

## رابطه پس انداز و ثروت ( با تاکید بر ارزش مسکن) در استان‌های

### ایران

سهیلا کاغذیان\* یزدان نقدی\*\* لیلا اکبر نژاد بصرا\*\*\*

تاریخ پذیرش: ۹۰/۱۰/۰۶

تاریخ دریافت: ۸۹/۰۸/۰۵

### چکیده

در این مقاله عوامل موثر بر پس انداز در اقتصاد ایران با تاکید بر ارزش ثروت مسکن با استفاده از داده‌های تلفیقی ۲۸ استان طی دوره ۸۵-۱۳۷۹ ارزیابی شده است. نتایج نشان می‌دهد درآمد (تولید ناخالص داخلی) بر پس انداز (مانده حساب سپرده بانکها) اثر مثبت و معنادار داشته و نرخ بیکاری و شاخص تغییرات ارزش مسکن رابطه منفی با پس انداز دارد. بنابراین در کل استان‌ها تغییرات ارزش مسکن (متغیر جایگزین ثروت) بر حجم پس انداز اثر گذار بوده و نظریه سیکل زندگی تایید شده، همچنین اثر معکوس ارزش ثروت بر پس انداز تایید می‌گردد.

طبقه‌بندی JEL: L97; O47; C33

واژه‌های کلیدی: پس انداز؛ مسکن؛ ثروت؛ داده‌های تلفیقی

\* استادیار دانشگاه آزاد اسلامی، واحد فیروزکوه، گروه اقتصاد، فیروزکوه، ایران [نویسنده مسئول]،  
پست الکترونیکی Email: skaghazian@hotmail.com

\*\* استادیار دانشگاه آزاد اسلامی، واحد فیروزکوه، گروه اقتصاد، فیروزکوه، ایران، پست الکترونیکی  
Email: y\_naghdi@yahoo.com

\*\*\* کارشناس ارشد علوم اقتصادی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد فیروزکوه  
Email: Leila.akbarnezhad@gmail.com

## ۱- مقدمه

موتور رشد اقتصادی در هر کشور سرمایه‌گذاری است و هر کشور برای تأمین منابع مالی برای سرمایه‌گذاری نیاز به پس‌انداز دارد. پس‌انداز عامل انباشت سرمایه است که رشد اقتصادی طولانی‌مدت و پایدار را امکان‌می‌سازد. پس‌انداز کردن به ایجاد تأمین منابع برای سرمایه‌گذاری منجر می‌شود. تولید ثروت در نظام‌های جدید اقتصاد تنها راه رشد و توسعه جوامع و محو فقر و دست‌یابی به رفاه است. کنار گذاشتن بخشی از تولید به منظور پس‌انداز و تبدیل آن به سرمایه‌های تولیدی برای حفظ یا افزایش سطح رفاه جامعه، امری ضروری برای هر کشور قلمداد می‌شود (کميجانی و رحمانی، ۱۳۷۲، ص ۱-۲۳). در کشورهای صنعتی مثل؛ ژاپن و امریکا نرخ پس‌انداز بالا بوده و در نتیجه با وجود بازارهای مالی کارا در این کشورها، حجم بالای پس‌انداز بسوی فعالیت‌های اقتصادی با بازدهی بالا سوق می‌یابد؛ اما در کشورهای در حال توسعه، قلت پس‌انداز به عنوان یکی از عوامل اصلی محدود‌کننده رشد اقتصادی تلقی می‌شود.

اهمیت پس‌انداز برای سرمایه‌گذاری و تأثیر آن بر رشد اقتصاد، ضرورت بررسی پس‌انداز و عوامل موثر بر آن را روشن می‌سازد. در مباحث تئوریک به اثر معکوس ثروت در رفتار پس‌انداز اشاره شده، اما در تحقیقات تجربی کمتر این موضوع مورد آزمون و بررسی قرار گرفته است. در ایران نیز مطالعات صورت گرفته در خصوص ارتباط ثروت و پس‌انداز محدود بوده و یا مطالعات صورت گرفته در سطح کل اقتصاد بوده است. با توجه به اهمیت پس‌انداز در تأمین سرمایه و تأثیر آن بر کل اقتصاد، این مقاله به بررسی پس‌انداز و عوامل موثر بر آن در استان‌های کشور پرداخته است، که تمرکز اصلی آن بر اثر گذاری ثروت از طریق شاخص تغییرات ارزش مسکن می‌باشد. فرضیه اصلی تحقیق به این صورت مطرح شده است:

" بین ارزش مسکن (متغیر جایگزین ثروت) و پس‌انداز در اقتصاد ایران رابطه معکوس وجود دارد."

## ۲- مبانی نظری

مطابق تئوری‌های مطرح شده، افزایش پس‌انداز نشان‌دهنده تغییر ترجیحات زمانی مصرف‌کنندگان است. به این ترتیب که آن‌ها با این عمل خود نشان می‌دهند، علاقه کمتری برای مصرف در زمان حال نسبت به مصرف در زمان آینده دارند. در ابتدا به بررسی نظریه مصرف درآمد نسبی دوزنبیری، درآمد دائمی فریدمن و نظریه مصرف سیکل زندگی مودیگلیانی پرداخته شده و در ادامه به تاریخچه تئوری ارتباط ثروت و پس‌انداز اشاره می‌شود.

### ۲-۱- نظریه درآمد نسبی دوزنبیری

نظریه مصرف دوزنبیری بر پایه دو مفهوم زیر بنا شده است (محسن نظری، ۱۳۷۸: ۲۵۸-۲۵۴):

الف- اثر نمایشی مصرف: دوزنبیری معتقد است که مصرف کالاها و خدمات علاوه بر رفع نیازهای انسان‌ها، نشان‌دهنده ی پایگاه و یا موقعیت افراد نیز می‌باشد. یعنی قضاوت افراد از یکدیگر به مصرف افراد بستگی دارد. به این اثر، اثر تظاهری مصرف گفته می‌شود.

ب- چسبندگی مصرف یا انعطاف پذیری مصرف: با توجه به اثر نمایشی مصرف، دوزنبیری معتقد است که اگر درآمد افراد افزایش یابد، مصرف افراد افزایش می‌یابد، ولی در هنگام کاهش درآمد، مصرف به راحتی کاهش نمی‌یابد، یعنی مصرف به سمت پائین چسبندگی دارد. علت این است که اگر درآمد افراد کاهش یابد، برای این که دیگران متوجه کاهش درآمد وی (پائین آمدن موقعیت اجتماعی) نشوند، فرد مصرف خود را به مقدار کمی کاهش می‌دهد.

### ۲-۲- نظریه درآمد دائمی فریدمن

فریدمن معتقد است، مصرف برنامه‌ای بلندمدت است و افراد هنگام تعیین مقدار مصرف، به متوسط درآمد در طول عمر توجه دارند. به عبارت دیگر مصرف تابعی از درآمد دائمی می‌باشد. درآمد دائمی درآمدی است که افراد انتظار دارند به طور مستمر و

دائمی در تمامی طول عمر خود داشته باشند. درآمد دائمی را می‌توان متوسط ساده یا وزنی درآمد در طول دوره‌های گذشته در نظر گرفت (همان مأخذ). وی معتقد است در حالتی که افزایش درآمد دائمی است، مصرف بیشتر از حالتی که افزایش درآمد را موقتی تلقی می‌کنیم، تغییر می‌کند.

