

Analysis of the Effect of Tourism Development on Housing Prices in Iran

Aliakbar Gholizadeh* 

Associate Professor, Department of Economics,
Faculty of Economics and Social Sciences, Bu
Ali Sina University, Hamadan, Iran

Shahla Samadipour 

Ph.D., Department of Economics and Social
Sciences, Faculty of Economics and Social
Sciences, Bu Ali Sina University, Hamadan, Iran

Abstract

Tourism, as a Labor - intensive industry, helps to improve the economy in the field of employment in tourist destinations, infrastructure development, maintaining financial resources and revitalizing historical and new tourist places and better understanding of the world's people from each other. The set of mentioned factors can lead to higher economic growth of the host countries and increase investment in other economic sectors. One of the sectors affected by the increase in economic growth is the housing sector. Thus, the purpose of this article is to analyze the effect of foreign tourism development on housing prices in Iran during the period from the first quarter of 2012 to the first quarter of 2021. For this purpose, the number of foreign tourists entering the country as an indicator for the development of tourism and the variables of dollar price, population, the number of highways under the protection of the Ministry of Roads and Urban Development, and the number of issued building permits were considered as control variables, and the Autoregressive Distributed Lag (ARDL) model was used for estimation. The results of the estimation showed that the number of foreign tourists had a negative effect on housing prices in Iran during the studied time period. Dollar price, population and the number of highways under the protection of the Ministry of Roads and Urban Development have a positive effect on housing prices and the number of building permits issued have a negative effect on housing prices.

Keywords: Tourism Development, Housing Economy, Housing Price, Iran, ARDL

* Corresponding Author: a.gholizadeh@basu.ac.ir

How to Cite: Gholizadeh, A., & Samadipour, Sh. (2024) Analysis of the Effect of Tourism Development on Housing Prices in Iran, Tourism Management Studies, ...(...), - doi:

1. Introduction

The tourism sector encompasses not only economic aspects but also social and cultural dimensions that exert an influence on the economic progress of countries. By means of effective planning and management, this sector has the potential to stimulate economic growth and production, elevate societal welfare and standard of living, and provide employment for production factors. International visitors are drawn to Iran despite its political conflicts and economic sanctions, on account of its four distinct seasons, ancient and historical landmarks, ethnic groups, and diverse cultures and customs. Iran's economy is currently confronted with a scarcity of foreign exchange resources on the one hand, attributable to its reliance on crude exports and the singular nature of its product, and on the other, the imposition of foreign sanctions and the pronounced risk associated with investing in the country. The development of tourism is one factor that can contribute to currency earnings and mitigate issues resulting from currency deficiency. However, apart from its critical role in ensuring shelter, the housing sector assumes a heightened significance owing to the inefficiency of financial markets in Iran and the substantial return that can be obtained from housing investments. For this reason, in order to effectively plan and manage the housing sector, it is critical to identify the variables that influence housing prices, such as the growth of the tourism industry. The primary objective of this article is to provide an answer to the inquiry regarding the impact of tourism development on housing prices in Iran. In contrast to the majority of studies conducted in the field of the relationship between housing and tourism in Iran, which have frequently examined the impact of tourism on the cost of land or housing in a specific city or village, the current study focuses on the overall influx of tourists into the country. It is evaluated on a national scale and its impact on housing prices is assessed at the macro level. An additional innovation of the article is the analysis of short-term and long-term relationships, which can result in more precise policy recommendations for distinct time periods.

2. Literature Review

Recent socioeconomic changes, including the accumulation of wealth, an increase in permanent income, a rise in the value of leisure time, and an increase in the number of retirees with disposable income and time, have increased the demand for housing intended for recreation, according to Biagi et al. (2015). Moreover, notwithstanding the tax advantages, the demand for housing intended for recreational and vacation purposes has been augmented by the emergence of the global real estate market, which facilitates the process of acquiring housing abroad. Additionally, many international visitors travel with the intention of investing in the local real estate market; thus, a portion of these tourists may contribute to an increase in real estate demand. Cró, S., & Martins (2023) in a research titled “Does tourism activity influence the dynamics of housing prices? Evidence for countries dependent on tourism,” examining the effects of tourism over the period 2000-2018 using the vector error correction model (VECM), analyzed housing prices in eight countries that are significant in the tourism industry. Results indicated that tourism development has a positive and statistically significant impact on housing prices over the short- and long term.

3. Methodology

In order to examine the impact of foreign tourism growth on housing prices in Iran, the present study employs the model proposed by Kariş & Altıntaş (2021):

$$HP_t = \theta_0 + \theta_1 IT_t + \theta_2 EXR_t + \theta_3 POP_t + \theta_4 BP_t + \theta_5 NHM_t + \epsilon_t \quad (1)$$

The dependent variable in Equation 1 is denoted as HP_t and represents the housing price per square meter in thousand Rials. The primary independent variable of foreign tourism development is denoted as IT_t . Additional independent variables consist of the subsequent: EXR_t is dollar price, POP_t is population as the quantity of people, BP_t is the number of building permits issued for construction, and NHM_t is the number of highways protected by the Ministry of Roads and Urban

Development. The present study's analysis is conducted utilizing the autoregressive distributed lag (ARDL) method.

4. Results

By considering the long-term and short-term desirability of diagnostic test results, one can estimate the model and interpret the outcomes. Table 1 displays the outcomes of model estimation conducted using the ARDL method over both the short- and long-term.

Table 1. The results of the ARDL method's model estimation

Period	Variable	Variable sign	Coefficient	T-statistic	P-value
Long-term	The number of foreign tourists	IT_t	-0.032	-16.83	0.000
	Dollar price	EXR_t	0.390	16.93	0.000
	Population	POP_t	0.487	17.76	0.000
	The number of building permits issued	BP_t	-0.014	-3.06	0.007
	The number of highways in the protected areas	NHM_t	0.127	7.48	0.000
Short-term	The first lag of housing price difference	$\Delta H P_{t-1}$	0.300	2.63	0.017
	The difference in the number of foreign tourists	$\Delta I T_t$	-0.018	-5.07	0.000
	The first lag of the difference in the number of foreign tourists	$\Delta I T_{t-1}$	0.009	2.56	0.020
	Dollar price difference	$\Delta E X R_t$	0.198	7.057	0.000
	The first lag of the dollar price difference	$\Delta E X R_{t-1}$	-0.107	-4.03	0.000
	Population difference	$\Delta P O P_t$	-0.842	-8.04	0.000
	The first lag of population difference	$\Delta P O P_{t-1}$	0.014	0.06	0.947
	The difference in the number of building permits issued	$\Delta B P_t$	-0.035	-12.64	0.000

	The first lag of the difference in the number of building permits issued	ΔBP_{t-1}	0.006	1.09	0.291
	The difference in the number of highways in the protected areas	ΔNHM_t	0.071	9.45	0.000
	The first lag of the difference in the number of highways in the protected areas	ΔNHM_{t-1}	-0.029	-3.72	0.002
	Y-intercept	C	0.039	4.84	0.000
	Error correction	ECM	-0.157	-5.40	0.000

Source: Research findings

Based on the data presented in the table, it is evident that housing prices in Iran experienced a decline from 2012Q2 to 2021Q2. In fact, the growth of international tourism has been correlated with a decrease in housing costs. Housing prices are positively influenced by factors such as the dollar price, population size, and the quantity of highways protected by the Ministry of Roads and Urban Development. Conversely, housing prices are negatively impacted by the number of building permits issued. Yet, the error correction coefficient is calculated to be -0.157 and reaches significance at the 95% confidence level. This suggests that approximately 16% of short-term disequilibrium have been redirected towards the long-term trend.

تحلیل اثر توسعه گردشگری بر قیمت مسکن در ایران

دانشیار گروه اقتصاد، دانشکده اقتصاد و علوم اجتماعی، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران.

