian Economics*, Elsevier, Vol. 14, No. 3, pp. 389-418.

Elbourne A. (2008). "The UK Housing Market and the Monetary Policy Transmission Mechanism: An SVAR Approach", *Journal of Housing Economics* 17, pp.65-87.

Ellison M. and N. Valla (2003). "Regime-Dependent Impulse Response Functions in a Markov-Switching Vector Autoregression Model." *Economics Letters*, Vol.78, pp.295-299.

Endut N. (2005). *Identifying and Testing the Transmission Mechanism of Monetary Policy (PhD Dissertation)*. Washington University. Saint Louis, Missouri.

Fujiwara I. (2006). "Evaluating monetary policy when nominal interest rates are almost zero", *Journal of the Japanese and International Economies*, Vol.29, pp.434-453.

Garcia R. and P. Perron (1996). "An Analysis of the Real Interest Rate Under Regime Shifts", *Review of Economics and Statistics*, 78(1). pp. 1-25.

Gerali A., Neri S., Sessa L. and F.M. Signoretti (2010). "Credit and banking in a DSGE model of the euro area". *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol.42 (s1). pp.107-141.

Goodhart C., B. Hofmann (2008). "House prices, money, credit, and the Macroeconomic", *Oxford Review of Economic Policy*, Vol 24, pp.180-205.

Gupta R., Jurgilas M., A. Kabundi (2010). "The Effect of monetary policy on real house price growth in South Africa: A factor-augmented vector autoregression (FAVAR) approach", *Economic Modelling*, Vol 27, pp.315-323.

- Hamilton J.** (1989). "A New Approach to the Economic Analysis of Nonstationary Time Series and the Business Cycle", *Econometrica*, Vol.57, pp.357- 384.
- Jarocinski M. and F. Smets** (2008). "House Prices and the Stance of Monetary Policy", *Federal Reserve Bank of St. Louis Review*, July/August 2008, 90(4). pp.339-365.
- Kim Ch. and N. Charles** (1999). *State-Space Models with Regime Switching*. Cambridge MA: MIT Press.
- Krolzig H. and J. Toro** (1999). "A New Approach to the Analysis of Shocks and the Cycle in a Model of Output and Employment." *EUI Working Paper ECO 99/30*.
- Krolzig H.M.** (1997). *Markov Switching Vector Autoregressions. Modeling, Statistical Inference and Application to Business Cycle Analysis*. Berlin: Springer.
- Laidler D.** (1987). "Money and Money Income: An Essay on the Transmission Mechanism", *Journal of Monetary Economics*, Vol.4(2). pp.151-191.
- Laidler D.** (1991). "Price Stability and the Monetary Order", *UWO Department of Economics Working Papers*, No. 9116, pp.1-33.
- Lettau M., Ludvigston S. and C. Steindel** (2002). "Monetary Policy Transmission Through the Consumption-Wealth Channel", *FRBNY Economic Policy Review*, Vol. 48, pp. 177-133.
- Massimo G.** (2003). "Monetary Policy Shocks and the Role of House Price across European Countries", *Scottish Journal of Political Economy*, Vol.52, pp.519-543.
- Mccarthy J. and R. Peach** (2002), "Monetary Policy Transmission to Residential Investment", *Economic Policy Review*, Vol. 62, pp. 139-158.
- Miles D.** (1994). *Housing, Financial Markets and Wider Economy*, John Xiley and Sons, New York.
- Mishkin F.S.** (1995). "Symposium on the Monetary Transmission Mechanism", *Journal of Economic Perspectives*, Vol.9(4). pp.45-67.
- Mishkin S.F.** (2007). *Housing and the Monetary Transmission Mechanism*, Prepared for Federal Reserve Bank of City.
- Modigliani F.** (1971), "Monetary Policy and Consumption: Linkages via Interest Rate and Wealth Effects in the FMP Model, Consumer Spending and Monetary Policy: The Linkages", *Federal Reserve Bank of Boston Conference Series*, Conference Series No. 5, June 1971.
- Morgan D.P.** (1993). "Asymmetric Effect of Money Policy", *Economic Review*, Federal Reserve Bank of Kansas City, Vol. 78, No. 2, pp. 19-33.
- Morsink J. and T. Ayoumi** (2001). "A Peek inside the Black Box the Monetary Transmission Mechanism in Japan". *IMF Staff Papers*, Vol.48(1). pp.22-57.
- Muellbauer J. and R. Lattimore** (1995). *The Consumption Function: A Theoretical and Empirical Overview*, in *Pesaran and Wickens eds*, Handbook of Applied Econometrics, Blackwells.
- Musso A., Neri S. and L. Stracca** (2011). "Housing, consumption and monetary policy: How different are the US and the euro area", *Journal of Banking & Finance*, Vol 35, pp.3019-3041.
- Psaradakis Z. and N. Spagnolo** (2003). "On The Determination of The Nnumber of Regimes in Markov-Switching Autoregressive Models", *Journal of Time Series Analysis*, vol.24, issue 2, 237-252.
- Ramsey V.A.** (1993). "How Important is the Credit Channel in the Transmission of Monetary Policy". *NBER Working Papers* 4285, National Bureau of Economic Research, Inc.
- Rhee W. and R.W. Rich** (1995). "Inflation and the Asymmetric Effects of Money on Output Flactuatiions", *Journal of Macroeconomics*, Vol. 17, pp. 1-24.
- Snowdon B., Vane H. and P. Wynarczyk** (1994). *A Modern Guide to Macroeconomics: An Introduction to Competing Schools of Thought*, Edward Elgar Publishing Limited Hants, Uk, Chapter 3.
- Walsh C.E.** (2010). *Monetary Theory and Policy*, the MIT Press, Third Edition, London.

**Yang Z and Wu Sh., and Y. Shen** (2017). “Monetary Policy, House Prices, and Consumption in China: A National and Regional Study”, *Journal of Housing Economics*, Vol.56, pp.25-42.

**Zhu B. and S. Sebastian** (2017). “Housing market Stability, Mortgage market structure, and Monetary policy: Evidence from the euro area”, *Journal of Housing Economics*, Volume 37, pp.1-21.