### ۲-۳- نظریه مصرف سیکل زندگی مودیگلیانی

در مدل اول نظریه سیکل زندگی که توسط مودیگلیانی، برومبرگ و اندو ارائه شد، بر این موضوع تأکید شده که فرد طی زندگی خود دوره‌های سه گانه کودکی و نوجوانی، میانسالی، پیری و بازنشستگی را پشت سر می‌گذارد. در این نظریه ادعا می‌شود که در سنین کودکی و نوجوانی درآمد فرد بسیار پائین است، طوری که در ابتدا نزدیک صفر است. با گذشت زمان و وارد شدن فرد به سنین میانسالی و بازار کار، درآمد فرد به صورت قابل توجه شروع به افزایش می‌کند. بالاخره از شروع ایام بازنشستگی و با نزدیک شدن به ایام پیری به دلیل از کار افتادگی افراد، از میزان درآمد آنان کاسته خواهد شد. بر اساس این نظریه در دوره کودکی و نوجوانی به دلیل کمتر بودن درآمد، پس انداز منفی و با افزایش درآمد و هم زمان با وارد شدن در ایام میانسالی، میزان درآمد افراد افزایش یافته و پس انداز مثبت خواهد بود. در نهایت در ایام بازنشستگی و پیری به تدریج درآمد افراد کاسته شده و با توجه به آنکه مصرف تقریباً مسیر یکنواختی را در تمام دوره‌های زندگی طی می‌کند در این دوران نیز افراد دارای پس انداز منفی خواهند بود. در تئوری سیکل زندگی مهم‌ترین انگیزه و مهم‌ترین هدف از پس انداز، تأمین مالی ایام بازنشستگی می‌باشد.

نظریه سیکل زندگی در مورد پس انداز، به طور صریح و مستقیم متغیر ثروت را در توضیح رفتار پس انداز وارد نموده است، و از خالص ارزش (ثروت و یا دارائی) و درآمد خانوار به عنوان متغیرهای موثر بر پس انداز یاد نموده است. می‌توان رابطه بین پس انداز و ثروت را به صورت زیر نشان داد:

$$S = s(Y - t(Y), a); \frac{\partial s}{\partial(Y - t(Y))} > 0, \frac{\partial s}{\partial a} < 0 \quad (1)$$

در رابطه فوق  $Y$  درآمد،  $S$  پس انداز،  $a$  ارزش ثروت (دارائی)،  $s$  میل به پس

انداز و  $t$  نرخ مالیاتی است. همان طور که مشاهده می شود در سطح معینی از درآمد قابل تصرف یا افزایش در دارائی های حقیقی، پس انداز کاهش می یابد. بررسی هم زمان رفتار مصرف و پس انداز با ثروت در نظریه درآمد دائمی فریدمن نیز بیان شده است (ویلیام اچ برانسون، ۱۳۸۳، ۳۲۷-۳۱۸). فریدمن فرض می کند، مصرف فرد تابعی فزاینده از ارزش فعلی کلیه درآمد فرد در طی زندگی وی ( $PV$ ) می باشد. وی دو عامل درآمد ناشی از کار و درآمد سود دارائی ها را عوامل تعیین کننده ارزش فعلی درآمدهای آتی معرفی می کند. سود دارائی ها شامل: مواردی چون سهام، سپرده بانکی، اوراق قرضه، مسکن، کارخانه و غیره می باشد. طبق نظریه فریدمن، تغییر در ارزش دارائی ها، تغییر در ( $PV$ ) را به دنبال خواهد داشت. تغییر در ( $PV$ ) درآمد دائمی را تغییر داده و به دنبال آن مصرف تغییر خواهد کرد و با تغییر در مصرف طبق رابطه  $C + S = Y$  پس انداز نیز دچار تغییر خواهد شد. بنابراین در مجموع در نظریه سیکل زندگی به طور صریح و در نظریه درآمد دائمی به طور ضمنی ثروت به عنوان یکی از عوامل تعیین کننده مصرف و پس انداز مورد اشاره قرار گرفته است. از نظریات فوق می توان نتیجه گرفت، مصرف و پس انداز علاوه بر درآمد، از متغیر ثروت نیز تأثیر می پذیرد.

## ۲-۴- تئوری ثروت پیک<sup>۱</sup>

در یک بررسی دیگر از مبانی تئوریک ارتباط ثروت و پس انداز، پیک (۱۹۸۳)، در چارچوب فرضیات سیکل زندگی و با روش های جدیدتر و به کمک روش های ریاضی رابطه پس انداز و ثروت را مورد بررسی قرار می دهد. وی در تئوری خود به نظریه متعارف فیشر اشاره نموده که برای اثبات ثروت در طول زندگی افراد، انگیزه های مختلفی بیان می شود. میزان مطلوب ثروت از انگیزه خانوارها برای یکنواخت نمودن مسیر مصرف آنها در کل دوران زندگی نشأت می گیرد، تابدین وسیله افراد جلوی نوسانات مصرف را بگیرند. خانوارها می دانند که درآمد ناشی از کار در کل دوران زندگی دوام ندارد و می بایست بخشی از درآمد در دوران کار کردن به ثروت و انباشت

1 - Joe Peek(1983)

درآمد تبدیل شود تا منبعی برای تأمین نیازهای مصرفی در ایام کار نکردن قرار گیرد. از سوی دیگر انباشت سرمایه و تبدیل بخشی از درآمد به ثروت صرف‌نظر از انگیزه‌های یکنواخت نمودن مصرف، می‌تواند از ریسک نوسانات در جریان درآمد در طول دوره کار کردن نیز ناشی شود.

میل به یکنواخت نمودن مسیر مصرف زندگی، ثروت برنامه ریزی شده ی افراد را تعیین می‌کند. براساس نظریه پیک، افراد پس انداز را با هدف تعدیل ثروت خود انجام داده و تمایل دارند که ثروت موجود خود را به ثروت مطلوب برسانند. بنابراین از نظر وی تأثیر سود سرمایه بر پس انداز به این بستگی دارد که این سود چه اثری بر ثروت مطلوب کل دوران زندگی فرد دارد. پس انداز برای رساندن ثروت فعلی به ثروت مطلوب انجام می‌شود، این همان اثر تغییر در ارزش دارایی‌ها (اثر ثروت) بر پس انداز است.

## ۲-۵- مقایسه ثروت مالی و فیزیکی

واژه ثروت در مباحث تئوریک بسیار کلی بوده و در بررسی‌های تجربی باید میان انواع ثروت تمایز قائل شد. به بیان دیگر بررسی دقیق رابطه میان ثروت و پس انداز مستلزم تفکیک میان انواع مختلف دارایی‌ها است که با این تفکیک به نتایج بهتری می‌توان دست یافت. در یک طبقه بندی کلی می‌توان اثر ثروت و تأثیر آن بر پس انداز را به دو نوع ثروت مالی و فیزیکی تقسیم نمود، که در این میان ثروت فیزیکی عمدتاً شامل: ارزش مسکن و مستغلات است. نحوه ی تأثیر گذاری ثروت بر پس انداز از دو کانال صورت می‌گیرد:

- ۱- از طریق فروش دارایی‌ها و استفاده از وجه نقدی حاصل از آن
- ۲- دارایی‌ها به خصوص املاک و مسکن می‌توانند به عنوان وثیقه‌ای برای اخذ وام بوده و این وثیقه می‌تواند ابزاری برای نقد کردن ثروت ناشی از افزایش ارزش دارایی باشد. مهم ترین دلایل تفاوت در واکنش پس انداز به تغییر در ارزش انواع دارایی‌ها را می‌توان به صورت زیر مطرح نمود<sup>۱</sup>:

1- Case E.Karl John M.Quigley and Robert J. Shiller(2001).

