

بررسی اثر سرمایه‌گذاری در مسکن بر اشتغال در استان لرستان

یاسمن چنگایی^۱؛ مصطفی شکری^۲؛ محمد علیزاده^۳

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد اقتصاد نظری، دانشکده مدیریت و اقتصاد، دانشگاه لرستان، خرم‌آباد، ایران.

۲. استادیار اقتصاد، دانشکده مدیریت و اقتصاد، دانشگاه لرستان، خرم‌آباد، ایران (نویسنده مسئول: shokri.m@lu.ac.ir).

۳. دانشیار اقتصاد، دانشکده مدیریت و اقتصاد، دانشگاه لرستان، خرم‌آباد، ایران.

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: 1405-04-25

تاریخ بازنگری: 1405-06-06

تاریخ پذیرش: 1405-06-11

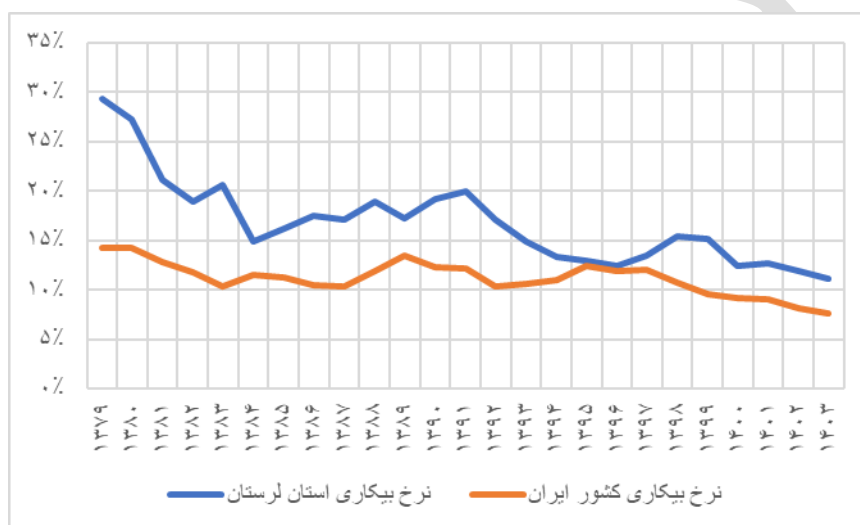
چکیده

استان لرستان با وجود برخورداری از ظرفیت‌های قابل توجه اقتصادی، همواره با نرخ بیکاری بالاتر از میانگین کشور مواجه بوده و از استان‌های مهاجرفرست کشور محسوب می‌شود. با توجه به ماهیت کارگرمحور بخش مسکن و ظرفیت بالقوه آن در ایجاد اشتغال، در این تحقیق به بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بر اشتغال استان لرستان طی دوره ۱۳۷۹ تا ۱۴۰۳ با استفاده از الگوی خودرگرسیون با وقفه‌های توزیعی (ARDL) پرداخته شده است. نتایج مدل نشان می‌دهد که برخلاف انتظار نظری در کوتاه مدت، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن با لحاظ شاخص تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره تأثیری منفی و معنادار بر اشتغال استان لرستان داشته است. این نتیجه را می‌توان با شرایط خاص بازار مسکن و ساختار اقتصادی استان، مرتبط دانست؛ عواملی که موجب شده‌اند ظرفیت بالقوه اشتغال‌زایی بخش مسکن به‌طور کامل به اشتغال بالفعل تبدیل نشود. از این‌رو، با توجه به شرایط استان، تحقق این ظرفیت‌ها نیازمند شناسایی و رفع موانع ساختاری و اجرایی پیش‌روی سرمایه‌گذاری در این بخش است؛ موانعی که بدون برطرف‌سازی آن‌ها، هرگونه سیاست‌گذاری در حوزه‌ی مسکن، از کارایی لازم برخوردار نخواهد بود و شکاف بین وضع موجود و مطلوب، همچنان پابرجا خواهد ماند.

واژه‌های کلیدی: اشتغال، سرمایه‌گذاری در مسکن، لرستان، ARDL.

۱. مقدمه

بیکاری به عنوان یکی از مهم‌ترین چالش‌های اقتصادی-اجتماعی، همواره مورد توجه سیاست‌گذاران و اقتصاددانان بوده است؛ زیرا نرخ بیکاری، توانایی یک اقتصاد را در ایجاد فرصت‌های شغلی برای نیروی کار فعال و جویای کار نشان می‌دهد و به عنوان معیاری جهت سنجش کارایی و اثربخشی اقتصاد در به کارگیری فعالانه نیروی کار و عملکرد بازار کار محسوب می‌شود (International Labour Organization, 2021). در ایران نیز مسئله بیکاری، به ویژه در استان‌های کمتر توسعه‌یافته، به یکی از معضلات اساسی تبدیل شده است. استان لرستان با نرخ بیکاری همواره بالاتر از میانگین کشوری، در این زمینه وضعیت نامناسبی داشته است؛ به طوری که بخش‌های مختلف اقتصادی این استان نتوانسته‌اند نقش مؤثری در کاهش این معضل ایفا کنند (Statistical Center of Iran, 2024). برای درک بهتر این نابرابری و روند تغییرات آن، شکل (۱) نرخ بیکاری استان لرستان را در مقایسه با میانگین کشوری طی سال‌های ۱۳۷۹ تا ۱۴۰۳ به تصویر کشیده است.



شکل ۱. مقایسه نرخ بیکاری استان لرستان و میانگین کشوری

مطابق با شکل (۱)، نرخ بیکاری استان لرستان در تمامی سال‌های مورد بررسی بالاتر از میانگین کشوری بوده است. هرچند این نرخ در سال‌های اخیر روند کاهشی داشته، اما فاصله آن با میانگین کشوری همچنان قابل توجه است. در مقابل، بخش مسکن و ساختمان به عنوان یکی از بخش‌های کلیدی اقتصاد، از پتانسیل بالایی جهت ایجاد اشتغال و کاهش نرخ بیکاری برخوردار است؛ چراکه از یک طرف، تأمین‌کننده یکی از اساسی‌ترین نیازهای اجتماعی انسان، یعنی سرپناه می‌باشد و از طرف دیگر، کالایی است که با سایر بازارها و بخش‌های اقتصادی، حلقه‌های ارتباطی پسین و پیشین قوی دارد و به عنوان یک دارایی، عامل ذخیره ثروت و منبع درآمد نیز محسوب می‌شود (Gholizadeh, 2019; Mozaffari & Ahmadzadeh, 2022). در نتیجه، از بین انواع دارایی‌ها، می‌توان از مسکن به عنوان یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های اجتماعی-اقتصادی نام برد (Asadpour, 2019). با این حال، علیرغم اهمیت بخش مسکن در اقتصاد ایران، رابطه بین سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و اشتغال در شرایط خاص اقتصادی، با پیچیدگی‌هایی همراه بوده است. به گونه‌ای که در شرایط خاص، نرخ رشد سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان اثر معناداری بر نرخ بیکاری نداشته و تنها نرخ بیکاری دوره قبل، پیش‌بینی‌کننده نرخ بیکاری دوره جاری است. همچنین اگرچه پروژه‌های مسکن مهر در ایران، اشتغال در بخش ساختمان را افزایش داده‌اند، اما به دلیل پدیده ازدحام و جابه‌جایی نیروی کار از سایر بخش‌ها، تأثیر خالصی بر اشتغال کل نداشته‌اند؛ در نتیجه، افزایش اشتغال در بخش ساختمان با کاهش اشتغال در سایر بخش‌ها همراه بوده است (Saka & Moyanga, 2024; Tajrishy & Vesal, 2024).