علی اکبر قلی زاده



دکتری اقتصاد، دانشکده اقتصاد و علوم اجتماعی، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران.

شهلا صمدی پور



چکیده

گردشگری به عنوان یک صنعت کاربر، به بهبود اقتصاد در زمینه اشتغال در مقاصد گردشگری، توسعه زیرساخت‌ها، حفظ منابع مالی و احیای اماکن گردشگری تاریخی و جدید و درک بهتر مردم جهان از یکدیگر کمک می‌کند. مجموعه عوامل مذکور می‌تواند به رشد اقتصادی بالاتر کشورهای میزبان منجر شود و به افزایش سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصادی بیانجامد. یکی از بخش‌های متأثر از افزایش رشد اقتصادی، بخش مسکن است. هدف از مقاله حاضر تحلیل اثر توسعه گردشگری خارجی بر قیمت مسکن در ایران طی دوره زمانی فصل اول ۱۳۹۱ تا فصل اول ۱۴۰۰ می‌باشد. بدین منظور تعداد گردشگران خارجی ورودی به کشور به عنوان شاخصی برای توسعه گردشگری و متغیرهای قیمت دلار، جمعیت، تعداد بزرگراه‌های تحت حوزه استحفاظی وزارت راه و شهرسازی و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده به عنوان متغیرهای کنترل در نظر گرفته شدند و روش خودتوضیحی با وقفه‌های توزیعی برای برآورد به کار برده شد. نتایج حاصل از برآورد نشان داد که تعداد گردشگران خارجی بر قیمت مسکن در ایران طی دوره زمانی مورد مطالعه اثر منفی داشته است. قیمت دلار، جمعیت و تعداد بزرگراه‌های تحت حوزه استحفاظی وزارت راه و شهرسازی بر قیمت مسکن اثر مثبت و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر قیمت مسکن اثر منفی داشته‌اند.

کلیدواژه‌ها: توسعه گردشگری، اقتصاد مسکن، قیمت مسکن، ایران، خودتوضیحی با وقفه‌های توزیعی

مقدمه

باید گردشگری صنعتی است که علاوه بر بعد اقتصادی، دارای ابعاد اجتماعی و فرهنگی موثر بر توسعه اقتصادی کشورها می‌باشد. این صنعت در صورت برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح می‌تواند به افزایش تولید و رشد اقتصادی، بهبود سطح زندگی و رفاه جامعه و همچنین اشتغال عوامل تولید بیانجامد. به همین دلیل توسعه گردشگری به عنوان یکی از استراتژی‌های دستیابی به توسعه اقتصادی توسط بسیاری از کشورها دنبال می‌شود. کشورها برای جذب گردشگران با هم رقابت می‌کنند، زیرا گردشگری با تحرک بین بخش‌های مختلف موجبات افزایش اشتغال و ارزش افزوده را فراهم می‌آورد (Kariş & Altıntaş, 2021). یکی از مهمترین تاثیرات توسعه گردشگری بر اقتصاد از طریق سرریز اثرات این صنعت بر سایر بخش‌های اقتصادی جلوه گر می‌شود. بخش املاک و مستغلات به عنوان اقامتگاه گردشگران از بخش‌هایی است که تحت تاثیر گردشگری قرار می‌گیرد. بر اساس گزارش سازمان جهانی گردشگری^۱ (۲۰۱۹) قیمت مسکن تنها متأثر از ویژگی‌های اقتصادی و جمعیتی نیست بلکه از فعالیتهای گردشگری نیز تاثیر می‌پذیرد. با این وجود در مورد اثر گردشگری بر قیمت مسکن نظرات متفاوتی بین نظریه پردازان وجود دارد، به طوریکه برخی معتقدند قیمت مسکن در شهرهایی که در صنعت گردشگری تخصص یافته‌اند متأثر از بیماری هلندی بوده و افزایش یافته است (Sheng, 2011) و برخی دیگر به عقیده رابطه منفی توسعه گردشگری و قیمت مسکن را در برخی شهرهای کوچک به ویژه شهرهای ساحلی نشان داده‌اند (Biagi, 2016). مطالعات (Jefferson-Jones, 2015) و (Barron et al, 2021) نشان داد که با رونق گرفتن صنعت گردشگری در بلندمدت برخی واحدهای مسکونی به عنوان اقامتگاه گردشگران اجاره داده می‌شود و در پی آن مشکلاتی همچون افزایش قیمت مسکن و کاهش عرضه آن پدید می‌آید (Cunha and Lobão, 2021) این در حالی است که مطالعات (Biagi, 2016) و (Sheppard & Udell, 2016) نشان می‌دهد که توسعه گردشگری علاوه بر اثرات مثبت دارای اثرات جانبی منفی همچون افزایش ازدحام و آلودگی، افزایش زمان انتظار برای خدمات، فشار بر زیرساخت‌ها و مشکلات امنیتی می‌باشد که می‌تواند منجر به نامطلوب شدن زندگی در مکان‌های دارای گردشگران فراوان شود و با کاهش تقاضای مسکن در این مناطق موجبات کاهش قیمت مسکن را فراهم آورد

¹ World tourism organization (UNTWO)

(Cró & Martins, 2023). بدین ترتیب در مورد اثر گردشگری بر قیمت مسکن ابهام وجود دارد و نیازمند بررسی موردی می‌باشد.

ایران علی‌رغم تحریم‌های اقتصادی و مناقشات سیاسی، به عنوان کشوری چهارفصل و دارای آثار باستانی و تاریخی فراوان، وجود اقوام، فرهنگ‌ها و رسومات مختلف مورد توجه گردشگران خارجی قرار دارد. اقتصاد ایران از یک سو به دلیل تکیه بر صادرات نفت و در واقع تک محصولی بودن و همچنین وجود تحریم‌های خارجی و بالا بودن ریسک سرمایه‌گذاری در کشور، با کمبود منابع ارزی مواجه است. توسعه گردشگری از عواملی است که می‌تواند به ارزآوری و کاهش مشکلات ناشی از کمبود ارز کمک کند. از طرفی بخش مسکن علاوه بر ضروری بودن به عنوان تامین سرپناه، به دلیل ناکارآمدی بازارهای مالی در ایران و بالا بودن بازده سرمایه‌گذاری در مسکن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. به همین دلیل شناسایی عوامل موثر بر قیمت مسکن از جمله توسعه گردشگری به منظور برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح بخش مسکن مهم می‌نماید. بدین ترتیب مقاله حاضر در پی پاسخ به این سوال که توسعه گردشگری چگونه قیمت مسکن را در ایران تحت تاثیر قرار می‌دهد، انجام می‌شود. تفاوت مقاله حاضر نسبت به مطالعات انجام شده در حوزه رابطه گردشگری و مسکن در ایران در آن است که سایر مطالعات اغلب به بررسی اثر گردشگری بر قیمت زمین یا مسکن در شهر یا روستای خاصی پرداخته اند، اما در این مقاله کل گردشگران ورودی به کشور در نظر گرفته می‌شود و اثر آن بر قیمت مسکن در سطح کلان و برای کل کشور بررسی می‌گردد. از طرفی تحلیل رابطه در کوتاه‌مدت و بلندمدت که می‌تواند به ارائه توصیه‌های سیاستی دقیق‌تر در دوره‌های زمانی مختلف منجر شود، از دیگر نوآوری‌های مقاله می‌باشد.

بر این اساس مقاله حاضر از پنج بخش تشکیل شده است. پس از مقدمه، در بخش دوم به مباحثی پیرامون مفهوم و دیدگاه‌های مرتبط با گردشگری، اثرات اقتصادی و تاثیر گردشگری بر قیمت مسکن پرداخته می‌شود. پس از مرور مطالعات پیشین در بخش سوم، تصریح الگو، آزمون‌های مربوطه و نتایج تخمین در بخش چهارم ارائه می‌شود. در بخش پنجم نیز نتیجه‌گیری و پیشنهادها سیاستی ارائه خواهد شد.