۱- افزایش در ارزش دارایی‌ها (دائمی و یا موقتی)، می‌تواند پس‌انداز را به طریق مختلف تحت تأثیر قرار دهد. افزایش‌های دائمی در ارزش دارایی‌ها به احتمال زیاد رفتار مصرف را با شدت بیشتری تحت تأثیر قرار داده و پس‌انداز را به میزان بیشتری کاهش می‌دهد و این در حالیست که افزایش‌های موقتی در دارایی‌ها اثر به مراتب کمتری بر مصرف و پس‌انداز دارد.

۲- انگیزه ارث در میان افراد تأثیر قابل توجهی بر چگونگی رفتار ثروت و پس‌انداز خواهد داشت. با وجود این انگیزه، این امکان وجود دارد که با افزایش در ارزش برخی دارایی‌ها، خانوارها آن دارایی را تا زمان مرگ نگه داشته و رفتار مصرف و به دنبال آن پس‌انداز خود را تغییر ندهند. به بیان دیگر انگیزه ارث در میان برخی دارایی‌ها بیش از انواع دیگر است، لذا تغییرات در ارزش دارایی با لحاظ انگیزه ارث اثر متفاوتی بر رفتار پس‌انداز خواهد داشت.<sup>۱</sup>

۳- قدرت نقد شونددگی دارایی‌ها از مهم‌ترین عوامل در نحوه تأثیر گذاری آنها می‌باشد. دارایی‌های مالی در مقایسه با دارایی‌های فیزیکی از قدرت نقد شونددگی بیشتری برخوردارند. هر چند که با تغییرات در بازارهای مالی و ابداع انواع ابزارهای مالی می‌توان قدرت نقد شونددگی مسکن را افزایش داد.

## ۲-۷- مسکن و پس‌انداز

بر اساس فرضیه سیکل زندگی، افزایش‌های قابل توجه در ارزش مسکن و افزایش در ثروت، کاهش در پس‌انداز را به دنبال خواهد داشت. با افزایش در ارزش واقعی مسکن و به دنبال آن افزایش در ثروت، افراد حاشیه اطمینان بیشتری برای ایام بازنشستگی و پیری خود پیدا کرده و به دنبال آن پس‌اندازهای خود را کم می‌کنند. تغییر در ارزش مسکن از چند طریق می‌تواند رفتار مصرف و پس‌انداز را تحت تأثیر قرار دهد:<sup>۲</sup>

۱- اثر ثروت در دسترس<sup>۳</sup>: طبق این اثر، افزایش در ارزش مسکن نشان دهنده

1 - B.Bhatia(1990)  
2 - IMF Working Paper(2002),P 7-8  
3 - Realized wealth Effect

افزایش در ثروت مالکین بوده و مالکین می‌توانند با کوچکتر کردن<sup>۱</sup> مسکن خود، ثروت ناشی از افزایش ارزش مسکن را نقد کنند. در این صورت، مصرف افزایش می‌یابد.

۲- اثر ثروت غیر قابل دسترس<sup>۲</sup>: حتی اگر قیمت خانه افزایش یابد و خانوارهای مالک نتوانند خانه را بفروشند و نقد کنند، بازهم این افزایش اثر مثبتی بر مصرف دارد، زیرا در این حالت هم ارزش تنزیلی ثروت افزایش می‌یابد. در این حالت خانوارها ثروتمند تر از قبل بوده و از طریق کاهش در پس انداز خود، مصرف را افزایش می‌دهند.

۳- اثر محدودیت بودجه<sup>۳</sup>: طبق این اثر، افزایش در ارزش مسکن برای کرایه نشینان نشان دهنده افزایش محدودیت در بودجه بوده و اثر منفی بر مصرف دارد. زیرا افراد حالا باید قیمت‌های بالاتری برای خدمات مسکن بپردازند، در این حالت تأثیر بر پس انداز به برآیند دو نیرو بستگی دارد:

الف) کاهش در توانایی خانوار برای پس انداز به دلیل پرداخت کرایه‌های بالاتر

ب) میل به خرید خانه در آینده و پس اندازهای بیشتر

۴- اثر محدودیت نقدینگی<sup>۴</sup>: چگونگی تأثیر ارزش ثروت مسکن بر رفتار مصرف و پس انداز به چگونگی سیستم مالی کشور نیز بستگی دارد. اگر با افزایش در ارزش مسکن، افراد بتوانند با وثیقه قرار دادن مسکن خود، وام و اعتبار بیشتری دریافت کنند، در این صورت ممکن است افراد مصرف خود را افزایش دهند.

۵- اثر جایگزینی<sup>۵</sup>: افزایش در ارزش خانه برای آنان که به دنبال خرید مسکن هستند به این معنی است که برای خرید خانه اکنون باید یا خانه کوچکتری بخرند و یا مصرف خصوصی خود را کم کنند.

هر کدام از موارد عنوان شده در بالا می‌تواند اثر گوناگونی بر مصرف و پس انداز داشته باشد. در بیشتر مطالعات انجام شده در مورد بررسی ارتباط پس انداز و ارزش مسکن این فرض مورد تأکید بوده که افراد باید با مسکن رفتاری مشابه با سایر دارایی‌ها

---

1 - Down size  
2- Unrealized wealth Effect  
3- Budget constraint Effect  
4- Liquidity Constraint Effect  
5- Substitution Effect



داشته باشند. عامل تضمین‌کننده این ارتباط کارایی و پویایی بانک‌ها و نهادهای مالی است.

در تحقیقی که توسط *IMF* برای کشورهای *OECD* انجام شده است<sup>۱</sup> می‌توان دید، در کانادا، امریکا و انگلستان که سیستم مالی آنان مبتنی بر بازار است و سیستم مالی پیشرفته‌ای دارند، اثر ثروت مسکن بر مصرف و پس‌انداز بسیار بیشتر از سایر کشورهاست. هرچند که نرخ مالکیت نیز در این تأثیرگذاری بسیار مهم است. کشورهای یادشده بالاترین نرخ مالکیت را دارا هستند و این نکته به بزرگتر بودن اثر ثروت مسکن بر رفتار مصرف‌کننده کمک نموده است.

### ۳- بررسی روند پس‌انداز در استان‌های کشور طی سال‌های (۱۳۸۶ - ۱۳۷۹)

متغیر مانده سپرده‌های بانکی (قرض الحسنه پس‌انداز و سرمایه‌گذاری) به عنوان متغیر جانشین برای پس‌انداز در نظر گرفته شده است. در سال ۱۳۷۹ استان‌های کهگیلویه و بویراحمد و ایلام، کمترین میزان پس‌انداز را داشته‌اند، که این روند تا انتهای دوره نیز تقریباً ثابت مانده است. در حالی که استان‌های تهران و اصفهان بیشترین میزان پس‌انداز را هم در ابتدا و هم در انتهای دوره مورد مطالعه دارا بوده‌اند. به عنوان مثال، میزان پس‌انداز استان تهران در سال ۱۳۷۹ میزان ۵۵۸۱۹ میلیارد ریال بوده، به طوری که این میزان در سال ۱۳۸۶ به مبلغ ۲۷۷۷۲۲ میلیارد ریال افزایش یافته است.