بر این اساس، پژوهش حاضر با هدف پر کردن خلأ پژوهشی موجود در زمینه بررسی ارتباط بین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و اشتغال در استان لرستان، برای نخستین بار به بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن (با تأکید بر شاخص کلیدی پروانه‌های ساختمانی) بر اشتغال در این استان طی دوره زمانی ۱۳۷۹ تا ۱۴۰۳ می‌پردازد. پژوهش حاضر در پی پاسخ

به این پرسش اساسی است که آیا سرمایه‌گذاری در بخش مسکن توانسته است به افزایش اشتغال در استان لرستان منجر شود، یا اینکه عوامل ساختاری و شرایط خاص اقتصادی حاکم بر استان، اثر مطلوب این سرمایه‌گذاری بر اشتغال را خنثی کرده‌اند؟

ساختار مقاله حاضر به گونه‌ای است که پس از مقدمه، در بخش دوم به مرور مبانی نظری پرداخته و در بخش سوم، پیشینه پژوهش مورد بررسی قرار می‌گیرد. بخش چهارم، روش‌شناسی پژوهش شامل مدل اقتصادسنجی، متغیرها و داده‌ها را تشریح می‌کند. در بخش پنجم، یافته‌های پژوهش و نتایج برآورد مدل ارائه می‌گردد و در نهایت، بخش ششم به بحث، نتیجه‌گیری و ارائه توصیه‌های سیاستی اختصاص می‌یابد.

۲. مبانی نظری

نیروی کار، همواره عنصر محوری در فرآیند تولید به شمار رفته و نقش تعیین‌کننده در نرخ رشد و پویایی اقتصاد ایفا می‌کند. با توجه به پیامدهای منفی عمیق و گسترده بیکاری بر توسعه اجتماعی و اقتصادی، اغلب دولت‌ها سیاست‌هایی را با هدف گسترش اقتصاد و بهبود تولید در پیش می‌گیرند تا از این طریق، اشتغال را افزایش داده و به اهداف بلندمدت اقتصاد کلان دست یابند (Saka & Moyanga, 2024). از این رو، اشتغال کامل، همواره به عنوان یکی از اهداف اصلی سیاست‌گذاران اقتصادی در تمامی جوامع مطرح بوده است؛ چراکه بیکاری، افزون بر تضعیف بنیان‌های اقتصادی، به گسترش فقر، نابرابری، افول بهره‌وری و تشدید نابسامانی‌های اجتماعی دامن می‌زند (Totan et al., 2013). در این میان، بخش مسکن به دلیل پیوندهای گسترده با سایر فعالیت‌های اقتصادی و ماهیت اشتغال‌زای آن، از دیرباز مورد توجه قرار گرفته است. از دهه ۱۹۷۰، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به عنوان عاملی مؤثر در تقویت رشد اقتصادی مورد توجه قرار گرفته است. از آن زمان تاکنون، فعالیت‌های ساخت مسکن نه تنها به عنوان یک فعالیت اقتصادی با ضریب فزاینده قابل توجه بر رشد اقتصادی، بلکه به دلیل برخورداری از آثار و منافع اجتماعی و اقتصادی گسترده، مورد تأکید قرار گرفته است. از دیدگاه اقتصاد کلان، با توجه به اینکه بین ۲۱ تا ۲۴ درصد از تولید ناخالص داخلی کشور مربوط به بخش مسکن است (در دوره ساخت و بهره‌برداری)، این بخش می‌تواند به عنوان یکی از پیشران‌های رشد اقتصادی و اشتغال در کشور مطرح باشد. (Amiri, 2011; Mozaffari & Ahmadzadeh, 2022).

صنعت ساخت‌وساز به دلیل ماهیت کارگر-محور، همواره به عنوان یکی از کارآمدترین بسترها در جهت ایجاد اشتغال مطرح بوده است. در این رویکرد، نیروی انسانی به عنوان اصلی‌ترین نهاده تولید محسوب می‌شود؛ به طوری که سهم هزینه‌های نیروی کار از کل هزینه‌های پروژه معمولاً بین ۲۵ تا ۶۰ درصد بوده است (Bentall, 1999; Mozaffari & Ahmadzadeh, 2022). به بیان دیگر، پروژه‌های کارگر-محور با استفاده از نهاده‌های محلی موجود (مواد، ابزار ساده و نیروی کار محلی)، فرصت‌های شغلی مستقیم و غیرمستقیم و درآمد محلی بیشتری نسبت به برنامه‌های با فناوری بالا که به فناوری و تجهیزات وارداتی متکی هستند، ایجاد می‌کنند (Thwala, 2005). به عبارتی، اجرای پروژه‌های عمرانی و ساختمانی با استفاده از این روش‌ها می‌تواند اشتغال ایجادشده به ازای هر واحد هزینه را به میزان ۳۰۰ تا ۶۰۰ درصد نسبت به روش‌های سرمایه‌بر افزایش دهد (McCutcheon, 1999).

بر این اساس، سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان از طریق چندین کانال می‌تواند بر اشتغال تأثیرگذار باشد:

اشتغال مستقیم: نخستین و مهم‌ترین کانال تأثیرگذاری سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان بر اشتغال، ایجاد اشتغال مستقیم در پروژه‌های ساختمانی است. این نوع اشتغال شامل کلیه نیروکاری است که به طور مستقیم در عملیات ساخت‌وساز (شامل کارگران ساختمانی، مهندسان، تکنسین‌ها، سرپرستان و...) فعالیت دارند (Garin, 2019). با توجه به ماهیت کارگر-محور صنعت ساختمان، سهم قابل توجهی از هزینه‌های پروژه به دستمزد نیروی کار اختصاص می‌یابد که این امر باعث ایجاد اشتغال قابل توجه و با هزینه نسبتاً پایین می‌شود.

اشتغال غیرمستقیم: دومین کانال، اشتغال غیرمستقیم است که از طریق زنجیره تأمین و ارتباطات پسین بخش ساختمان با سایر بخش‌های اقتصادی ایجاد می‌شود. اجرای پروژه‌های ساختمانی، تقاضا برای مصالح ساختمانی (سیمان، فولاد، آجر، شن و

ماسه و...)، خدمات مهندسی و مشاوره‌ای، حمل‌ونقل و سایر خدمات را افزایش می‌دهد که این امر به نوبه خود باعث ایجاد اشتغال در صنایع تأمین‌کننده می‌گردد (Thwala, 2005; Saka & Moyanga, 2024).

اشتغال القایی: سومین کانال، اشتغال القایی است که از طریق افزایش مصرف نیروهای شاغل در بخش ساختمان و صنایع تأمین‌کننده ایجاد می‌شود. از این رو، درآمدهای به دست آمده از طریق اشتغال مستقیم و غیرمستقیم، به مصرف کالاها و خدمات در سایر بخش‌های اقتصاد منجر شده و این امر به ایجاد اشتغال بیشتر در همان بخش‌ها کمک می‌کند (Moretti, 2010).

با این حال، افزایش سرمایه‌گذاری دولتی در بخش مسکن می‌تواند باعث خروج سرمایه‌گذاران خصوصی از این بخش شود. چراکه پروژه‌های عمومی با جذب منابع محدود (زمین، اعتبارات، مصالح و...) و رقابت با بخش خصوصی، باعث می‌شوند که سرمایه‌گذاران خصوصی از ورود به این بخش منصرف شوند یا پروژه‌های خود را کاهش دهند. به‌طوری که هر واحد مسکن مهر در ایران، به طور متوسط ۰/۵ واحد مسکن خصوصی را از بین برده است. پدیده ازدحام نه تنها بر سرمایه‌گذاری، بلکه بر اشتغال نیز تأثیر منفی دارد. از آنجا که بخش خصوصی معمولاً از انعطاف‌پذیری بیشتر و روش‌های کارگر-محور بهره می‌برد، اشتغال‌زایی بیشتری نسبت به بخش دولتی دارد. در نتیجه، جایگزینی پروژه‌های دولتی به جای پروژه‌های خصوصی می‌تواند به کاهش کلی اشتغال در بخش ساختمان منجر شود (Tajrishy & Vesal, 2024).

براین اساس، صنعت ساختمان در کشورهای در حال توسعه با چالش‌های متعددی مواجه است که می‌تواند توانایی این بخش را در ایجاد اشتغال کاهش دهد (Iheme & Chiagorom, 2018; Thwala, 2005). از مهم‌ترین این چالش‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱) ضعف سیاست‌های دولتی: تأثیر نامطلوب سیاست‌های دولتی و دخالت بیش از حد آن در تقاضای ساخت‌وساز، که منجر به ناپایداری و کاهش اشتغال می‌گردد.