مبانی نظری

مفهوم گردشگری

صنعت گردشگری یک نظام منسجم است که عناصر آن لازم و ملزوم یکدیگر هستند، به گونه‌ای که جاذبه‌های گردشگری به تنهایی موجبات سفر یا رونق صنعت را فراهم نمی‌کنند، بلکه امکانات، زیرساخت‌ها و شرایط برای جابجایی و اقامت گردشگران نیز باید فراهم باشد. مجموعه فعالیت‌هایی که یک گردشگر به عنوان بخشی از سفر خود انجام می‌دهد و به تعبیری هرگونه فعالیت و فعل و انفعالی که در جریان سفر یک سیاحت‌گر اتفاق می‌افتد را می‌توان به عنوان گردشگری تلقی نمود. در این راستا، گردشگری به مجموعه‌ای از فعالیت‌ها نظیر برنامه‌ریزی برای سفر، مسافرت به مقصد، اقامت در منطقه مورد نظر، بازگشت و غیره اطلاق می‌شود که در جریان مسافرت یک گردشگر اتفاق می‌افتد (صادقی‌ده‌چشمه و قائدامینی‌هارونی، ۱۳۹۹). از نظر سازمان جهانی گردشگری^۱ (۱۹۹۵) نیز، گردشگری به مجموعه کارهایی که یک فرد در سفر و در مکانی غیر از محیط عادی خود انجام می‌دهد اطلاق می‌شود، به طوری که این امر بیش از یک سال طول نمی‌کشد و هدف از آن سرگرمی، تفریح، استراحت، ورزش و سایر فعالیت‌ها می‌باشد. به طور کلی می‌توان گردشگری را شامل انواع فعالیت‌ها و اقداماتی دانست که در ارتباط با فرد گردشگر صورت می‌پذیرد. به بیانی دقیق‌تر گردشگری دربرگیرنده کلیه فعالیت‌هایی است که یک گردشگر با اهدافی همچون دیدار دوستان و آشنایان، جهت استفاده از فضا و چشم‌اندازهای طبیعی، تجارت و انجام کارهای شخصی، درمان، زیارت و انجام امور مذهبی، تفریح و ورزش، به هنگام سفر به مکانی خارج از محل سکونت خود انجام می‌دهد (ابراهیم‌نیا سماکوش و همکاران، ۱۳۹۲).

دیدگاه‌های مرتبط با گردشگری

در زمینه گردشگری چهار دیدگاه عمده شامل دیدگاه‌های انبوه‌گرایی، اقتصادی، فضایی-جغرافیایی و اجتماع‌محور وجود دارد (زالی و اسماعیل‌زاده، ۱۳۹۴). بر اساس دیدگاه انبوه‌گرایی، منابع طبیعی به عنوان عنصر شکل‌دهنده گردشگری در نظر گرفته می‌شوند و ساکنان مقاصد گردشگری در فرآیندهای توسعه گردشگری ورود پیدا نمی‌کنند. همچنین بر اساس این دیدگاه، برنامه‌ریزان نیز حداکثر تلاش خود را به کار می‌گیرند تا بالاترین بهره‌برداری از منابع را داشته باشند (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۵). در دیدگاه

^۱ World Tourism Organization

اقتصادی، گردشگری می‌تواند به عنوان ابزاری در جهت دستیابی به اهداف ویژه رشد اقتصادی، ایجاد اشتغال و توسعه منطقه‌ای از طریق تأمین انگیزه‌های مالی، تحقیق، بازاریابی و ابزارهای توسعه‌ای محسوب شود. اگرچه اثرات مثبت اقتصادی گردشگری بیشتر در کانون توجه قرار دارد اما بسیاری از پژوهشگران معتقد هستند که گردشگری به طور معمول باعث افزایش برخی از هزینه‌های اقتصادی جامعه میزبان می‌شود که از آن جمله می‌توان به افزایش قیمت کالا و خدمات، افزایش کاذب قیمت زمین، افزایش هزینه‌های زندگی، برگشت کم سرمایه، فصلی بودن فرصت‌های شغلی، جابه‌جایی در اشتغال افراد بومی و منسوخ شدن برخی فعالیت‌های مرسوم مانند کشاورزی و ماهیگیری در نواحی روستایی اشاره نمود (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۴). پایه و اساس دیدگاه فضایی-جغرافیایی به تحقیقات جغرافی دانان، برنامه‌ریزان شهری و منطقه‌ای کاربری زمین و حامیان حفاظت از منابع طبیعی بر می‌گردد. برنامه‌ریزی فضایی یا جغرافیایی دربرگیرنده برنامه‌ریزی با مؤلفه‌های فضایی یا جغرافیایی و با هدف تأمین ساختار فضایی فعالیت‌ها (یا کاربری اراضی) است. برنامه‌ریزی فضایی یک برنامه‌ریزی چند بعدی و چند موضوعی است که بر اساس آن گردشگری اغلب دارای یک مبنای اکولوژیکی همراه با نیازی اساسی به توسعه است که بر الگوهای فضایی ویژه پایه‌ریزی می‌شود تا اثرات منفی گردشگری را در یک محیط فیزیکی به حداقل برساند. ظرفیت‌سازی فیزیکی و اجتماعی، آستانه‌های محیطی و محدودیت‌ها با میزان‌های قابل قبول تغییر از جمله موضوعات مورد توجه در این چارچوب است (اسماعیل‌زاده و همکاران، ۱۳۹۰). بر اساس دیدگاه اجتماع‌محور، برنامه‌ریزی گردشگری به صورت از پایین به بالا انجام می‌شود و بیشتر بر توسعه درونی اجتماع تأکید دارد. مطابق با این رویکرد، ساکنان به عنوان نقطه کانونی فعالیت برنامه‌ریزی گردشگری مورد توجه قرار می‌گیرند (شاطریان و همکاران، ۱۳۹۵).

اثرات اقتصادی گردشگری

گردشگری به طور مستقیم و غیر مستقیم بر زندگی افرادی که در مناطق سیاحتی زندگی می‌کنند تأثیر می‌گذارد. به طور کلی اثرات اقتصادی گردشگری را می‌توان به اثرات مثبت و منفی تقسیم نمود. از اثرات اقتصادی مثبت گردشگری می‌توان به درآمدزایی برای جامعه میزبان، ایجاد تنوع در فعالیت‌های اقتصادی و منابع درآمدی، ورود ارزهای خارجی، بهبود سیستم‌های حمل و نقل و زیرساخت‌های کشور، کاهش بیماری و ایجاد شغل برای مردم کم

درآمد، کسب درآمد بیشتر برای کشورها، بهبود تراز پرداخت‌ها، افزایش تقاضا برای کالاهای داخلی، افزایش صادرات، تشویق صنایع داخلی، افزایش امکان سرمایه‌گذاری، انتقال درآمد از حوزه پس‌انداز به حوزه سرمایه‌گذاری، افزایش تسهیلات اقامتی مانند هتل‌ها و رستوران‌ها، ارتقای استاندارد زندگی مردم جامعه، ایجاد اشتغال در بخش گردشگری، ایجاد فرصت برای کارآفرینان جامعه، کسب درآمدهای مالیاتی، ایجاد و برقراری تعادل منطقه‌ای و تحرک سرمایه ملی و توسعه منطقه‌ای اشاره نمود. برخی از مهمترین اثرات اقتصادی منفی گردشگری هم شامل وابستگی به کشورهای بیگانه، افزایش قیمت زمین، مسکن و کالاهای مورد نیاز برای زندگی روزمره، افزایش تقاضای فصلی برای خدمات عمومی مانند بهداشت و امنیت، بهره‌گیری از زمین و فضای شهرها برای هتل‌ها و تأسیسات جهانگردی به جای استفاده برای ساخت مدرسه، بیمارستان و فضای سبز، تحمیل بار اضافی بر سیستم‌های حمل و نقل، افزایش تقاضا برای زیرساخت‌های اقتصادی، اشتغالات فصلی و بیکاری، توسعه نامتعادل منطقه‌ای و آثار توریستی هزینه‌های جهانگردی می‌شود (غضنفرپور و کمانداری، ۱۳۹۳).