### ۴- مروری بر برخی مطالعات صورت گرفته

مطالعات تجربی صورت گرفته در مورد، بررسی اثر ثروت بر رفتار مصرف و پس‌انداز در کشورهای گوناگون، در برگیرنده طیف متفاوتی از نتایج بوده است. قابل توجه این که در بسیاری از مواردی که تحقیق برای یک کشور انجام شده نیز نتایج گوناگونی حاصل شده است. یکی از اصلی‌ترین دلایل اختلاف قابل توجه در نتایج، حتی در مورد یک کشور، انتخاب متغیرهای گوناگون برای ثروت است. در برخی از تحقیقات،

1- IMF(2002)

از ارزش دارایی‌های بادوام خانوار به عنوان ثروت استفاده شده و در برخی دیگر و به خصوص کشورهای با بازار سهام گسترده و فراگیر، از ارزش بازار سهام به عنوان متغیر ثروت استفاده شده است. در برخی دیگر متغیر ثروت جامعه، به تفکیک، ثروت مالی که عمدتاً سهام است و ثروت فیزیکی که عمدتاً ارزش مسکن است، مورد استفاده قرار گرفته و در برخی دیگر از مطالعات، ثروت کل به عنوان مجموع تمامی دارایی‌ها در نظر گرفته شده است.

لازم به ذکر است در بیشتر تحقیقات تجربی که اثر ثروت مورد بررسی قرار گرفته است، متغیر وابسته مصرف بوده است. هرچند با برقراری رابطه  $Y = C + S$  نتایج برای پس انداز نیز قابل تعمیم است. تفاوت تحقیق حاضر با مطالعات پیشین این است که، اولاً، متغیر پس انداز به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده، ثانیاً، مطالعه حاضر به صورت استانی است.

سالتی<sup>۱</sup> (۲۰۱۰) در تحقیق خویش از اطلاعات مخارج مصرف کننده در ایالات متحده در دوره ی (۲۰۰۷ - ۱۹۸۹) استفاده کرده و جزئیات امور مالی مصرف کننده و تأثیرات ثروت بر مصرف را مورد تجزیه و تحلیل قرار داده است. وی کالاها را به کالاهای بادوام و کالاهای مصرفی بی دوام تقسیم کرد و نیز نقش‌های مختلف اجزای ثروت ناخالص و خالص خانوار را بررسی نمود. نتیجه این تحقیق نشان می‌دهد، ثروت تأثیر ملموس قابل توجهی بین (۱ و ۴ سنت در هر دلار) بر مصرف دارد و ثروت مالی (جدا از اثر مثبت کم در طی دهه نود) حدود ۱ درصد در هر دلار از ثروت ناخالص)) هیچ اثر قابل توجهی در مصرف نداشته است.

فانگ<sup>۲</sup> (۲۰۰۴) نتیجه تحقیق وی نشان می‌دهد، در اقتصاد سنگاپور ثروت مسکن نقشی در توضیح دهندگی رفتار مصرف و پس انداز ندارد. افزایش در ارزش مسکن در سنگاپور، افزایش در مصرف را به دنبال ندارد و این در حالی است که کاهش در ارزش مسکن خانوار و به دنبال آن کاهش در ثروت آنان، کاهش در مصرف را به دنبال خواهد داشت. هرچند که این نتیجه از لحاظ آماری معنا دار نبوده است. وی دلایل این

1- Salotti (2010)

2- Yong phang-sock (2004)

رفتار را این گونه بیان می‌کند: مردم افزایش در ارزش مسکن را دائمی تلقی نمی‌کنند و رفتار مصرف خود را تغییر نمی‌دهند و این در حالی است که به دلیل اثرات روانشناسی، کاهش در ارزش مسکن و با توجه به ملاحظات آینده از سوی خانوارها مصرف کاهش و پس‌انداز افزایش می‌یابد.

چو- چالین و یی فانگ لای<sup>۱</sup> (۲۰۰۴) تحقیق دیگری در کشور تایوان انجام شده است که به دو نکته مهم اشاره دارد: اول آن که نتیجه افزایش در ارزش مسکن و به دنبال آن این احساس که افراد ثروتمندتر شده‌اند، این است که افراد پس‌انداز کمتری انجام دهند. دوم، آن‌هایی که به دنبال خرید مسکن در آینده هستند می‌بایست پس‌انداز خود را افزایش دهند.

باستیک، گابریل و پیتر<sup>۲</sup> (۲۰۰۳) در این تحقیق بررسی جامعی در خصوص ارتباط ثروت، مصرف و پس‌انداز، همچنین اثر ثروت مالی و مسکن بر رفتار مصرف، صورت گرفته است که نتیجه تحقیق نشان می‌دهد، اگر انواع ثروت به اجزاء آن تقسیم شود (ثروت مالی و فیزیکی)، اثر ثروت در هر کدام از این دارایی‌ها متفاوت است. به عبارت بهتر، کاهش مصرف از دارایی مالی ۰/۰۲ درصد و از ثروت مسکن ۰/۰۴ درصد می‌باشد. در واقع ثروت مالی و فیزیکی اثر مثبت بر مصرف دارند؛ اما اثر ثروت مسکونی بیشتر است. نتایج نشان می‌دهد ارزش ثروت ناشی از افزایش در ارزش مسکن بر خرید کالاهای مصرفی بی‌دوام و ارزش ثروت ناشی از افزایش در ارزش دارایی‌های مالی به مصرف کالاهای بادوام اختصاص می‌یابد.

اسکینر<sup>۳</sup> (۲۰۰۳) در تحقیق خود پیش‌شرط مهمی در نظر گرفته است. این که افراد توانایی نقد کردن ثروت ناشی از مسکن را داشته باشند. در این صورت در شرایط افزایش ارزش مسکن، پس‌انداز به میزان قابل توجهی کاهش خواهد یافت. هرچند که این میزان کاهش در میان افرادی که انگیزه ارث قوی دارند به مراتب کمتر خواهد بود. در مجموع وی این عقیده را دارد که، آیا افزایش در ارزش مسکن رفتار پس‌انداز را تحت تأثیر قرار می‌دهد یا خیر و به انگیزه ارث در میان افراد چقدر بستگی دارد؟

1- Yi-Fang Lai, Chu-chia Lin (2004)

2- Raphael Bostic, Stuart Gabriel and Gary Painter (2003)

3- Skinner (2003)

همچنین در ادامه تحقیقات خود این نظریه را مطرح کرده است که، با افزایش در قیمت مسکن، پس انداز کسانی که مسکن خود را با قیمت بالاتر می‌فروشند، کاهش می‌یابد و این در حالی است که، کسانی که در این شرایط تمایل به خرید مسکن دارند برای پرداخت قیمت‌های بالاتر مسکن به پس انداز بیشتری از گذشته نیاز دارند. برآیند این دو اثر مخالف در جامعه ممکن است همدیگر را خنثی نموده و اثر آن در کل صفر باشد.