۲) نوسانات اقتصاد کلان: عواملی چون تورم، نوسانات ارزی و رکود اقتصادی که سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز را با ریسک همراه می‌سازد.

۳) هزینه‌های بالای ساخت: افزایش هزینه‌های مرتبط با مصالح، دستمزد و زمین که ساخت‌وساز را از نظر اقتصادی کمتر مقرون به صرفه می‌کند (Saka & Moyanga, 2024).

استان لرستان با وجود دارا بودن منابع طبیعی غنی، تنوع اقلیمی، آب فراوان، دشت‌های حاصل‌خیز، معادن متعدد، نیروی کار جوان و پتانسیل‌های گردشگری قابل‌توجه، در عرصه اقتصاد ملی از جایگاه مطلوبی برخوردار نبوده و طی سال‌های اخیر نتوانسته است متناسب با قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود، سهم شایسته‌ای از تولید و اشتغال ملی را به دست آورد (Sepehroudi & Barouti, 2018). به‌گونه‌ای که، نرخ بیکاری استان لرستان در زمستان ۱۴۰۴ به ۱۱/۹ درصد رسیده است که این نرخ در مقایسه با میانگین کشوری (۷/۶ درصد) بیانگر وضعیت نامطلوب بازار کار در این استان می‌باشد. همچنین سهم بخش خدمات از ۵۱/۴ درصد به ۵۴/۴ درصد، سهم بخش صنعت از ۲۶/۱ درصد به ۲۴ درصد و سهم بخش کشاورزی از ۲۲/۶ درصد به ۲۱/۶ درصد رسیده است (Statistical Center of Iran, 2025). از جمله مهم‌ترین علل ناکارآمدی استان در این زمینه را می‌توان به توزیع ناهم‌هنگ فعالیت‌های صنعتی در مناطق مختلف استان، توزیع نامناسب تقاضای نیروی کار، پایین بودن سهم صنایع با فناوری بالا از کل صنایع استان که سبب کاهش تقاضای نیروی کار متخصص می‌گردد، عدم تمایل نسل جوان به ادامه و اجرای فعالیت‌های کشاورزی و مهاجرت از روستاها به شهرها، گستردگی اقتصاد غیر رسمی و عدم وجود برنامه آموزشی نیروی کار در بنگاه‌ها از جمله نقاط ضعف استان در رابطه با روند نامناسب اشتغال‌زایی بین بخش‌های اقتصادی است (Sepehroudi & Barouti, 2018). در این میان، بخش مسکن نیز از این شرایط مستثنا نبوده است؛ به‌طوری که، پروژه‌های بزرگ مقیاس مسکن‌سازی در لرستان، نظیر نهضت ملی مسکن و مسکن مهر، علی‌رغم آغاز عملیات اجرایی، به دلیل موانعی همچون عدم پرداخت به‌موقع تسهیلات بانکی، با رکود و توقف مواجه شده‌اند (PersianSazeh, 2025). علاوه بر این، مهاجرت و تغییرات رشد جمعیت نیز از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر تقاضای مؤثر مسکن به شمار می‌رود (Jalalian et al., 2016). استان لرستان طی دوره‌های مختلف سرشماری همواره جزو استان‌های با بالاترین خالص مهاجرت منفی بوده است. این وضعیت نشان می‌دهد که تعداد مهاجران خارج‌شده از استان به‌طور قابل‌توجهی بیشتر از مهاجران واردشده به آن بوده و

لرستان در زمره مناطق مهاجرپرست کشور قرار دارد. پیامدهای این پدیده شامل کاهش نیروی کار جوان و ماهر، افزایش میانگین سنی جمعیت، کاهش تقاضا برای مسکن و در نهایت تضعیف ظرفیت‌های تولیدی و اشتغال‌زایی استان می‌باشد (Statistical Center of Iran, 2017). به عبارت دیگر، خروج جمعیت، به‌ویژه در میان نیروی کار جوان و ماهر، باعث کاهش عرضه نیروی انسانی فعال در استان شده و از یک سو با کاهش تقاضا برای مسکن، رونق بازار ساختمان را تحت تأثیر قرار داده و از سوی دیگر، بهره‌وری و توان تولیدی اقتصاد محلی را کاهش داده و زمینه را برای تداوم بیکاری و مهاجرت‌های بعدی فراهم کرده است.

۳. پیشینه تحقیق

۱.۳. مطالعات داخلی

قلی‌زاده و براتی (۲۰۱۱) در مطالعه‌ای با عنوان اثر سرمایه‌گذاری مسکونی و غیرمسکونی بر تولید ناخالص داخلی در اقتصاد باز: مطالعه موردی ایران، با استفاده از داده‌های فصلی ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۶ و بهره‌گیری از مدل خودرگرسیون با تصحیح خطا (VECM) و توابع عکس‌العمل تعمیم‌یافته (GIRF)، به بررسی اثر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بر تولید ناخالص داخلی ایران پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد در اقتصاد بسته، سرمایه‌گذاری غیرمسکونی تأثیر بیشتری بر تولید ناخالص داخلی دارد، اما در اقتصاد باز (با حضور صادرات خالص)، سرمایه‌گذاری مسکونی تأثیر بیشتری بر تولید ناخالص داخلی دارد و مصرف و مخارج دولت در هر دو مدل بیشترین اثر را بر تولید ناخالص داخلی داشته‌اند (Gholizadeh & Barati, 2011).

شهبازی و کلانتری (۲۰۱۲) در مطالعه‌ای با عنوان بررسی آثار شوک‌های سیاست پولی و مالی بر متغیرهای بازار مسکن در ایران، با استفاده از مدل خودتوضیح برداری ساختاری (SVAR) و داده‌های فصلی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۷، به بررسی تأثیر شوک‌های سیاست پولی و مالی بر متغیرهای بازار مسکن پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد که در کوتاه‌مدت، سیاست‌های پولی و مالی ابزار مناسبی برای کنترل قیمت مسکن نیستند، اما در بلندمدت از طریق عرضه پول و مخارج دولت می‌توانند در تعیین قیمت مسکن نقش داشته باشند. همچنین، سیاست مالی ابزار مناسبی برای کنترل سرمایه‌گذاری مسکونی و تعداد واحدهای مسکونی شروع به ساخت نیست، اما سیاست پولی می‌تواند در کنترل این متغیرها مؤثر باشد (Shahbazi & Kalantari, 2012).

سپهردوست و باروتی (۲۰۱۸) در پژوهشی تحت عنوان تحولات اشتغال در استان لرستان با روش تحلیلی انتقال-سهم، با استفاده از روش تحلیل تغییر-سهم، وضعیت اشتغال استان لرستان را در دوره ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰ بررسی کردند. نتایج نشان داد که رشد اشتغال استان با رشد کشوری هماهنگ نبوده و این ناهماهنگی ناشی از تغییرات ساختاری و رقابتی منفی بوده است. همچنین بر اساس ضریب نسبت مکانی (LQ)، بخش کشاورزی با ضریب ۱/۸۱ یک بخش پایه‌ای و دارای مزیت نسبی محسوب می‌شود، در حالی که بخش‌های صنعت (۰/۷۹) و خدمات (۰/۸۵) غیرپایه‌ای بوده و حرکت آنها برخلاف جهت مزیت نسبی کشور ارزیابی شده است (Sephehrdoust & Barouti, 2018).

خوشه‌گل گروسی و افشاری (۲۰۲۰) در تحقیقی با عنوان تأثیر شوک‌های اقتصاد کلان بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در ایران، با استفاده از روش خودرگرسیون برداری بیزین تأثیر چهار شوک کلان اقتصادی (پولی، مالی، درآمد نفتی و نرخ ارز) را بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن ایران طی دوره ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۶ بررسی کردند. نتایج نشان داد که شوک پولی بیشترین اثر ماندگاری و شوک درآمد نفتی کمترین اثر ماندگاری را بر سرمایه‌گذاری مسکن داشته‌اند. همچنین بیشترین نوسان سرمایه‌گذاری به ترتیب مربوط به شوک‌های مالی، پولی، نرخ ارز و درآمد نفتی بوده است (Khooshegol Garusi & Afshari, 2020).