تأثیر گردشگری بر قیمت مسکن

ورود گردشگران خارجی به کشور و به تبع آن ایجاد تقاضای خارجی برای زمین و مسکن، می‌تواند در کنار تقاضای داخلی یک فضای رقابتی را به وجود بیاورد. بی‌اگر و همکاران (۲۰۱۵) نشان داده‌اند که در سال‌های اخیر برخی از تغییرات اجتماعی-اقتصادی مانند انباشت ثروت، افزایش درآمد دائمی، افزایش ارزش اوقات فراغت و افزایش تعداد بازنشستگان با زمان و درآمد قابل استفاده باعث افزایش تقاضا برای مسکن به منظور تفریح شده است. علاوه بر این ظهور بازار جهانی املاک و مستغلات به منظور تسهیل فرآیند تهیه مسکن در خارج از کشور با وجود مزایای مالیاتی باعث افزایش تقاضا برای مسکن به منظور تفریح و استفاده در زمان تعطیلات شده است. همچنین بسیاری از گردشگران بین‌المللی با هدف سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات کشور مقصد، سفر می‌کنند و از این رو بخشی از گردشگران بین‌المللی می‌توانند بر تقاضای ملک و مستغلات بیفزایند. در حقیقت گردشگران ممکن است با اهداف تفریحی و یا سرمایه‌گذاری، تقاضا برای مسکن در کشور میزبان را افزایش دهند. از آنجایی که هر کشور در دوره زمانی کوتاه‌مدت از تعداد مشخص و محدودی مسکن برخوردار است، فشار تقاضای ایجاد شده از ناحیه گردشگران بین‌المللی می‌تواند به افزایش قیمت‌ها

دامن بزند. علاوه بر این به دنبال افزایش ورود گردشگران خارجی، نیاز به ارائه امکانات رفاهی و تجاری در کشور میزبان افزایش می‌یابد و از این رو سرمایه‌گذاران داخلی با افزایش تقاضا برای ملک باعث افزایش قیمت زمین می‌شوند. در این بین توسعه گردشگری با ایجاد پیامدهای منفی همچون افزایش آلودگی، ازدحام، فشار بر زیرساخت‌ها و کاهش سطح ایمنی در برخی از مناطق می‌تواند با تأثیر منفی بر مناطق محلی، باعث کاهش قیمت مسکن در یک منطقه خاص شود (Cró & Martins, 2023)

پیشینه پژوهش

مؤمنی و پرنو (۱۳۹۸) در مطالعه‌ای با عنوان "نقش گردشگری مذهبی در توسعه اقتصادی سکونتگاه‌های روستایی: مطالعه موردی روستاهای بخش مرکزی اردبیل" با استفاده از فرمول کوکران^۱ و ضریب آلفای کرونباخ و همچنین با مد نظر قرار دادن داده‌های سرشماری سال ۱۳۹۵، به بررسی نقش گردشگری مذهبی در توسعه اقتصادی سکونتگاه‌های روستایی بخش مرکزی اردبیل پرداخته‌اند. نتایج نشان داده است که گردشگری مذهبی بر درآمد، اشتغال‌زا شدن، قیمت زمین و املاک و سرمایه‌گذاری تأثیر مستقیم داشته است. در این بین گردشگری مذهبی بیشترین تأثیر را بر قیمت زمین و املاک و کمترین تأثیر را بر اشتغال‌زا شدن جامعه محلی اعمال نموده است.

مرادی‌میسی و قاسمی (۱۳۹۳) در مطالعه‌ای با عنوان "نقش گردشگری در توسعه اقتصادی سکونتگاه‌های روستایی شهرستان بهشهر" با استفاده از مدل (SWOT)^۲ به تبیین نقش گردشگری در توسعه پایدار اجتماعی-اقتصادی روستای التپه پرداخته‌اند. آن‌ها به این منظور نمونه‌ای متشکل از ۲۱۸ نفر شامل ۷۸ نفر بومی بخش خدمات گردشگری و ۱۴۰ نفر گردشگر را مورد بررسی قرار داده‌اند. یافته‌های پژوهش نشان داده است که آستانه آسیب-پذیری روستایی به لحاظ وجود منطقه تفریحی عباس‌آباد و چشم‌انداز اکوتوریستی بالاست. علاوه بر این برنامه‌ریزی گردشگری در این منطقه می‌تواند زمینه‌های تنوع اقتصاد محلی و رونق فعالیت‌های اقتصادی به صورت سازمان یافته در حوزه گردشگری را فراهم نموده و در نتیجه توسعه پایدار روستایی را به وجود بیاورد.

^۱ Cochran formula

^۲ Strengths, Weaknesses, Opprtunities, Threats

(Cró & Martins, 2023) در مطالعه‌ای با عنوان "آیا فعالیت گردشگری بر پویایی قیمت مسکن تاثیر می‌گذارد؟ شواهدی برای کشورهای وابسته به گردشگری"، با استفاده از مدل تصحیح خطای برداری (VECM¹) و با در نظر گرفتن دوره زمانی (۲۰۱۸-۲۰۲۰) به بررسی تأثیر گردشگری بر قیمت مسکن در هشت کشور منتخب وابسته به گردشگری پرداخته‌اند. نتایج نشان داده است که توسعه گردشگری چه در کوتاه‌مدت و چه در بلندمدت تأثیر مثبت و معناداری بر قیمت مسکن دارد.

(2021, KARIŞ & ALTINTAŞ) در مطالعه‌ای با عنوان "اثرات گردشگری بر قیمت مسکن در ترکیه: رویکرد آزمون باند² خودرگرسیون با وقفه‌های توزیعی³ با در نظر گرفتن دوره زمانی (۲۰۱۸:۱۲-۲۰۱۰:۱) به بررسی تأثیر گردشگری بر قیمت مسکن در ترکیه در سطح ملی و منطقه‌ای پرداخته‌اند. نتایج نشان داده است که تعداد گردشگران خارجی وارد شده از اروپا و خاورمیانه در بلندمدت تأثیر مثبت و تعداد گردشگران خارجی وارد شده از آسیا و کشورهای مستقل مشترک المنافع تأثیر منفی بر قیمت مسکن در منطقه مدیترانه داشته‌اند.

(Alola et al., 2020) در مطالعه‌ای با عنوان "قیمت مسکن و توسعه گردشگری در قبرس: دیدگاه معاصر" با استفاده از مدل خودرگرسیون با وقفه‌های توزیعی و با در نظر گرفتن دوره زمانی (۲۰۱۶:۴-۲۰۰۵:۱) به بررسی ارتباط توسعه گردشگری و قیمت مسکن در جمهوری قبرس پرداخته‌اند. آن‌ها به این منظور از متغیرهای تعداد گردشگران وارد شده به کشور، اعتبارات داخلی، مساحت زمین به ازای هر نفر و شاخص قیمت مصرف‌کننده استفاده نموده‌اند. نتایج نشان می‌دهد که با افزایش تعداد گردشگران وارد شده به کشور، قیمت مسکن نیز افزایش می‌یابد.