لی مین سو<sup>۱</sup> (۲۰۰۰) به بررسی اثر قیمت مسکن و رفتار پس انداز در تایوان پرداخته و نتیجه گرفته است، ارتباط قابل پیش بینی این دو متغیر تا حدودی غیر ممکن است. از نظر نویسنده افزایش در قیمت خانه در دیدگاه افراد، معانی مختلفی دارد و براساس برداشت افراد از این افزایش، تأثیرات مختلفی بر رفتار پس انداز و مصرف خواهد داشت.

۱- افزایش در قیمت مسکن به خودی خود نگرانی راجع به قیمت‌های آتی مسکن را ایجاد نموده و منجر به این می‌شود که خانوارها به منظور افزایش توانایی فرزندان خود برای تأمین مسکن با قیمت‌های بالا در آینده، پس انداز بیشتری انجام دهند.

۲- از سوی دیگر اثر درآمدی افزایش در قیمت مسکن منجر به این می‌شود که به لحاظ اثر ثروت و درآمد ناشی از این افزایش، مصرف افزایش و پس انداز کاهش یابد. با توجه به سناریوی بالا، پیش بینی اثر قیمت مسکن بر رفتار پس انداز تا حدودی غیر ممکن است. این تحقیق در ادامه این گونه بیان می‌کند که، هرچند در نظریه سیکل زندگی عنوان شده که با افزایش در قیمت خانه، افرادی که در حال حاضر صاحب مسکن نیستند و یا آنانی که دارای مسکن هستند و به دنبال خرید مسکن بزرگتر می‌باشند، نیاز به پس انداز بیشتری دارند، در می‌یابیم که نمی‌توان به راحتی به این نتیجه رسید که افزایش در ارزش مسکن، کاهش پس انداز را به دنبال دارد.

پیک<sup>۲</sup> (۱۹۸۳) رابطه ثروت و پس انداز را به صورت مستقیم و به صورت جامع مورد بررسی قرار داده است. وی معتقد است که، تغییر در ارزش سرمایه نقش مهمی

1- Li-Min Hsueh (2000)  
2- Joe peek (1983)

در توضیح دهندگی رفتار پس‌انداز دارد. از نظر وی مشکل اساسی و عمده تحقیقات انجام شده در زمینه بررسی رابطه تغییر در ارزش سرمایه و پس‌انداز این است که معیار دقیق و مشخص اندازه‌گیری سود سرمایه و اندازه‌گیری ثروت وجود ندارد. در این تحقیق تجربی پس‌انداز بر اساس تعریف رایج آن در حساب‌های ملی مطرح شده و به صورت تابعی از سود انواع مختلف دارایی، شکاف میان تولید ناخالص داخلی بالقوه و بالفعل و همچنین نسبت به جمعیت بالای ۶۵ سال از کل جمعیت مطرح شده است. توجیه وی برای وارد کردن شکاف تولید بالقوه و بالفعل این است که افزایش‌های انتظاری در درآمد را که مرتبط با سیکل تجاری است، از افزایش‌هایی که مرتبط با سیکل تجاری نیست، تفکیک می‌کند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد، ۱ دلار افزایش در ارزش سرمایه و دارایی‌ها، افزایش ۱۱ سنتی در مخارج مصرفی را به دنبال دارد؛ اما به این معنی نیست که، به همین اندازه پس‌انداز کاهش می‌یابد. زیرا بخشی از این مخارج مصرفی به تقاضا برای کالاهای مصرفی بادوام منجر می‌شود که باعث افزایش پس‌انداز می‌شود.

نوفروستی و احمدی (۱۳۸۷): در این مقاله با تأکید بر فرضیه دوران زندگی آندو مدیگلیانی، عوامل مؤثر بر پس‌انداز ملی مورد بررسی قرار گرفته است. داده‌های مورد استفاده، داده‌های سالیانه و برای دوره زمانی (۱۳۸۳-۱۳۴۵) می‌باشد. آنچه که در این مقاله بر آن تأکید شده است، اثر عامل جمعیت و یا اثر تغییر ساختار سنی جمعیت بر پس‌انداز مالی است. الگوی مورد استفاده توسط روش *ARDL* برآورد گردیده است. طبق نتایج این تحقیق ساختار سنی جمعیت عامل مؤثری در شکل‌گیری میزان پس‌انداز ملی است، به طوری که بیشترین میزان پس‌انداز توسط افراد گروه میانسال (۳۵ تا ۴۴ ساله‌ها) صورت گرفته بود. در حالی که، در حال حاضر بیشترین جمعیت کشور متعلق به گروه جوان‌ها (۱۵ تا ۲۴ ساله‌ها) است. بنابراین تا زمانی که این جمعیت به جمعیت میان‌سالی نرسیده‌اند، پس‌انداز ملی کم و در نتیجه افزایش سرمایه‌گذاری از محل این پس‌اندازهای کم به منظور ایجاد اشتغال و رشد اقتصادی با مشکل جدی مواجه خواهد بود.

علامه منفرد (۱۳۸۶) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود به بررسی اثر ثروت بر پس

انداز خانوارها در اقتصاد ایران طی دوره (۱۳۸۳-۱۳۷۰) پرداخته است. وی برای متغیر ثروت از ارزش واحدهای مسکونی نقاط شهری ایران استفاده نموده و با استفاده از روش پانل دیتا به بررسی عوامل مؤثر بر پس انداز خانوار پرداخته است. درآمد خانوارها و ارزش مسکن به عنوان دو عامل اثر گذار در مدل وارد شده و نتیجه حاکی از آن است که درآمد خانوارها اثر مثبت و ارزش مسکن اثر منفی بر پس انداز در اقتصاد ایران را نشان می‌دهد.

**مجتهد و کرمی (۱۳۸۲)** در مطالعه‌ای به ارزیابی متغیرهای مؤثر بر پس انداز ملی در اقتصاد ایران پرداختند. در این مقاله اثر رشد اقتصادی، درآمد سرانه، بارتکفل، تورم و تحولات ناشی از انقلاب بر نرخ پس انداز در اقتصاد ایران طی دوره (۱۳۷۹-۱۳۳۸) مورد بررسی قرار گرفت. نتایج حاصل از برآورد الگو با استفاده از روش خود توضیح با وقفه گسترده (*ARDL*) نشان می‌دهد که، الگوی پویای تحقیق به سمت الگوی بلند مدت خود حرکت می‌کند. همچنین الگوی تصحیح خطا (*ECM*) که بیانگر ارتباط نرخ پس انداز با متغیرهای مستقل در کوتاه مدت است، نشان می‌دهد ضریب تعدیل به سمت تعادل  $63/0$  بوده و هر ساله به همین میزان از عدم تعادل نرخ پس انداز یک دوره به دوره بعد تعدیل خواهد شد. نرخ پس انداز ناخالص ملی نسبت به متغیرهای مستقل، عملکردی یکسان در کوتاه مدت و بلند مدت از خود نشان می‌دهد، به طوری که اثر رشد اقتصادی و درآمد سرانه بر نرخ پس انداز مثبت و اثر نرخ تورم و بارتکفل بر نرخ پس انداز منفی است.