پیری و همکاران (۲۰۲۴) در مطالعه‌ای با عنوان الگوی سرمایه‌گذاری مناسب مسکن شهری در کلانشهر اهواز، با استفاده از روش تحلیل محتوا و نرم‌افزار ATLAS TI و مصاحبه با کارشناسان (روش دلفی)، به شناسایی موانع و پتانسیل‌های سرمایه‌گذاری مسکن در کلانشهر اهواز پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد مهم‌ترین چالش‌ها و موانع دستیابی به الگوی مطلوب سرمایه‌گذاری مسکن، مسائل زیست‌محیطی و بحران‌های آبی و خشکسالی است. در مقابل، سیاست‌ها و فرصت‌هایی نظیر تغییر نحوه دریافت اجرت معامله در بنگاه‌های املاک به هزینه ثابت، تملک اراضی قهوه‌ای و انتقال بخش‌های انبار و صنعتی به

خارج از محدوده شهر جهت ایجاد ظرفیت داخلی برای توسعه مسکن، به عنوان راهکارهای مؤثر در کنترل بازار مسکن شناسایی شده‌اند (Piri et al., 2024).

تجربشی و وصال (۲۰۲۴) در پژوهشی تحت عنوان اثرات اشتغال محلی ساخت‌وساز مسکن ارزان‌قیمت: شواهدی از ایران، با استفاده از روش تفاوت در تفاوت‌های تعمیم‌یافته و داده‌های پروانه‌های ساختمانی و آمار نیروی کار شهرستان‌ها طی سال‌های ۲۰۰۵ تا ۲۰۱۹، به بررسی اثرات پروژه مسکن مهر بر اشتغال محلی پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد هر پروژه مسکن مهر به‌طور مستقیم اشتغال بخش ساختمان را حدود ۵ نفر و ۲۳۰ ساعت در هفته افزایش می‌دهد، اما به دلیل اثر ازدحام ۵۰ درصدی بر ساخت‌وساز خصوصی و جابجایی نیروی کار از سایر بخش‌ها، این سیاست تأثیر معناداری بر اشتغال کل ندارد و عملاً یک سیاست با حاصل جمع صفر محسوب می‌شود (Tajrishy & Vesal, 2024).

۲.۳. مطالعات خارجی

توالا (۲۰۰۵) در مطالعه‌ای با عنوان ایجاد اشتغال از طریق ساخت و نگهداری زیرساخت‌های عمومی در آفریقای جنوبی، با رویکرد توصیفی-تحلیلی و بررسی تجارب کشورهای آفریقای طی دهه‌های ۱۹۶۰ تا ۲۰۰۰، به ارزیابی برنامه‌های اشتغال‌زایی مبتنی بر روش‌های کارگر محور پرداخته است. یافته‌ها نشان می‌دهد روش‌های کارگر-محور اشتغال ایجاد شده به ازای هر واحد هزینه را به‌طور قابل توجهی افزایش می‌دهند، اما تجربه آفریقای جنوبی نشان می‌دهد که این برنامه‌ها به دلیل ضعف نهادی، نبود برنامه‌ریزی بلندمدت و بی‌ثباتی سیاسی با شکست مواجه شده‌اند (Thwala, 2005).

آبادی و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی با عنوان ارزیابی اثرات اشتغالی سرمایه‌گذاری در مسکن در غنا، با استفاده از تحلیل ماتریس حسابداری اجتماعی (SAM) و ضرایب چندگانه، به بررسی اثرات اشتغال‌زایی سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مسکن اجتماعی طی سال‌های ۲۰۱۷ تا ۲۰۱۸ پرداخته‌اند. یافته‌های آنها نشان می‌دهد که سرمایه‌گذاری در مسکن اجتماعی به‌ازای هر ۱ میلیون دلار، ۱۱۲ شغل تمام‌وقت ایجاد می‌کند و شدت کارگری این پروژه‌ها ۴۱ درصد برآورد شده است. همچنین، به‌ازای هر شغل مستقیم در بخش ساخت‌وساز، ۵/۳ شغل اضافی در سایر بخش‌ها ایجاد می‌شود (Abbad et al., 2019).

کریستو و همکاران (۲۰۱۹) در تحقیقی با عنوان تأثیر متغیر در زمان شوک‌های عدم‌اطمینان بر بازار مسکن ایالات متحده، با استفاده از الگوی خودرگرسیون برداری با پارامترهای متغیر در زمان و داده‌های سری زمانی فصلی از سال ۱۹۶۳ تا ۲۰۱۴، تأثیر شوک‌های عدم‌اطمینان را بر بازار مسکن ایالات متحده آمریکا بررسی کردند. نتایج نشان داد که شوک عدم‌اطمینان تأثیر منفی بر متغیرهای مسکن دارد و واکنش تجمعی متغیرهای مسکن به این شوک در افق‌های مختلف زمانی تغییر می‌کند (Christou et al., 2019).

ساکا و مویانگا (۲۰۲۴) در مطالعه‌ای با عنوان تأثیر سرمایه‌گذاری ساخت‌وساز بر نرخ بیکاری در نیجریه، با استفاده از روش رگرسیون چندگانه و مدل خودرگرسیون با وقفه توزیعی (ARDL) و داده‌های سری زمانی مستخرج از شاخص‌های توسعه جهانی بانک جهانی طی سال‌های ۱۹۹۱ تا ۲۰۲۰، به بررسی اثر سرمایه‌گذاری در بخش ساخت‌وساز بر نرخ بیکاری پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد تنها پیش‌بینی‌کننده معنی‌دار نرخ بیکاری جاری، نرخ بیکاری سال قبل است و نرخ رشد سرمایه‌گذاری ساخت‌وساز و نرخ رشد اقتصادی تأثیر معنی‌داری بر نرخ بیکاری جاری ندارند که این نتیجه برخلاف قانون اوکان است (Saka & Moyanga, 2024).

آبوالسعود و الحوسنی (۲۰۲۵) در پژوهشی تحت عنوان سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در املاک و مستغلات و ساخت‌وساز: محرک‌های رشد اقتصادی پایدار در بحرین، با استفاده از روش رگرسیون حداقل مربعات معمولی (OLS) بر روی داده‌های شبیه‌سازی‌شده فصلی طی سال‌های ۲۰۱۹ تا ۲۰۲۳، به بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی بر بخش املاک و ساخت‌وساز بحرین پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد افزایش ۱۰ درصدی در جریان سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، با رشد ۳/۸ درصدی در تولید ناخالص داخلی بخش مسکن و بهبود قابل اندازه‌گیری در عرضه مسکن و اشتغال همراه است (Abou Elseoud & Alhosany, 2025).

مرور مطالعات داخلی و خارجی نشان می‌دهد که اگرچه آثار اقتصادی بخش مسکن از ابعاد مختلف مورد بررسی قرار گرفته است، اما جهت‌گیری مطالعات عمدتاً بر آثار سرمایه‌گذاری مسکن بر تولید و متغیرهای کلان اقتصادی، عوامل مؤثر بر

سرمایه‌گذاری مسکن و تحولات بازار مسکن متمرکز بوده است (Gholizadeh & Barati, 2011; Shahbazi & Kalantari, 2012; Khooshegol Garusi & Afshari, 2020; Piri et al., 2024). در مقابل، مطالعاتی که به ارتباط مستقیم فعالیت‌های ساختمانی و اشتغال پرداخته‌اند، محدودتر بوده‌اند. برای نمونه، تجربی و وصال (۲۰۲۴) با بررسی آثار پروژه مسکن مهر بر اشتغال محلی نشان داده‌اند که افزایش فعالیت ساخت‌وساز لزوماً به افزایش اشتغال کل منجر نمی‌شود و اثرات ازدحام و جابه‌جایی نیروی کار می‌تواند بخشی از آثار اشتغال‌زای آن را خنثی کند. در مطالعات خارجی نیز نتایج یکسان نیست؛ به‌طوری‌که آبادی و همکاران (۲۰۱۹) آثار قابل‌توجهی برای اشتغال‌زایی سرمایه‌گذاری در مسکن گزارش کرده‌اند، در حالی که ساکا و مویانگا (۲۰۲۴) رابطه معناداری میان رشد سرمایه‌گذاری ساخت‌وساز و کاهش بیکاری نیافته‌اند. بنابراین، شواهد موجود ضمن تأیید اهمیت بخش مسکن در اشتغال، حاکی از آن است که شدت و حتی معناداری این رابطه می‌تواند به شرایط اقتصادی و ویژگی‌های منطقه‌ای وابسته باشد.