(2019, Paramati & Roca) در مطالعه‌ای با عنوان "آیا گردشگری قیمت مسکن در اقتصادهای (OECD⁴) را افزایش می‌دهد؟ شواهدی از برآورد گر میانگین گروهی تعمیم-یافته⁵"، با مد نظر قرار دادن دوره زمانی (۲۰۱۴-۱۹۹۵) به تحلیل اثر گردشگری بر قیمت مسکن در ۲۰ کشور منتخب پرداخته‌اند. آن‌ها به این منظور علاوه بر متغیرهای گردشگری و قیمت مسکن، از کیفیت نهادی، اعتبارات بانکی، درآمد سرانه و نابرابری درآمدی نیز استفاده

¹ Vector-Error Correction Model

² Bound testing

³ Autoregressive Distributed Lag

⁴ Organisation for Economic Co-operation and Development

⁵ Augmented Mean Group estimator

کرده‌اند. نتایج نشان داده است که گردشگری و تعامل آن با نابرابری درآمد، تأثیر مثبتی بر قیمت مسکن در اقتصادهای (OECD) دارد. یافته‌ها همچنین نشان می‌دهند که رشد اعتبارات بانکی و درآمد سرانه باعث افزایش بیشتر قیمت مسکن می‌شود، در حالی که کیفیت نهادی بر قیمت مسکن تأثیر معکوس دارد.

(Wu, 2019) در مطالعه‌ای با عنوان "آیا گردشگری بر قیمت مسکن تأثیر دارد؟ شواهدی از چین" با استفاده از آزمون علیت گرنجر^۱ و با در نظر گرفتن دوره زمانی (۲۰۱۶-۲۰۰۰)، به تحلیل رابطه علی میان گردشگری و قیمت مسکن در ۳۱ منطقه اصلی چین پرداخته است. نتایج حاکی از تأثیر مستقیم گردشگری بر قیمت مسکن در مناطق Jilin, Anhui, Chongqing, Yunnan, Beijing, Liaoning, Zhejiang بوده است.

روش

داده‌ها و روش تحقیق

در این پژوهش به منظور تحلیل اثر توسعه گردشگری خارجی بر قیمت مسکن در ایران، به پیروی از کاریش و آلتینتاش (۲۰۲۱) مدلی در نظر گرفته می‌شود که به صورت زیر است:

$$HP_t = \theta_0 + \theta_1 IT_t + \theta_2 EXR_t + \theta_3 POP_t + \theta_4 BP_t + \theta_5 NHM_t + \epsilon_t \quad (1)$$

در معادله (۱)، HP_t متغیر وابسته قیمت مسکن به ازای هر متر مربع است که واحد آن به هزار ریال می‌باشد و داده‌های آن از سایت وزارت راه و شهرسازی استخراج می‌شود.

IT_t متغیر مستقل اصلی توسعه گردشگری خارجی است که تعداد گردشگران ورودی به کشور به عنوان شاخصی برای آن در نظر گرفته می‌شود و داده‌های آن از مرکز آمار ایران استخراج می‌شود. سایر متغیرهای مستقل شامل موارد زیر است:

EXR_t قیمت دلار که واحد آن به تومان است و داده‌های آن از سایت بانک مرکزی ایران استخراج می‌شود.

POP_t جمعیت که واحد آن تعداد نفر است و داده‌های آن از سایت بانک جهانی استخراج می‌شود. BP_t تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده برای احداث ساختمان بر حسب تعداد طبقات در نقاط شهری که داده‌های آن از سایت مرکز آمار ایران استخراج می‌شود.

NHM_t تعداد بزرگراه‌های تحت حوزه استحفاظی وزارت راه و شهرسازی که واحد آن به کیلومتر است و داده‌های آن از سایت مرکز آمار ایران جمع‌آوری می‌شود.

¹ Granger causality

θ_0 عرض از مبدأ، θ_1 تا θ_5 ضرایب برآوردی، ϵ_t جمله خطای رگرسیون و t بیانگر زمان است. تحلیل پژوهش حاضر از نظر روش مبتنی بر تکنیک رگرسیون خود توضیحی با وقفه‌های توزیعی (ARDL) می‌باشد. الگوی خود توضیحی با وقفه‌های توزیعی این گونه تعریف می‌شود که در بسیاری از مدل‌های اقتصادی، تأثیرگذاری متغیرهای توضیحی با تأخیرهای قابل توجهی مواجه‌اند. اثرات تأخیری بیانگر آن است که اگر مقدار X امروز تغییر کند، اثر آن در امروز و روزهای آینده ظاهر خواهد شد. مدل‌هایی که برای بررسی اثرات تأخیری ارائه می‌شوند، معروف به مدل‌های با وقفه توزیعی هستند که یکی از جدیدترین روش‌ها برای این بررسی‌ها، روش خود توضیحی با وقفه‌های توزیعی یا ARDL است که در آن متغیر وابسته تحت تأثیر وقفه‌های متغیر وابسته و سایر متغیرهای مستقل قرار دارد. بدین ترتیب معادله (۱) برای برآورد اثرات کوتاه مدت متغیرهای مستقل بر قیمت مسکن، به شکل مدل تصحیح خطا به صورت زیر نوشته می‌شود:

$$\Delta HPI_t = \lambda + \sum_{j=1}^{n_1} b_j \Delta HPI_{t-j} + \sum_{i=0}^{n_2} c_i \Delta IT_{t-j} + \sum_{j=0}^{n_3} d_j \Delta INF_{t-j} + \sum_{j=0}^{n_4} e_j \Delta EXR_{t-j} + \sum_{j=0}^{n_5} f_j \Delta POP_{t-j} + \sum_{j=0}^{n_6} g_j \Delta BP_{t-j} + \sum_{j=0}^{n_7} h_j \Delta NHM_{t-j} + \gamma_0 IT_{t-1} + \gamma_1 INF_{t-1} + \gamma_2 EXR_{t-1} + (\gamma_3) POP_{t-1} + \gamma_4 BP_{t-1} + \gamma_5 NHM_{t-1} + \omega_{it}$$

در معادله (۲)، Δ بیانگر تفاضل متغیرها، λ عرض از مبدأ، $b_j, c_j, d_j, e_j, f_j, g_j, h_j, \gamma_0, \gamma_1, \gamma_2, \gamma_3, \gamma_4, \gamma_5$ و ω_{it} ضرایب تخمینی و ω_{it} بیانگر جزء اخلال است. در معادله (۲) وقفه‌های متغیرها، اعم از وابسته و مستقل، به عنوان متغیرهای ابزار استفاده می‌شوند. آمارهای توصیفی مربوط به متغیرهای مورد استفاده در پژوهش در جدول (۱) را ارائه شده است.

یافته‌ها

آمارهای توصیفی مربوط به متغیرهای مورد استفاده در پژوهش در جدول (۱) را ارائه شده است.

جدول ۱. آمار توصیفی

نام متغیر	متغیر	میانگین	حداکثر	حداقل	انحراف معیار	واحد
قیمت مسکن	HP_t	۲۱۹۸۸۲۳	۳۶۷۴۳۲۲	۱۰۹۲۰۳۲	۷۳۲۹۱۵	هزار ریال
تعداد گردشگران خارجی	IT_t	۴۹۴۳۷۶۲	۹۱۰۷۰۰۰	۱۵۵۰۰۰۰	۱۶۱۰۹۸۹	نفر
قیمت دلار	EXR_t	۷۳۰۹/۵۹	۲۴۹۹۴	۱۸۹۵	۶۴۰۷/۷۲	تومان
جمعیت	POP_t	۸۳۳۲۶۹۳۸	۸۷۹۲۳۴۳۲	۷۷۳۲۴۴۵۱	۳۳۹۵۶۵۹	نفر
تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده	BP_t	۱۲۴۸۶۴/۵	۱۸۰۹۰۷	۹۹۴۹۶	۲۵۸۲۲/۶۸	تعداد
تعداد بزرگراه های تحت حوزه استحقاقی	NHM_t	۲۱۶۸۵۹/۵	۲۲۱۳۵۲	۲۱۰۷۱۷	۲۲۹۹/۵۶	کیلومتر

منبع: یافته های پژوهش

آزمون ها و تخمین الگو

با توجه به استفاده از داده های فصلی در این مقاله از آزمون مانایی هگی مربوط به تواتر فصلی استفاده می شود که فرضیه صفر آن بر عدم مانایی و فرضیه مخالف بر مانا بودن متغیر دلالت دارد.