##### ۵- روش تحقیق و منابع داده‌ها

در این تحقیق عوامل مؤثر بر پس انداز در اقتصاد ایران با تأکید بر ارزش ثروت مسکن در استان‌های کشور مورد بررسی قرار گرفته است. برای نشان دادن این عوامل از داده‌های بیست و هشت استان بین سالهای (۱۳۸۵-۱۳۷۹) استفاده شده و مدل مناسب به صورت پانل دیتا برآورد شده است.

مدل پانل دیتا ترکیبی از سری زمانی<sup>۱</sup> و داده‌های مقطعی<sup>۱</sup> است. در هر یک از

1- Time Series

مدل‌های سری زمانی و داده‌های مقطعی کمبودهایی وجود دارد که در مدل پانل دیتا می‌توان آنها را کاهش داد (اشراف زاده، مهرگان، ۱۳۸۷).

در تحقیق حاضر با توجه به محدودیت‌های اطلاعاتی در استان‌های کشور و همچنین در سطح ملی و با توجه به هدف تحقیق که بررسی عوامل مؤثر بر پس‌انداز در ۲۸ استان<sup>۲</sup> کشور است، متغیرهای درآمد، تغییرات ارزش مسکن و نرخ بیکاری به عنوان عوامل اصلی و به عنوان متغیرهای توضیحی وارد مدل شده و متغیر وابسته نیز پس‌انداز انتخاب شده است. که در ذیل ابتدا متغیر وابسته یعنی پس‌انداز و سپس متغیرهای توضیحی معرفی می‌شوند.

#### ۵-۱- معرفی متغیرهای مدل

مانده حساب سپرده بانک‌های استان‌ها (پس‌انداز): از آن جایی که عوامل تشکیل دهنده پس‌انداز شامل: خانوارها، شرکت‌ها و دولت می‌باشد. محاسبه پس‌انداز صرفاً برای خانوارها هرچند قابل دفاع بوده (چون در اقتصاد ایران بین ۶۰ - ۵۰ درصد از سهم پس‌انداز مربوط به خانوارها هستند (علامه منفرد ۱۳۸۶)). اما به علت این که در نمونه گیری‌های مرکز آمار و بانک مرکزی از روش مصاحبه یا تکمیل پرسشنامه استفاده می‌شود، خانوارها معمولاً درآمد واقعی خود را اعلام نمی‌کنند، به همین علت معمولاً درآمدهای رسمی پس‌انداز خانوارها در اقتصاد ایران همواره منفی بوده است. ولی در واقعیت چنین چیزی نمی‌تواند درست باشد، بنابراین می‌بایست از آمارهای دقیق‌تر به عنوان پس‌انداز در اقتصاد ایران استفاده کرد. در تئوری‌های اقتصادی بیشتر جنبه نقدی و مالی پس‌انداز مطرح است، چراکه از آن به عنوان منبع و عامل سرمایه‌گذاری نام برده می‌شود.

بنابراین در این تحقیق، از فرمول زیر برای محاسبه پس‌انداز استان‌ها استفاده شده

#### 1- Cross section

۳- بدلیل در دسترس نبودن داده‌های استانهای تازه تأسیس خراسان شمالی و جنوبی، از یک استان با عنوان خراسان در محاسبات استفاده شده است.

است.

سپرده سرمایه گذاری بلندمدت + سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت + سپرده قرض الحسنه پس انداز = پس انداز استان  
آمارهای مربوط به سپرده‌های بانک‌ها از بانک مرکزی و گزارش اوضاع اقتصادی و اجتماعی استان‌ها استفاده شده است.

درآمد: یکی از عوامل مؤثر و مهم اثر گذار بر پس انداز، درآمد است. از آن جایی که برای ۲۸ استان اطلاعات مربوط به پس انداز مختص خانوارها نبوده و کل بخش‌ها را شامل می‌شده، بدیهی است که متغیری برای درآمد می‌بایست انتخاب می‌شده که کل بخش‌ها را شامل شود. در تئوری‌های اقتصادی متغیر تولید ناخالص داخلی هر منطقه‌ای به عنوان درآمد ناخالص مطرح می‌شود و کل درآمدهای یک منطقه از محل ارزش تولید آن منطقه حاصل می‌گردد. بنابراین در این تحقیق از متغیر محصول ناخالص داخلی استان‌ها (به عنوان متغیر جایگزین درآمد) که توسط مرکز آمار ایران از سال ۱۳۷۹ محاسبه و منتشر می‌شود، استفاده شده است.

ارزش مسکن: یکی از متغیرهای اصلی تحقیق حاضر با توجه به نظریه چرخه زندگی اثر ثروت بر پس انداز است. بدیهی است اندازه گیری دقیق ثروت کار بسیار مشکلی است. یکی از شاخص‌های مهم ثروت، ارزش ساختمان و مسکن است که در این تحقیق از تغییرات ارزش مسکن به عنوان متغیر جایگزین استفاده شده است. بنابراین به جای استفاده از آمار مطلق ارزش ساختمان، از نماگری که تغییرات ارزش ساختمان و مسکن را نشان می‌دهد، استفاده شده است. این نماگر شاخص کرایه خانه‌های مسکونی اجاره‌ای در مناطق شهری کشور است که، بانک مرکزی هر ساله منتشر می‌نماید، دلیل استفاده از شاخص مذکور این است که، هرگونه افزایش یا کاهش در ارزش ساختمان و مسکن در اجاره همان ملک نشان داده می‌شود. بنابراین این شاخص به نوعی بیانگر کاهش و یا افزایش ارزش ثروت افراد می‌باشد.

ویژگی‌های جمعیتی (نرخ بیکاری): یکی از عوامل مهم مؤثر بر حجم پس انداز، ویژگی‌های جمعیتی است. نخستین بار در سال ۱۹۵۸ جمعیت شناسی به نام انسلی



کول<sup>۱</sup> از دانشگاه پرینستون و اقتصاد دانی به نام ادگار هوور<sup>۲</sup> از دانشگاه دوک با همکاری یکدیگر مطالبی درباره نحو مدل سازی پویا در بررسی اثر جمعیت بر رفاه انتشار دادند (مجتهد و کرمی ۱۳۸۲). بنابر تحلیل آنها با کاهش زاد و ولد، بار تکفل (نسبت جمعیت به شاغلین) کاهش یافته و از طرف دیگر میزان سرمایه مورد نیاز برای تهیه مقدار ثابت سرمایه به ازای هر کارگر کاهش می‌یابد و این امر موجب سرمایه گذاری بیشتر خواهد شد و درآمد سرانه و پس‌انداز افزایش خواهد یافت. بنابراین یکی از شاخص‌های جمعیتی، شاخص بار تکفل است. که در این تحقیق از نرخ بیکاری در استان‌ها به عنوان متغیر جایگزین بار تکفل استفاده شده است. افزایش نرخ بیکاری باعث افزایش بار تکفل شده و در نتیجه مطابق تئوری باعث کاهش پس‌انداز خواهد شد. آمار نرخ بیکاری از مرکز آمار ایران، نمونه‌گیری از ویژگی‌های اشتغال و بیکاری خانوارها استفاده شده است.