از سوی دیگر، در میان مطالعات داخلی، سپهردوست و باروتی (۲۰۱۸) وضعیت و تحولات اشتغال در استان لرستان را بررسی کرده‌اند، اما تمرکز آنان بر ساختار اشتغال و عوامل تغییر آن بوده و رابطه میان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و اشتغال استان مورد بررسی قرار نگرفته است. همچنین مطالعات داخلی مرتبط با سرمایه‌گذاری مسکن عمدتاً در سطح ملی انجام شده‌اند و نتایج آنها لزوماً قابل تعمیم مستقیم به استان‌ها، با توجه به تفاوت در ساختار اقتصادی، ظرفیت ساخت‌وساز و بازار کار، نیست. از این منظر، خلأ مشخص پژوهش حاضر، فقدان شواهد تجربی درباره اثر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بر اشتغال در سطح استانی و به‌طور مشخص در استان لرستان است؛ خلأیی که در مطالعات پیشین، حتی با وجود بررسی جداگانه موضوع مسکن و موضوع اشتغال در لرستان، به‌صورت مستقیم مورد توجه قرار نگرفته است.

بر این اساس، پژوهش حاضر با تمرکز بر استان لرستان، به‌صورت تجربی اثر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بر اشتغال را با استفاده از داده‌های سری زمانی استان بررسی می‌کند. نوآوری اصلی پژوهش، نه صرفاً در بررسی موضوع اشتغال‌زایی مسکن، بلکه در انتقال سطح تحلیل از ملی به استانی و آزمون تجربی این رابطه در شرایط اقتصادی و بازار کار استان لرستان است. افزون بر این، برای سنجش فعالیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن از تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده استفاده شده است که امکان سنجش منظم و قابل‌اندازه‌گیری فعالیت‌های ساختمانی را در سطح استان فراهم می‌کند. از این رو، پژوهش حاضر می‌تواند ضمن تکمیل شواهد موجود درباره رابطه سرمایه‌گذاری مسکن و اشتغال، شواهدی متناسب با شرایط منطقه‌ای برای سیاست‌گذاری در حوزه اشتغال و برنامه‌ریزی بخش مسکن استان لرستان فراهم سازد.

۴. روش‌شناسی

به منظور بررسی روابط پویا میان متغیرها، در این پژوهش از رویکرد خودرگرسیون با وقفه‌های توزیعی (ARDL) بهره‌گرفته شده است. این روش ابتدا توسط پسران و شین (۱۹۹۹) معرفی و سپس توسط پسران و همکاران (۲۰۰۱) تکمیل گردید. یکی از ویژگی‌های کلیدی این رویکرد، تعیین طول وقفه‌های بهینه برای هر متغیر توضیحی از طریق معیارهای اطلاعاتی همچون آکائیک (AIC)، شوارتز-بیزین (SBIC)، هنان-کوئین (HQIC) و یا ضریب تعیین (R^2) می‌باشد که به کاهش تورش احتمالی برآوردها کمک می‌کند. از مهم‌ترین دلایل برتری‌های الگوی ARDL نسبت به سایر روش‌های هم‌انباشتگی نظیر یوهانسن، عدم الزام به هم‌رتبه بودن متغیرها است؛ به‌گونه‌ای که متغیرها می‌توانند مانا ($I(0)$) و نامانا ($I(1)$) باشند. از دیگر مزایای این روش، امکان لحاظ کردن درون‌زایی متغیرها، قابلیت آزمون باند (حد مرزی) حتی در نمونه‌های با حجم محدود و در نهایت ارائه برآوردهای سازگار و کارآمد از ضرایب کوتاه‌مدت و بلندمدت می‌باشد (Alaee, 2021). باتوجه به اینکه اثرگذاری متغیرهای توضیحی، فرآیندی زمان‌بر بوده و به‌یک‌باره محقق نمی‌شود، بخشی از این اثر ممکن است در همان دوره جاری قابل مشاهده باشد و بخش دیگر آن مستلزم سپری شدن زمان و با تأخیر ظاهر گردد. در نتیجه، به مدلهایی که برای بررسی چنین تأثیرات تأخیری طراحی می‌شوند، مدل‌های با وقفه توزیعی (Distributed Lag Models) (Souri, 2021) می‌گردد.

پژوهش حاضر با بهره‌گیری از رویکرد تجربی-تحلیلی و با استفاده از داده‌های سری زمانی، به بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بر اشتغال در استان لرستان طی بازه زمانی ۱۳۷۹ تا ۱۴۰۳ پرداخته است. چارچوب مفهومی و الگوی پژوهش، با الهام از مدل تعدیل‌شده ساکا و مویانگا (۲۰۲۴) و براساس شرایط اقتصادی منطقه، توسعه یافته است. در این راستا، متغیر

وابسته پژوهش شامل تعداد شاغلان استان لرستان بوده و متغیر مستقل اصلی، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره به‌عنوان شاخص سنجش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن انتخاب گردیده است. همچنین به‌منظور کنترل اثرات ناشی از شرایط کلان، متغیرهای ارزش افزوده و نرخ تورم استان به‌عنوان متغیرهای کنترلی در مدل لحاظ شده‌اند. بر این اساس، رابطه (۱) به‌عنوان مدل اصلی پژوهش تصریح شده است:

$$EMP_t = \beta_0 + \beta_1 BP_t + \beta_2 \ln(VA_t) + \beta_3 INF_t + U_t \quad (1)$$

در مدل فوق:

عرض از مبدا، ضرایب متغیرهای مستقل (شیب رگرسیون) و جمله خطا، به ترتیب با نشانگرهای β_0 ، β_1 و U_t نشان داده شده‌اند.

شاغلین استان لرستان (Emp): به افراد ۱۰ ساله و بالاتر اطلاق می‌شود که طی هفته مرجع، حداقل یک ساعت به انجام فعالیت اقتصادی، اعم از مزدگیری یا بدون مزد، اشتغال داشته‌اند. داده‌های مربوط به این شاخص از درگاه مرکز آمار ایران استخراج شده است.

تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده (BP): شامل پروانه‌های ساخت‌وساز صادرشده توسط شهرداری‌ها و سایر مراجع قانونی است که بر اساس نوع کاربری به شش گروه مسکونی، صنعتی، آموزشی، بازرگانی، بهداشتی و سایر موارد تفکیک می‌شود. منبع آماری این متغیر، درگاه مرکز آمار ایران می‌باشد.

ارزش افزوده (VA): بیانگر ارزش مازاد حاصل از تولید در بخش‌های اقتصادی استان لرستان، شامل تولید، صنعت و خدمات، پس از کسر مالیات خالص بر واردات است که بر حسب میلیون ریال گزارش می‌شود. داده‌های مربوط به ارزش افزوده از درگاه مرکز آمار ایران دریافت شده است.

نرخ تورم (INF): به‌منظور سنجش تورم، شاخص قیمت مصرف‌کننده با سال پایه ۱۳۹۵ مورد استفاده قرار گرفته است که نوسانات قیمت سبد ثابتی از کالاها و خدمات مصرفی خانوار را نسبت به سال پایه اندازه‌گیری می‌نماید؛ منبع گردآوری این داده‌ها، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می‌باشد.

لازم به ذکر است که تعاریف متغیرهای این پژوهش، منطبق بر تعاریف و دستورالعمل‌های مرکز آمار ایران می‌باشد. به‌علاوه، پیرو رویکرد استاندارد و با هدف رعایت معیارهای تشخیصی (نظیر معناداری ضرایب و ایستایی باقیمانده‌ها)، متغیرهای تورم و شاغلین به‌ترتیب به‌صورت نرخ، درصد و متغیر ارزش افزوده به‌منظور تسهیل در تفسیر، به‌صورت لگاریتمی لحاظ شده‌اند. همچنین، متغیر تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره به‌دلیل قدرت توضیح‌دهندگی بالاتر، به‌صورت سطح در مدل لحاظ گردیده است. در پژوهش حاضر، تجزیه و تحلیل داده‌ها و برآورد مدل با بهره‌گیری از نرم‌افزار Eviews 13 انجام شده است.