جدول ۲. نتیجه آزمون مانایی هگی

نام متغیر	نماد متغیر	آماره آزمون	احتمال آماره	نتیجه
قیمت مسکن	HP_t	۰/۴۱	۰/۴۹۲	نامانا
تعداد گردشگران خارجی	IT_t	۵/۴۹	۰/۰۰۰	مانا
قیمت دلار	EXR_t	۲۲/۸۳	۰/۰۰۰	مانا
جمعیت	POP_t	۰/۰۸۴	۰/۸۶۲	نامانا
تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده	BP_t	۳/۴۶	۰/۰۱۵	مانا
تعداد بزرگراه های تحت حوزه استحقاقی	NHM_t	۸/۱۹	۰/۰۰۰	مانا

منبع: یافته های پژوهش

نتایج جدول (۲) حاکی از آن است که برخی از متغیرها در سطح مانا و برخی نامانا هستند. بدین ترتیب درجه مانایی متغیرها ترکیبی است.

به منظور برآورد مدل به روش ARDL ابتدا تعداد وقفه های بهینه بر اساس یکی از معیارهای آکایک^۱، شوارتز^۲ و حنان کویین^۳ تعیین می شود. نتیجه تعیین وقفه بهینه بر اساس

^۱ Akaike information criterion

^۲ Schwarz information criterion

^۳ Hannan Quinn information criterion

معیار شوارتز تعداد ۲ وقفه برای متغیر وابسته و ۲ وقفه برای متغیرهای مستقل را بدست می‌دهد. نتایج آزمون همجمعی باند^۱ برای مدل مذکور در جدول (۳) گزارش شده است.

جدول ۳. نتایج آزمون همجمعی باند

مقدار آماره F	سطح خطا	حد پایین مقدار بحرانی جدول	حد بالای مقدار بحرانی جدول
۳/۸۵	۱۰ درصد	۲/۲۶	۳/۳۵
	۵ درصد	۲/۶۲	۳/۷۹
	۱ درصد	۳/۴۱	۴/۶۸

منبع: یافته‌های پژوهش

بر اساس نتایج آزمون همجمعی باند مقدار آماره F برابر با ۳/۸۵ حاصل شده است که از حد بالای مقادیر بحرانی جدول در سطح اطمینان ۹۵ درصد بزرگتر است. بدین ترتیب وجود رابطه همجمعی بین متغیرهای الگو تأیید می‌شود.

پس از برآورد الگوی (۲ و ۲ و ۲ و ۲) ARDL برای اینکه نسبت به خوب بودن برازش الگو و نتایج حاصل از آن اطمینان حاصل شود، از آزمون‌های تشخیص استفاده می‌شود. این آزمون‌ها شامل آزمون‌های فروض کلاسیک و همچنین آزمون‌هایی به منظور بررسی ثبات پارامترهای الگو و عدم تورش تصریح می‌باشد. در جدول (۴) نتایج حاصل از آزمون‌های تشخیص گزارش شده است.

جدول ۴. آزمون‌های تشخیصی الگوی ARDL

احتمال	آماره	فرضیه‌ها	آزمون
۰/۴۷۹	۱/۴۷	فرضیه صفر: نرمال بودن اجزای خطا	نرمال بودن اجزای خطا جارکو-برا ^۱
۰/۱۹۹	۱/۵۲	فرضیه صفر: عدم وجود ناهمسانی واریانس	آزمون ناهمسانی واریانس وایت ^۲
۰/۰۵۴	۳/۵۷	فرضیه صفر: عدم وجود خودهمبستگی	آزمون خودهمبستگی سریالی بروش-گادفری ^۳
۰/۱۳۶	۱/۵۷	فرضیه صفر: عدم تورش تصریح	آزمون تورش تصریح رمزی ^۴

منبع: یافته‌های پژوهش

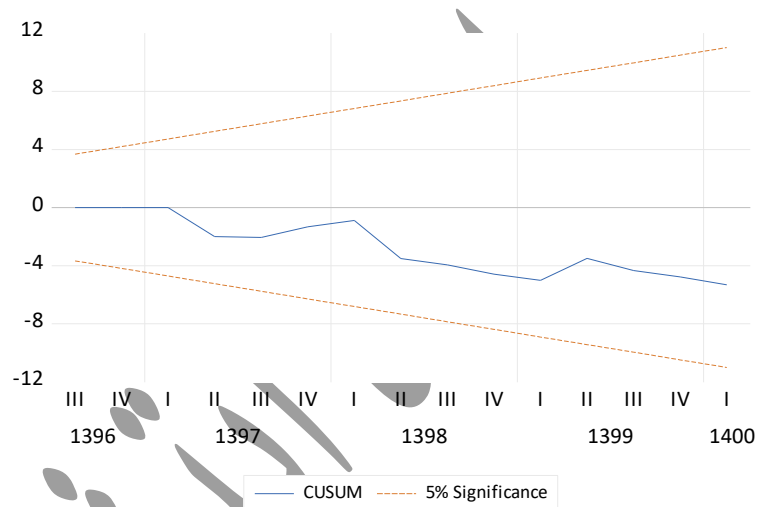
^۱ Jarque-bera

^۲ White Heteroskedasticity Test

^۳ Breusch-Godfrey Serial Correlation Test

^۴ Ramsey RESET Test

با توجه به بزرگتر از ۰/۰۵ بودن آماره آزمون‌های نرمال بودن، ناهمسانی واریانس، خودهمبستگی و تورش تصریح، فرضیه صفر در مورد آزمون‌های مذکور را نمی‌توان رد کرد. بدین ترتیب الگو از تصریح مناسبی برخوردار است و فروض کلاسیک در مورد اجزای خطا نیز در الگو برقرار است. نمودارهای (۱) و (۲) نیز نتایج آزمون‌های مجموع تراکمی خطاهای بازگشتی (کوزام)^۲ و آزمون مجموع تراکمی مجذور خطاهای بازگشتی (کوزام اسکوئر)^۳ را نشان می‌دهد.



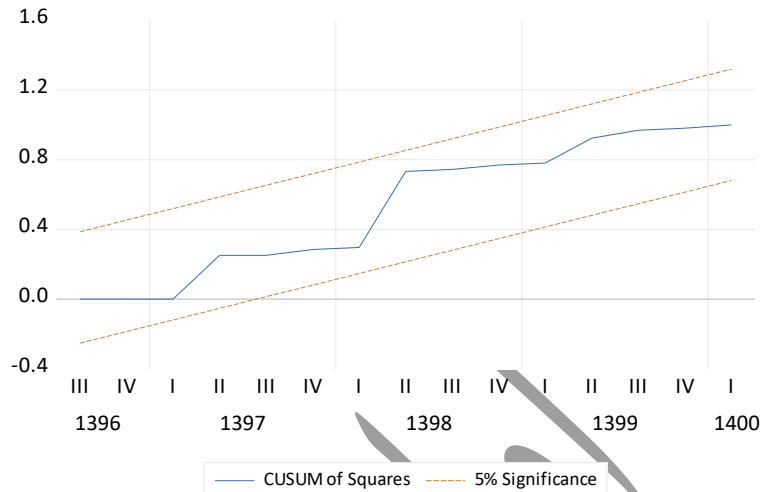
نمودار (۱) - آزمون مجموع تراکمی خطاهای بازگشتی

منبع: یافته‌های پژوهش

¹ Ramsey RESET Test

² Cumulative Sum (cusum)

³ Cumulative Sum of Squares (cusum of Squares)



نمودار (۲) - آزمون مجموع تراکمی مجذور خطاهای بازگشتی

منبع: یافته‌های پژوهش

با توجه به اینکه در نمودارهای (۱) و (۲) مسیر زمانی نسبت مقادیر تراکمی خطاهای بازگشتی کوزام و نسبت مقادیر تراکمی مجذور خطاهای بازگشتی کوزام اسکوتر، خطوط نقطه‌چین را قطع نکرده‌اند، نتیجه گرفته می‌شود که شکست ساختاری در ضرایب برآوردی الگوی پژوهش در محدوده زمانی ۱۴۰۰:۱-۱۳۹۱:۱ وجود نداشته است.