## ۶- تصریح مدل و نتایج تجربی

با توجه به مطالب پیشین و همچنین بر اساس مبانی نظری ارائه شده و براساس نظریه سیکل زندگی مودیکلیانی عوامل مؤثر بر پس‌انداز و متغیرهای وابسته و توضیحی مدل به شرح زیر معرفی می‌شود:

$$S_{it} = \alpha_i + \beta y_{it} - \delta D(CPIH)_{it} - \lambda D(RU)_{it} + \varepsilon_{it} \quad (۲)$$

که در آن:  $S, Y, CPIH, RU$  به ترتیب پس‌انداز، درآمد، تغییرات ارزش مسکن (شاخص کرایه خانه‌های مسکونی اجاره‌ای) و نرخ بیکاری استان‌ها،  $D, \varepsilon, i, t$  به ترتیب دوره، مقطع (استان‌ها)، جزء اخلاص و تفاضل می‌باشد. براساس آنچه در مبانی نظری تحقیق مطرح شد، انتظار می‌رود اثر درآمد (تولید ناخالص داخلی استان) بر پس‌انداز مثبت و اثرات شاخص ارزش تغییرات مسکن و نرخ بیکاری بر پس‌انداز منفی باشد.

قبل از استفاده از روش پانل دیتا ابتدا دو آزمون  $F$  لیمر وهاسمن انجام شد.

1-Ansley.J.Coal  
2-Edgar.M.Hoover

آزمون  $F$  برای انتخاب بین دو روش (حداقل مربعات تلفیقی) و اثرات ثابت (پانل دیتا) انجام شد. در روش اول (PLS) تنها با Pool کردن داده‌ها و به دنبال آن استفاده از روش حداقل مربعات معمولی انجام می‌شود. هدف از Pool کردن داده‌ها صرفاً افزایش داده‌ها از طریق داده‌های تمام مقاطع می‌باشد. در واقع در این روش برابری عرض از مبدا به عنوان قیدی برای Pool کردن داده‌ها در نظر گرفته می‌شود و تخمین معادله، تخمین مقید خواهد بود. بنابراین فرض اساسی در این روش به صورت زیر خواهد بود:

$$\alpha_1 = \alpha_2 = \alpha_3 = \dots = \alpha_{28}$$

بنابراین مدل برآوردی در روش (PLS) به صورت زیر خواهد بود:

$$S_{it} = \alpha + \beta y_{it} - \delta D(CPIH)_{it} - \lambda D(RU)_{it} + \varepsilon_{it} \quad (۳)$$

نتیجه آزمون  $F$  در جدول (۱) نشان داده شده است. همان طور که مشاهده می‌شود، تفاوت روش PLS و پانل دیتا معادلات (۲) و (۳) در عرض از مبدا آن است، که در پانل دیتا عرض از مبدا ( $\alpha$ ) با اندیس وارد مدل می‌شود. یعنی برای هر استان یک عرض از مبدا در نظر گرفته می‌شود. برای تشخیص استفاده از این دو روش، طبق مطالب گفته شده از آزمون  $F$  لیمر استفاده شده است.

جدول ۱: نتایج آزمون  $F$  برای انتخاب روش پانل دیتا یا حداقل مربعات معمولی

Effects Test	Statistic	d.f.	Prob.
Cross-section F	۸ / ۲۸۰۶۳۵	(۱۶۵،۲۷)	۰،۰۰۰۰
Cross-section Chi-square	۱۶۷ / ۸۸۳۰۵۸	۲۷	۰،۰۰۰۰

همان طور که در جدول (۱) مشاهده می‌شود، آزمون معنی دار است، پس روش پانل دیتا با معنی داری بالا مورد تأیید قرار می‌گیرد و به تبع مدل می‌بایست از روش پانل دیتا آزمون گردد؛ اما برای انتخاب بین روش اثرات تصادفی یا اثرات ثابت، آزمون هاسمن مورد استفاده قرار گرفت که نتیجه در جدول (۲) نشان داده شده است.

جدول ۲: نتایج آزمون‌ها سمن برای انتخاب روش اثرات ثابت یا تصادفی

Test Summary	Chi- Sq.		
	Statistic	d.f.	Prob
Cross- Section random	۴ / ۴۶۹۸۳۶	۳	۰ / ۲۱۵۰

مطابق نتایج جدول (۲)، فرضیه  $H_0$  رد نمی‌شود. (فرض  $H_0$  آزمون‌ها سمن، برآورد الگو به روش اثرات تصادفی است). بنابراین مدل می‌بایست از طریق اثرات تصادفی مورد آزمون قرار گرفته و تحلیل شود. با توجه به مراتب فوق نتایج برآورد مدل در جدول (۳) ارائه شده است.

جدول ۳: نتایج آزمون عوامل مؤثر بر پس‌انداز استانها به روش اثرات تصادفی

Dependent Variable: S2?				
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob
C	-۰.۵۲۲۶/۵۳۴	۲۸۵۸/۳۰۵	-۱/۸۲۸۵	۰/۰۶۹ *
Y?	۰/۴۵۵۱۰۳	۰/۰۵۳۸۷۴	۸/۴۴۷۵	۰/۰۰۰۰***
D(CPIH?)	-۸۷/۷۳۹۲۹	۲۸/۹۰۸۹	-۳/۰۳۵۰۱	۰/۰۰۲۷***
	-۴۴۸/۵۷۱۷	۱۹۰ /۰.۴۳۶	-۲/۳۶۰۳۶	۰/۰۱۹۳**
Weighted Statistics				
R-squared	۰/۷۰۴۵۸۵	Mean dependent var	۴۰۹۸ / ۲۱۷	
Adjusted R-squared	۰/۶۹۹۹۶۹	S.D. dependent var	۲۳۳۶۰ / ۴۶	
S.E. of regression	۱۲۷۹۵ /۷۱	Sum squared resid	۳ / ۱E+۱۰	
F-statistic	۱۵۲ / ۶۴۴۴	Durbin-Watson stst	۰ / ۸۹۰۰۵۷	
Prob(F-statistic)	۰/۰۰۰۰۰۰			

همان‌طور که مشاهده می‌شود، ضریب ثابت منفی بوده و معنی‌دار نیز می‌باشد. به عبارت بهتر در صورتی که در استان‌ها درآمد صفر باشد، مردم به ناچار با وام و قرض امرار معاش خواهند نمود تا بعد از کسب درآمد دیون خود را جبران نمایند. اثر درآمد مثبت و معنی‌دار است، بنابراین نتیجه اثر گذاری درآمد مطابق با تئوری و قابل انتظار بوده است. یعنی با افزایش درآمد انتظار این است که پس‌انداز نیز در استان‌ها افزایش یابد. اثر نرخ بیکاری نیز مطابق تئوری‌های مطرح شده بود و اثر آن نیز منفی و معنی‌دار می‌باشد. بنابراین همان‌طور که گفته شد با افزایش نرخ بیکاری، شاغلین خانوارها کمتر

شده و باعث بالا رفتن بار تکفل می‌شود؛ اما اثر ثروت با توجه به مبانی مفهومی و بر اساس نظریه چرخه زندگی بستگی به عوامل زیادی دارد. همان طور که گفته شد، در اقتصاد ایران انتظار این است که اثر ثروت مسکن بر پس انداز منفی باشد. طبق جدول (۳) مشاهده می‌شود، ضریب شاخص تغییرات ارزش مسکن (*CPIH*) مطابق تئوری، منفی و معنی دار می‌باشد.