۵. یافته‌ها

پیش از برآورد مدل، ضروری است مانایی متغیرهای مدل مورد آزمون قرار گیرد. مانایی متغیرهای سری‌زمانی، به‌عنوان یکی از فروض بنیادین در تحلیل‌های اقتصادسنجی، نقش تعیین‌کننده‌ای در اعتبار نتایج برآورد ایفا می‌کند. از آنجا که وجود نامانایی در متغیرها می‌تواند به بروز رگرسیون کاذب و استنباط‌های نادرست منجر شود، بررسی مانایی متغیرها، پیش از تخمین مدل، امری اجتناب‌ناپذیر محسوب می‌شود. بر این اساس، در پژوهش حاضر، از آزمون ریشه‌واحد فیلیپس-پرون (PP) به‌عنوان روشی استاندارد برای ارزیابی پایایی متغیرها استفاده شده است. نتایج این آزمون در جدول (۱) گزارش شده است.

جدول ۱. نتایج آزمون مانایی

نتیجه	ارزش احتمال	ارزش بحرانی ۵٪	مقدار آماره	متغیر
I(0)	۰/۶۸۶۴	-۲/۹۹۱۸۷۸	-۱/۱۳۰۴۱۷	Emp
I(1)	۰/۰۰۰	-۲/۹۹۸۰۶۴	-۶/۹۰۴۱۰۴	

Bp	-۱/۴۰۰۱۹۸	-۲/۹۹۱۸۷۸	۰/۵۶۵۱	I(0)
	-۶/۲۶۰۰۰۱	-۲/۹۹۸۰۶۴	۰/۰۰۰۰	I(1)
lnVa	۲/۰۲۲۱۶۳	-۲/۹۹۱۸۷۸	۰/۹۹۹۷	I(0)
	-۳/۱۵۲۸۹۴	-۲/۹۹۸۰۶۴	۰/۰۳۶۵	I(1)
Inf	-۱/۶۷۵۹۸۰	-۲/۹۹۱۸۷۸	۰/۴۳۰۱	I(0)
	-۳/۰۲۲۱۷۷	-۲/۹۹۸۰۶۴	۰/۰۴۷۶	I(1)

با توجه به جدول (۱)، همه متغیرهای مدل در سطح، نامانا و دارای ریشه واحد هستند؛ و پس از یکبار تفاضل‌گیری، در سطح اطمینان ۹۵ درصد پایا شده و مانایی آنها تأیید می‌شود. بنابراین، گام بعدی، تخمین پویای مدل با استفاده از رویکرد خودرگرسیون با وقفه‌های توزیعی (ARDL) خواهد بود.

۱.۵. برآورد مدل

جهت برآورد روابط پویا از رویکرد خودرگرسیونی با وقفه‌های توزیعی (ARDL) بهره‌گرفته شده است. جدول (۲) نتایج این تخمین را نشان می‌دهد.

جدول ۲. برآورد مدل پویا

متغیر	ضریب	مقدار آماره	ارزش احتمال
عرض از مبدا	۴۶/۳۷۵۷۰	۳/۰۵۵۷۶۲	۰/۰۰۷۵
Emp(-1)	۰/۷۰۰۳۱۶	۳/۱۹۵۹۳۷	۰/۰۰۵۶
Bp	-۰/۰۰۱۴۷۰	-۲/۸۷۶۰۰۱	۰/۰۱۱۰
lnVa	-۲/۴۲۷۸۵۶	-۲/۱۵۸۲۵۹	۰/۰۴۶۴
Inf	۰/۰۱۰۸۰۳	۰/۲۸۸۹۴۶	۰/۷۷۶۳
Inf(-1)	-۰/۰۹۰۸۷۸	۲/۰۷۶۸۱۹	۰/۰۵۴۳
R-squared		۰/۸۰۴۱۰۸	

نتایج برآورد مدل پویا در جدول (۲) نشان می‌دهد که متغیرهای پروانه‌های ساختمانی صادره (BP) و ارزش افزوده (lnVa) به‌ترتیب با ضرایب $-۰/۰۰۱$ و $-۲/۴۲$ ، تأثیری منفی و معنادار بر اشتغال استان لرستان داشته‌اند. ضریب منفی پروانه‌های ساختمانی بیانگر آن است که افزایش صدور پروانه‌های ساختمانی به‌تنهایی نمی‌تواند به عنوان عاملی جهت افزایش اشتغال در استان تلقی شود؛ بلکه به دلیل وجود پدیده‌ی پروانه‌های بدون اجرا، بخش قابل‌توجهی از این پروانه‌ها به مرحله‌ی اجرا نمی‌رسند و عملاً به اشتغال منجر نمی‌شوند. این موضوع را می‌توان با شرایط اقتصادی استان لرستان از جمله رکود توریسم حاکم بر بازار مسکن، افزایش هزینه‌های مصالح و دستمزد و عدم تخصیص به‌موقع تسهیلات بانکی مرتبط دانست. همچنین، ضریب منفی ارزش افزوده نشان‌دهنده‌ی پدیده‌ی رشد بدون اشتغال در استان است؛ به‌گونه‌ای که افزایش ارزش افزوده طی دوره‌ی مورد بررسی، بیش از آنکه ناشی از گسترش فعالیت‌های کاربر باشد، حاصل افزایش قیمت‌ها و تغییر ترکیب فعالیت‌های اقتصادی به‌سمت بخش‌های با شدت اشتغال پایین‌تر بوده است. از سوی دیگر، ضریب منفی تورم با یک وقفه ($-۰/۰۹$) در

سطح ۱۰ درصد معنادار بوده و نشان می‌دهد که افزایش هزینه‌های نهاده‌های ساختمانی و کاهش قدرت خرید خانوارها در نتیجه‌ی تورم، از جمله عواملی هستند که موجب کاهش توان اشتغال‌زایی بخش مسکن در استان شده‌اند.

پس از تخمین مدل پویا، به بررسی وجود یا عدم وجود رابطه بلندمدت می‌پردازیم. بررسی پایداری روابط بلندمدت میان متغیرهای سری‌های زمانی نامانا، نیازمند به‌کارگیری روش‌های پیشرفته‌ی اقتصادسنجی است. یکی از مهم‌ترین این روش‌ها، مفهوم هم‌انباشتگی است که راهکاری مؤثر برای اجتناب از رگرسیون کاذب در تحلیل سری‌های زمانی ارائه می‌دهد. بر این اساس، اگر دو یا چند متغیر سری زمانی، علی‌رغم نامانا بودن، دارای یک رابطه‌ی تعادلی بلندمدت باشند، مسیر حرکت آن‌ها در طول زمان هماهنگ و هم‌جهت خواهد بود. وجود چنین رابطه‌ای تضمین می‌کند که نتایج برآورد رگرسیون معتبر بوده و آماره‌های آزمون (از جمله F و t) از اعتبار کافی برخوردار هستند (Nofaresti, 1999).

پسران و همکاران (۱۹۹۹) آزمون کرانه‌ها (Bounds Test) را برای ارزیابی وجود رابطه‌ی بلندمدت بین متغیرها معرفی کردند. در این روش، برای هر آزمون دو حد پایین و بالا بر اساس تعداد متغیرها تعیین می‌شود. کرانه‌ی پایین مبتنی بر فرض ایستایی ($I(0)$) و کرانه‌ی بالا مبتنی بر فرض نایستایی ($I(1)$) متغیرها است. در این صورت، چنانچه آماره‌ی F از کرانه‌ی بالا بزرگتر باشد، فرضیه‌ی عدم وجود رابطه‌ی بلندمدت رد و وجود آن تأیید می‌شود. نتایج حاصل از اجرای آزمون کرانه‌ها در جدول (۳) ارائه شده است.