با توجه به مطلوب بودن نتایج آزمون‌های تشخیص می‌توان نسبت به برآورد الگو و تفسیر نتایج در کوتاه‌مدت و بلندمدت اقدام نمود. نتایج برآورد الگو در کوتاه‌مدت و بلندمدت با استفاده از روش ARDL در جدول (۵) ارائه شده است.

جدول ۵. نتیجه برآورد الگو

منبع: یافته‌های پژوهش

نتایج جدول (۵) بیانگر آن است که تعداد گردشگران خارجی بر قیمت مسکن در ایران طی دوره زمانی فصل اول ۱۳۹۱ تا فصل اول ۱۴۰۰ اثر منفی داشته است و در واقع توسعه

گردشگری خارجی منجر به کاهش قیمت مسکن شده است. قیمت دلار، جمعیت و تعداد بزرگراه‌های تحت حوزه استحفاظی وزارت راه و شهرسازی بر قیمت مسکن اثر مثبت و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده بر قیمت مسکن اثر منفی داشته‌اند. از طرفی ضریب تصحیح خطا برابر با ۰/۱۵۷- و در سطح اطمینان ۹۵ درصد معنادار است که حاکی از تعدیل

دوره زمانی	نام متغیر	نماد متغیر	ضریب	آماره t	احتمال آماره
بلندمدت	تعداد گردشگران خارجی	IT_t	-۰/۰۳۲	-۱۶/۸۳	۰/۰۰۰
	قیمت دلار	EXR_t	۰/۳۹۰	۱۶/۹۳	۰/۰۰۰
	جمعیت	POP_t	۰/۴۸۷	۱۷/۷۶	۰/۰۰۰
	تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده	BP_t	-۰/۰۱۴	-۳/۰۶	۰/۰۰۷
	تعداد بزرگراه‌های تحت حوزه استحفاظی	NHM_t	۰/۱۲۷	۷/۴۸	۰/۰۰۰
کوتاهمدت	وقفه اول تفاضل قیمت مسکن	$\Delta H P_{t-1}$	۰/۳۰۰	۲/۶۳	۰/۰۱۷
	تفاضل تعداد گردشگران خارجی	ΔIT_t	-۰/۰۱۸	-۵/۰۷	۰/۰۰۰
	وقفه اول تفاضل تعداد گردشگران خارجی	ΔIT_{t-1}	۰/۰۰۹	۲/۵۶	۰/۰۲۰
	تفاضل قیمت دلار	ΔEXR_t	۰/۱۹۸	۷/۰۵۷	۰/۰۰۰
	وقفه اول تفاضل قیمت دلار	ΔEXR_{t-1}	-۰/۱۰۷	-۴/۰۳	۰/۰۰۰
	تفاضل جمعیت	ΔPOP_t	-۰/۸۴۲	-۸/۰۴	۰/۰۰۰
	وقفه اول تفاضل جمعیت	ΔPOP_{t-1}	۰/۰۱۴	۰/۰۶	۰/۹۴۷
	تفاضل تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده	ΔBP_t	-۰/۰۳۵	-۱۲/۶۴	۰/۰۰۰
	وقفه اول تفاضل تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده	ΔBP_{t-1}	۰/۰۰۶	۱/۰۹	۰/۲۹۱
	تفاضل تعداد بزرگراه‌های تحت حوزه استحفاظی	ΔNHM_t	۰/۰۷۱	۹/۴۵	۰/۰۰۰
	وقفه اول تفاضل تعداد بزرگراه‌های تحت حوزه استحفاظی	ΔNHM_{t-1}	-۰/۰۲۹	-۳/۷۲	۰/۰۰۲
	عرض از مبدأ	C	۰/۰۳۹	۴/۸۴	۰/۰۰۰
	تصحیح خطا	ECM	-۰/۱۵۷	-۵/۴۰	۰/۰۰۰

حدود ۱۶ درصد از عدم تعادل‌های کوتاهمدت به سمت روند بلندمدت می‌باشد.

بحث و نتیجه گیری

در مقاله حاضر که با هدف تحلیل اثر توسعه گردشگری بر قیمت مسکن در ایران طی دوره زمانی ۱۴۰۰:۱-۱۳۹۱:۱ و با به کارگیری روش ARDL انجام شد، نتایج زیر حاصل شد:
در بلندمدت یک درصد افزایش در تعداد گردشگران خارجی ورودی به ایران منجر به ۰/۰۳۲ درصد کاهش در قیمت مسکن شده است.

در بلندمدت افزایش یک درصدی قیمت دلار، جمعیت و تعداد بزرگراه های تحت حوزه استحفاظی وزارت راه و شهرسازی به ترتیب به افزایش ۰/۳۹، ۰/۴۸۷ و ۰/۱۲۷ درصدی در قیمت مسکن در ایران منجر شده است. از طرفی یک درصد افزایش در تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده منجر به ۰/۰۱۴ درصد کاهش در قیمت مسکن در ایران شده است.
در کوتاه مدت افزایش یک درصدی وقفه اول تفاضل قیمت مسکن، وقفه اول تفاضل تعداد گردشگران خارجی، تفاضل قیمت دلار و تفاضل تعداد بزرگراه های تحت حوزه استحفاظی به ترتیب به افزایش ۰/۳، ۰/۰۰۹، ۰/۱۹۸ و ۰/۰۷۱ درصدی قیمت مسکن منتهی شده است. این در حالی است که با یک درصد افزایش در تفاضل تعداد گردشگران خارجی، وقفه اول تفاضل قیمت دلار، تفاضل جمعیت و تفاضل تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده و وقفه اول تفاضل تعداد بزرگراه های تحت حوزه استحفاظی به ترتیب به ۰/۱۰۷، ۰/۰۱۸، ۰/۸۴۲ و ۰/۰۳۵ درصد کاهش در قیمت مسکن منجر شده است. از طرفی در کوتاه مدت وقفه اول تفاضل جمعیت و وقفه اول تفاضل تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده اثر معناداری بر قیمت مسکن در ایران نداشته اند.

ضریب تصحیح خطا برابر با ۰/۱۵۷- و معنادار است. بدین ترتیب در هر دوره در حدود ۱۶ درصد از عدم تعادل های کوتاه مدت تعدیل می شود و به سمت روند بلندمدت خود پیش می رود.