### ۷- جمع بندی و نتیجه گیری

در نظریه‌های اولیه مصرف و پس انداز، ثروت به عنوان متغیر مؤثر بر رفتار پس انداز مد نظر قرار گرفته است. در نظریه سیکل زندگی به طور مستقیم و در نظریه درآمد دائمی فریدمن به طور غیر مستقیم متغیر ثروت در تابع پس انداز وارد شده و هر دو نظریه معتقدند که با افزایش در ارزش ثروت، پس انداز کاهش می‌یابد. در تعداد قابل توجهی از تحقیقات انجام شده، اثر ثروت بر مصرف مثبت و بر پس انداز منفی است؛ اما تحقیقاتی نیز وجود داشت که نشان می‌داد، ثروت بر پس انداز اثری ندارد و یا گاهی اثری مثبت دارد. بر اساس مطالعات انجام شده و مبانی نظری، متغیرهای زیادی بر پس انداز می‌توانند اثر گذار باشند. با توجه به محدودیت آماری، در این تحقیق عوامل مؤثر بر پس انداز، شامل درآمد (تولید ناخالص داخلی استان‌ها)، ثروت (تغییر ارزش مسکن و ساختمان) و ویژگی‌های جمعیتی (نرخ بیکاری) معرفی و انتخاب گردید. روش الگوی مورد استفاده، روش الگوی رگرسیونی پانل دیتا، طی دوره (۱۳۸۵\_۱۳۷۹) و در ۲۸ استان کشور می‌باشد.

نتایج آزمون حاکی از آن است، که در استان‌های کشور با افزایش درآمد و افزایش تولید ناخالص داخلی، پس انداز نیز افزایش می‌یابد، هرچند که حجم پس انداز کمتر از مصرف افزایش خواهد یافت. یعنی در استان‌های کشور، افزایش درآمد را بیشتر صرف هزینه‌های مصرفی می‌نمایند؛ اما با افزایش نرخ بیکاری در استان‌ها از قدرت خرید خانوارها کم شده و مردم به ناچار از پس انداز جهت جبران کمبود درآمد (به علت افزایش بار تکفل) استفاده نموده و از حجم پس انداز کاسته خواهد شد. مهمترین نتیجه برآورد مدل، اثر معکوس ارزش مسکن و پس انداز، به عبارتی تأیید فرضیه تحقیق

می‌باشد. و این بدین معنی است که در اقتصاد ایران و در استان‌ها، افزایش ارزش مسکن باعث بالا رفتن سایر هزینه‌ها و همچنین بالا رفتن تورم در کشور شده و این مهم باعث کاهش قدرت خرید و افزایش مخارج مصرفی و در نتیجه باعث کاهش پس‌انداز خواهد شد.

با توجه به اثر مثبت و قابل توجه درآمد بر حجم پس‌انداز، بالا بردن توان تولیدی استان‌ها و اجرای سیاست‌های تشویقی و حمایتی در راستای توسعه تولید، می‌تواند افزایش پس‌انداز را به همراه داشته باشد و به دنبال آن سرمایه‌گذاری نیز گسترش خواهد یافت.

ایجاد سیاست‌های ضربتی ایجاد اشتغال و کاهش نرخ بیکاری می‌تواند هم در کوتاه مدت و هم در بلندمدت بر افزایش پس‌انداز و سرمایه‌گذاری استان‌ها مؤثر باشد. اتخاذ برنامه‌ها و سیاست‌های کلان اجرایی به منظور این که سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار در راستای کاهش اثرات منفی افزایش قیمت مسکن بر حجم پس‌انداز استان‌ها کاهش یابد.

### فهرست منابع

- Allameh Monfared, Z. (2007). The effects of house wealth on family saving in Iran. Thesis of MS.C, Tehran University (in Persian).
- Ashrafzadeh, H. and Mehregan, N. (2008). Panel data econometrics. Tehran University Research Institute (in Persian).
- Bhatia kul B. (1990). Capital gains and the aggregate consumption function. The American Economic Review 62(1990):866-879
- Bostic R., Gabriel S. and Painter Gary (2003). Housing wealth, financial wealth and consumption, Lusk Center for Real Estate Marshall School of Business and School of Policy, Planning and Development
- University of Southern California 331 Lewis Hall Los Angeles.
- Branson, William. H (1979). Macroeconomic theory and policy. Translated by Shakeri, A. Tehran, nashreny.
- Case E. Karl, Quigley M. John and Shiller R. (2001). Comparing wealth effects: the stock market versus the housing market. Cowles Foundation for Research in Economics Yale University.
- Central Bank of Iran (2007), Economic assistance, Economic Accounts Department, Economic Cash flow (in Persian).
- Central Bank of Iran (2007), Economic & Social Information province of Report,

Different Years (in Persian).

- Central Bank of Iran (2007), Family budget study Department On zone Urban in Iran (in Persian).
- Chia Lin Chu and Fang Lai (2004). Housing prices, mortgage payment and saving behavior in taiwan: a time series analysis International Conference on Real Estate and the Macroeconomy, China Center for economic Research, Peking university.
- Disney R., Henley A. and Stears G. (2002). Housing costs, house price Shocks and saving behavior among older household in Britain, Regional Science and Urban Economics, 32(56):607-625
- Haurin R. Donld and Rosenthal S. Stuart (2004). The impact of house price appreciation on portfolio composition and savings Washington, D.C.: Office of Policy Development & Research, U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Hsueh Li-Min (2000). The relation between house price, tenure choice and saving behavior in taiwan, International Real Estate Review, 3(1), 11-33.
- Iran statistic Center (2006). Iranian zone Account (in Persian).
- Iran statistic Center (2006). Sampling of family Characterize unemployment and employment (in Persian)
- IMF (2002), "Working paper", The Impact of Changes in Stock Prices and House Prices on Consumption in OECD Countries, Ludwig, Alexander ; Sløk, Torsten, No. 02/1
- Komijani, Akbar. Rahmani, Teimor, (1993). Theoretical Analysis from important saving and empirical study on Iran. Economic Research Review, 47:1-23 (in Persian).
- Lusardi Annamaria, Skinner Jonathan and Venti Steven (2001). Saving Puzzles and Saving Policies in the united states, Oxford Review of Economic policy, Oxford university press, vol. 17(1), 95-115, spring.
- Mojtahed, ahmad. Karami, Afshin (2003). The appraisal of effective variables on national saving behavior on Iran economy, Journal of Trade Studies, 27:1-28 (in Persian).
- Nazari, M. (2005). Macroeconomics, Tehran University (in Persian).
- Peek Joe (1983). Capital gain and personal saving Behavior, Journal of Money Credit and banking, 15(1): 1-23.
- Salotti, S. (2010). Wealth effect in us: evidence from brand new micro-data MPRA Paper No.20260.
- Rahmani, T. (1999). The analysis of capital formation on Iranian economy and forecasting investment function, Tehran University dissertation (in Persian).
- Skinner J. (2003). Is housing wealth a sideshow? National Bureau of Economic Research, working paper 4552-Yong Phang-Sock (2004). House prices and aggregate Consumption: do they move together? Evidence from Singapore, Journal of Hosing Economics No. 13: 101-119.