جدول ۳. آزمون کرانه‌ها

Test Statistic	Value	K
F-statistic	۳/۸۸۲۷۰۴	۳

مقادیر بحرانی کرانه‌ها

سطح معناداری	کران پایین $I(0)$	کران بالا $I(1)$
۱۰٪	۲/۶۷۶	۳/۵۸۶
۵٪	۳/۲۷۲	۴/۳۰۶
۱٪	۴/۶۱۴	۵/۹۶۶

مطابق با نتایج آزمون کرانه‌ها در جدول (۳)، آماره آزمون برابر با ۳/۸۸ می‌باشد. این مقدار در سطح معناداری ۱۰ درصد از کران بالا $I(1)$ یعنی (۳/۵۸۶) بزرگتر است. بنابراین، فرضیه صفر مبنی بر عدم وجود رابطه هم‌انباشتگی رد شده و وجود یک رابطه تعادلی بلندمدت بین متغیرهای پژوهش پذیرفته می‌شود. هرچند در سطح ۵ درصد، آماره مذکور در منطقه غیرقطعی قرار دارد، اما با توجه به نتایج آزمون در سطح ۱۰ درصد، می‌توان وجود رابطه هم‌انباشتگی را تأیید کرد. در ادامه، به‌منظور بررسی رفتار بلندمدت متغیرها، ضرایب بلندمدت مدل برآورد گردید. نتایج این برآورد در جدول (۴) ارائه شده است.

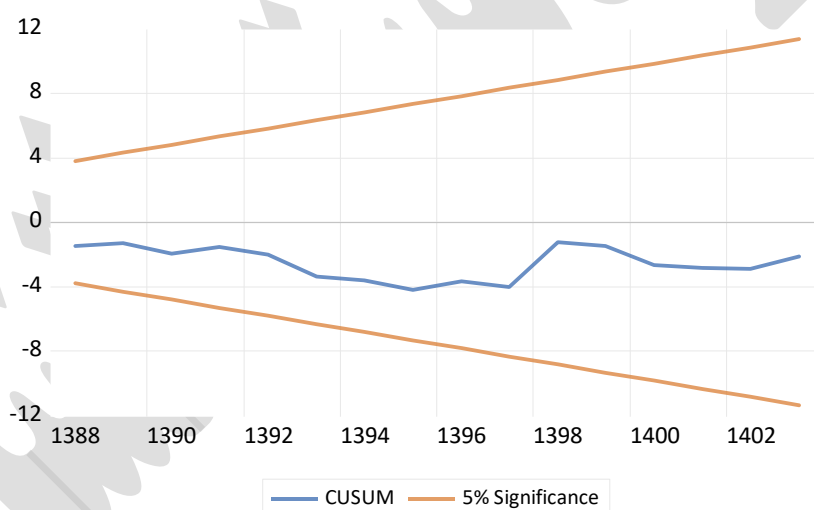
جدول ۴. نتایج برآورد مدل بلندمدت

متغیر	ضریب	مقدار آماره	ارزش احتمال
عرض از مبدا	-۶۱۴/۴۵۲۸	-۰/۲۶۴۳۹۱	۰/۷۹۴۳
Bp	۰/۰۱۹۴۷۹	۰/۲۶۸۲۷۷	۰/۷۹۱۴
lnVa	۳۲/۱۶۷۷۷	۰/۲۷۷۹۲۷	۰/۷۸۴۱
Inf(-1)	-۱/۳۴۷۲۱۹	-۰/۲۵۷۳۳۵	۰/۷۹۹۷

با توجه به محدودیت‌های آماری ناشی از حجم نمونه و ماهیت داده‌های استانی، مطابق با نتایج جدول (۴)، ضرایب بلندمدت برآوردشده از اعتبار آماری کافی برخوردار نبوده و در سطوح مرسوم (۵ و ۱۰ درصد) معنادار نمی‌باشند. این امر می‌تواند ناشی از تعداد محدود مشاهدات و تأثیرگذاری عوامل غیرکلان بر اشتغال در استان لرستان باشد. عواملی نظیر تغییرات قوانین نظام مهندسی، پدیده پروانه‌های ساختمانی بدون اجراء، مهاجرت نیروی کار ماهر، رکود تورمی و ناکارآمدی سیاست‌های حمایتی، از جمله متغیرهایی هستند که در قالب مدل‌های کلان قابل اندازه‌گیری نبوده و می‌توانند نقش تعیین‌کننده‌ای در کاهش اثربخشی سرمایه‌گذاری بر اشتغال داشته باشند. از این رو، با توجه به عدم تأیید معناداری ضرایب بلندمدت و با عنایت به تأکید رویکرد ARDL بر قابلیت‌های تحلیل کوتاه‌مدت، در پژوهش حاضر تأکید اصلی بر یافته‌های کوتاه‌مدت مدل قرار گرفته است.

۲.۵. فروض کلاسیک

اقتصاد استان لرستان نیز همسان با اقتصاد ملی در طول دوره مورد بررسی، دست‌خوش شوک‌های ساختاری متعددی نظیر تحریم‌ها، تلاطم‌های نفتی و دگرگونی‌های سیاسی-نهادی بوده است. در نتیجه، بررسی ثبات ساختاری مدل برای این استان به عنوان یکی از فروض اساسی کلاسیک، امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر به‌نظر می‌رسد. نتایج شکل (۲) نشان می‌دهد که مدل از ثبات ساختاری مناسبی برخوردار بوده و ضرایب برآوردی برای استان لرستان در طول زمان تغییر چشمگیری نداشته‌اند.



شکل ۲. نمودار ثبات ساختاری

همچنین، نتایج آزمون‌های ریست رمزی، خودهمبستگی، ناهمسانی واریانس و ثبات ساختاری حاکی از آن است که مدل به درستی تصریح شده و از نظر خودهمبستگی، ناهمسانی واریانس مشکل ندارد. به عبارت دیگر، فرض صفر در هر چهار آزمون تأیید می‌شود. نتایج در جدول (۵) زیر گزارش شده است.

جدول ۵. نتایج آزمون فروض کلاسیک

نوع آزمون	مقدار آماره	احتمال	نتیجه آزمون
Ramsey Reset Tes	۱/۶۲۳۱۱۴	۰/۲۲۲۰	مدل به درستی تصریح شده است.
Breusch-Pagan	۰/۴۰۵۳۱۷	۰/۸۶۴۸	عدم وجود واریانس ناهمسانی
Breusch-Godfrey	۰/۱۵۷۳۴۲	۰/۸۵۵۹	عدم وجود خودهمبستگی

۶. بحث و نتیجه‌گیری

در مطالعه حاضر تلاش شد تا اثر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بر اشتغال استان لرستان تبیین شود. برای این منظور، از متغیر پروانه‌های ساختمانی صادره به عنوان شاخص پیشرو سرمایه‌گذاری در مسکن طی دوره زمانی ۱۳۷۹ تا ۱۴۰۳ با استفاده از رویکرد ARDL استفاده شده است. نتایج تصریح مدل کوتاه‌مدت حاکی از آن است که به رغم انتظارات نظری مرسوم، متغیر صدور پروانه‌های ساختمانی اثری منفی و معنادار بر سطح اشتغال استان لرستان داشته است؛ به عبارت دیگر، افزایش صدور پروانه‌ها به تنهایی اشتغال را نپوشانده است، بلکه در کوتاه‌مدت، پیامدهای اشتغال‌زدایانه نیز به همراه داشته است. این یافته با نتایج مطالعات ساکا و مویانگا (۲۰۲۴) در نیجریه و تجربی و وصال (۲۰۲۴) در ایران، در زمینه چالش‌های اشتغال‌زایی پایدار در بخش مسکن، همسو می‌باشد. درباره اثرگذاری منفی صدور پروانه‌های ساختمانی بر اشتغال در استان لرستان، می‌توان چنین ادعان داشت که عواملی نظیر نرخ پایین تبدیل پروانه‌ها به پروژه‌های اجرایی، پیچیدگی‌های اداری، عدم اعطای به موقع تسهیلات، شرایط رکود تورمی حاکم، افزایش شدید هزینه‌های ساخت و دستمزد، تضعیف قدرت خرید خانوارها و پدیده مهاجرفرستی استان، مانع از تحقق اشتغال‌زایی در این بخش شده‌اند؛ لذا صرف پروانه‌های صادره نتوانسته است در خدمت تحریک تقاضای نیروی کار بومی قرار گیرد. همچنین، در میان متغیرهای مدل، ضریب منفی ارزش‌افزوده نیز مؤید تعمیق پدیده رشد بدون اشتغال در ساختار اقتصادی استان می‌باشد. شایان ذکر است که ضرایب برآوردشده در افق بلندمدت، به دلیل نوسانات ساختاری و محدودیت درجات آزادی داده‌های استانی، از معناداری آماری برخوردار نبوده و پویایی‌های کوتاه‌مدت مبنای اصلی تحلیل قرار گرفته است.