با توجه به تأثیر ورود گردشگران خارجی بر کاهش قیمت مسکن، دولت می تواند با اقداماتی همچون نوسازی اماکن فرودگاهی و ارتقاء خدمات فرودگاهی و همچنین نوسازی ناوگان حمل و نقل هوایی، ریلی و جاده ای انگیزه گردشگران خارجی برای ورود به کشور را افزایش دهد. آموزش و تربیت نیروهای متخصص در حوزه های مختلف گردشگری از جمله به عنوان مترجم و رهبر تورهای گردشگری به منظور آشنایی هر چه بیشتر گردشگران خارجی با اماکن تاریخی، فرهنگی و مذهبی مورد علاقه گردشگران، نیز از دیگر راهکارهای

پیشنهادی در این زمینه می‌باشد. با توجه به نتایج تحقیق مبنی بر تأثیر افزایش قیمت دلار، جمعیت و بزرگراه‌های تحت حوزه استحفاظی وزارت راه و شهرسازی بر افزایش قیمت مسکن، تقویت پول ملی از طریق تنوع‌بخشی به منابع درآمدهای ارزی، استقلال بخشی به بانک مرکزی، سیاست‌گذاری به منظور برقراری تعادل جمعیتی در شهرهای مختلف و همچنین توأم نمودن احداث بزرگراه‌ها با تراکم‌زدایی مسکن از دیگر اقداماتی است که می‌تواند در جهت جلوگیری از افزایش قیمت مسکن مؤثر واقع شود. سهولت بخشیدن به روند اداری صدور پروانه‌های ساختمانی و حذف بوروکراسی اداری نیز می‌تواند به عنوان دیگر اقدامات در زمینه کاهش قیمت مسکن مطرح شود.

منابع

۱. اسماعیل زاده، حسن، صرافی، مظفر، & توکلی نیا، جمیله. (۱۳۹۰). تحلیلی بر رویکرد های توسعه گردشگری در اجتماعات محلی. فصلنامه علوم محیطی، (۲) ۹.
۲. زالی، دکتر نادر، & اسماعیل زاده، یعقوب. (۱۳۹۴). قابلیت‌سنجی توسعه گردشگری با رویکرد توسعه پایدار در شهر مرزی ارومیه. جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، (۱۴) ۵، ۸۹-۱۰۴. doi: [10.22111/GAIJ.2015.1915](https://doi.org/10.22111/GAIJ.2015.1915)
۳. شاطریان، محسن، غلامی، یونس، & کیانی، مریم. (۱۳۹۶). جایگاه تصویر ذهنی ساکنان محلی در توسعه گردشگری (نمونه موردی: شهر آران و بیدگل). فصلنامه علمی برنامه ریزی منطقه‌ای، (۲۸) ۱۳۴-۱۲۱.۷. Doi: [20.1001.1.22516735.1399.10.39.3.5](https://doi.org/20.1001.1.22516735.1399.10.39.3.5)
۴. صادقی ده چشمه، مهرداد & قائدامینی هارونی، عباس. (۱۳۹۹). شناسایی اثرات منفی فرهنگی گردشگری بر جامعه میزبان (مورد مطالعه: روستای ده چشمه). مطالعات مدیریت گردشگری، (۵۲) ۲۶۳-۳۰۸. <https://doi.org/10.22054/tms.2021.50908.2291>
۵. غضنفرپور، حسین & کمانداری، محسن (۱۳۸۰). جغرافیای گردشگری باتاکیدر گردشگری شهری، نشر نورعلم.
۶. قاسمی علی، مرادی مسیحی و آراز. (۱۳۹۳). نقش گردشگری در توسعه اقتصادی سکونتگاه های روستایی شهرستان بهشهر. اقتصاد فضا و توسعه روستایی. ۳ (۸): ۱۰۶-۱۲۵
۷. قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۴۰۱). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده. (چاپ سوم). همدان: انتشارات نور علم.
۸. قلی‌زاده، علی‌اکبر. (۱۴۰۰). اقتصاد مسکن: نظریه‌ها و کاربردها. همدان: انتشارات نور علم.
۹. مومنی، احمد، & پرنو، زهرا. (۱۳۹۸). نقش گردشگری مذهبی در توسعه اقتصادی سکونتگاه‌های روستایی مطالعه موردی روستاهای بخش مرکزی اردبیل. جغرافیا و روابط انسانی، (۱) ۲، ۱-۱۶.

1. Alola, A. A., Asongu, S. A., & Alola, U. V. (2020). House prices and tourism development in Cyprus: A contemporary perspective. Journal of Public Affairs, 20(2), e2035. <https://doi.org/10.1002/pa.2035>

2. Biagi, B., Brandano, M.G. and Caudill, S.B. (2016), "Tourism and house prices in Italy: a latent class approach", *Tourism Economics*, Vol. 22 No. 5, pp. 964-978. <https://doi.org/10.5367/te.2015.047>
3. Cró, S., & Martins, A. M. (2023). Tourism activity affects house price dynamics? Evidence for countries dependent on tourism. *Current Issues in Tourism*, 1-19. <https://doi.org/10.1080/13683500.2023.2204398>
4. Cunha, A. M., & Lobão, J. (2022). The effects of tourism on housing prices: applying a difference-in-differences methodology to the Portuguese market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 15(4), 762-779. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2021-0047>
5. KARIŞ, Ç., & ALTINTAŞ, D. (2021). Tourism's Effect on the Housing Prices in Turkey: The ARDL Bound Testing Approach. *Bingöl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5(1), 249-276. <https://doi.org/10.33399/biibfad.849554>
6. Paramati, S. R., & Roca, E. (2019). Does tourism drive house prices in the OECD economies? Evidence from augmented mean group estimator. *Tourism Management*, 74, 392-395. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.04.023>
7. Sheng, L. (2011), "Specialisation versus diversification: a simple model for tourist cities", *Tourism Management*, Vol. 32 No. 5, pp. 1229-1231. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2010.09.012>
8. Sheppard, S., & Udell, A. (2016). Do airbnb properties affect house prices? *Williams College Department of Economics Working Papers*, 3, 1-45.
9. UNTWO (2019), "World tourism organization – international tourism highlights", available at: www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284421152
10. Wu, T. P. (2019). Does tourism affect house prices? Evidence from China. *Journal of China Tourism Research*, 15(4), 490-502. <https://doi.org/10.1080/19388160.2019.1582449>
- 11.

References [In Persian]

1. Esmaeilzadeh, H., Sarrafi, M., & Tavakkoli Nia, J. (2011). Analysing Tourism Development Approaches in Local Communities. *Environmental Sciences*, 9(2).
2. Ghasemi A, Moradi Masihi V. (2014) The role of tourism in economic rural development in Behshar County. *SPACE ECONOMY & RURAL DEVELOPMENT*; 3 (8) :106-125.
3. Ghazanfarpour, H., & Kamandari, M., (2014). *Tourism geography with an emphasis on urban revitalization*, Noor Alam Publication, First Edition.
1. Momeni, A., & Parno, Z. (2019). The Role of Religious Tourism in Economic Development of Rural Settlements Case Study of Villages in Central District of Ardebil. *Geography and Human Relationships*, 2(1), 1-16.
2. Qolizadeh, Ali Akbar (2023) *Housing price theory in Iran in simple language*. (Third edition). Hamedan: Noor Alam Publications.
3. Qolizadeh, Ali Akbar. (2022). *Housing economics: theories and applications*. Hamedan: Noor Alam Publications.

4. Sadeghi, M., & Ghaedamini Harouni, A. (2020). Identifying the negative cultural effects of tourism on the host community (Case study: Deh Cheshmeh village). *Tourism Management Studies*, 15(52), 263-308 <https://doi.org/10.22054/tms.2021.50908.2291>
5. Shaterian, M., Gholami, Y., & Kiani, M. (2017). The image of local residents in the development of tourism Case Study: Aran and Bidgol. *Regional Planning*, 7(28), 121-134. Doi: [20.1001.1.22516735.1399.10.39.3.5](https://doi.org/10.1001.1.22516735.1399.10.39.3.5)
6. Zali, D. N., & Ismaeelzaheh, Y. (2015). Assessment the Capacity of Tourism Development Using Sustainable Development Approach in the Border City of Urmia. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 5(14), 89-104. doi: [10.22111/GAIJ.2015.1915](https://doi.org/10.22111/GAIJ.2015.1915)

ORCID

Aliakbar Gholizadeh  [0000-0002-8656-942X](https://orcid.org/0000-0002-8656-942X)

Shahla Samadipour  [0000-0002-0190-4832](https://orcid.org/0000-0002-0190-4832)

آماده انتشار