بر این اساس و با توجه به یافته‌های پژوهش، پیشنهاد می‌شود که سیاست‌گذاران به سیاست‌های ذیل اهتمام ورزند:

- (۱) راه‌اندازی سامانه‌های پایش برخط پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها و تعیین مهلت‌های الزام‌آور قانونی جهت آغاز عملیات اجرایی به منظور افزایش نرخ تبدیل پروانه به ساخت و مهار رفتارهای سفته‌بازانه در بازار صدور مجوزها.
- (۲) اصلاح مقررات نظام مهندسی و تسهیل فرایندهای بروکراسی اداری، همراه با اعطای مشوق‌ها و معافیت‌های مالیاتی هدفمند برای سازندگان بخش مسکن با هدف کاهش هزینه‌های تمام‌شده ساخت.
- (۳) الزام شبکه بانکی به تخصیص به موقع خطوط اعتباری و تسهیلات ساخت با نرخ سود ترجیحی جهت کاهش ریسک توقف و تسریع در تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام مسکونی.
- (۴) تدوین بسته‌های حمایتی و مشوق‌های اقتصادی برای کارآفرینان و متخصصان بومی استان با هدف صیانت از سرمایه‌های انسانی و تعدیل جریان مهاجرت منفی نیروی کار ماهر.

بدین ترتیب، چنانچه چالش‌های ساختاری در نظام اجرایی و اعتباری استان مرتفع نگردد، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نه تنها به موتور محرک اشتغال بدل نخواهد شد، بلکه پیامدهای اشتغال‌زدایانه‌ی فعلی را استمرار خواهد بخشید. از این رو، پیش‌شرط اثربخشی سیاست‌های توسعه‌ای در این بخش، اصلاحات ساختاری در جهت تسریع عملیات اجرایی و مدیریت منابع است؛ در غیر این صورت، تنوع‌بخشی به اقتصاد منطقه‌ای و اولویت‌بخشی به حوزه‌هایی با کشش اشتغال بالاتر (مانند گردشگری و صنایع تبدیلی) به عنوان جایگزینی برای دستیابی به اشتغال پایدار، یک ضرورت اجتناب‌ناپذیر محسوب می‌شود.

مشارکت نویسندگان

همه‌ی نویسندگان در نگارش این مقاله به‌طور مساوی مشارکت داشته‌اند.

تشکر و قدردانی

مقاله حاضر فاقد هرگونه حامی مالی و معنوی بوده است.

تعارض منافع

این مقاله فاقد هرگونه تعارض منافع از جانب نویسندگان می‌باشد.

منابع

- Abbadi, S., Arthur, F., Abebe, H., & Lieu-Kie-Song, M. (2019). *Assessing the employment effects of investment in housing in Ghana*. International Labour Organization. <https://www.ilo.org/publications/assessing-employment-effects-investment-housing-ghana>
- Abou Elseoud, M. S., & Alhosany, M. A. Y. (2025). Foreign direct investment in real estate and construction: Drivers of sustainable economic growth in Bahrain. 2025 5th International Conference on Sustainable Islamic Business and Finance (SIBF), 1–4. <https://doi.org/10.1109/SIBF68061.2025.11455313>
- Alaee, B. (2021). *The role of the shadow economy on the quality of ecological footprint: Empirical evidence from Iran* [Master's thesis, University of Mohaghegh Ardabili]. <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/d70f77e60284b331bfaaaff7edcae8f4> [In Persian]
- Amiri, N. (2011). A look at the relationship between housing investment and economic growth. *Economic Journal - Monthly Review of Economic Issues and Policies*, 11(5&6), 79-84. <http://ejip.ir/article-1-158-fa.html> [In Persian]
- Asadpour, A. A. (2019). The Effects of Uncertainty in Inflation and Macroeconomic Variables on Housing Prices in Iran. *Economic Growth and Development Research*, 10 (37), 131-141. <https://doi.org/10.30473/egdr.2019.47616.5289> [In Persian]
- Bentall, P., Beusch, A., & de Veen, J. (1999). *Employment-intensive infrastructure programmes: Capacity building for contracting in the construction sector*. International Labour Organization.
- Christou, C., Gupta, R., & Nyakabawo, W. (2019). Time-varying impact of uncertainty shocks on the US housing market. *Economics Letters*, 180, 15-20. <https://doi.org/10.1016/j.econlet.2019.03.029>
- Garin, A. (2019). Putting America to Work, Where? Evidence on the Effectiveness of Infrastructure Construction as a Locally Targeted Employment Policy. *Journal of Urban Economics*, 111, 108–31. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2019.04.003>
- Gholizadeh, A. A., & Barati, J. (2011). The effect of residential and non-residential investment on GDP in an open economy: A case study of Iran. *Economics and Regional Development*, 1(1), 127-151. <https://doi.org/10.22067/erd.v1i1.13678> [In Persian]
- Gholizadeh, A. A. (2019). *Housing price theory in Iran* (2nd ed.). Tehran: Noor-e-Elm Publishing. [In Persian]
- Iheme, C. C., & Chiagorom, C. F. (2018). Construction Industry and its Constraints in Nigeria. *International Journal of Advanced Research in Social Engineering and Development Strategies*, 5(1), 44-53. <https://internationalpolicybrief.org/wpcontent/uploads/2023/10/ARTICLE4-53.pdf>
- International Labour Organization. (2021). Indicator description: Unemployment rate. ILOSTAT. <https://ilostat.ilo.org/>
- Jalalian, H., Pashazadeh, A., & Namdari, F. (2016). Affecting Demographic Factors and Physical Changes in Settlements around Metropolises and Related Consequences, Case Study: Gharachak City. *Urban Ecology Researches*, 1(13), 33- 50. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.25383930.1395.7.13.3.3> [In Persian]
- Khooshegol Garusi M, Afshari Z. (2020). The Impact of Macroeconomic Shocks on Iran's Housing Investment by Using BVAR. *IUESA*, 8(30), 51-65. <http://iueam.ir/article-1-1413-fa.html> [In Persian]
- McCutcheon, R. T. (2001). Employment generation in public works: Recent South African experience. *Construction Management and Economics*, 19 (3), 275–284. <https://doi.org/10.1080/01446190010020381>
- Moretti, E. (2010). Local Multipliers. *American Economic Review*, 100(2), 373–77. <https://www.aeaweb.org/issues/127>
- Mozaffari, Z., & Ahmadzadeh, K. (2022). The Effect of Investment in Housing on Economic Growth in Iran: An application of the GMM time series approach. *Quarterly Journal of Economic Research (Sustainable Growth and Development)*, 22 (2), 245 270. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.17356768.1401.22.2.2.9> [In Persian]
- Noferesti, M. (1999). *Unit root and cointegration in econometrics*. Tehran: Rasa Cultural Services Institute. [In Persian]
- PersianSaze. (2025, December 23). *Notification of facilities for 2,000 units of national housing in Lorestan*. <https://persiansaze.com/news/41002-3/> [In Persian]
- Pesaran, M. H., & Shin, Y. (1999). An autoregressive distributed lag modelling approach to cointegration analysis. In S. Strom (Ed.), *Econometrics and economic theory in the 20th century: The Ragnar Frisch centennial symposium*. Cambridge: Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CCOL521633230.011>

- Pesaran, M. H., Shin, Y., & Smith, R. J. (2001). Bounds testing approaches to the analysis of level relationships. *Journal of applied econometrics*, 16(3), 289-326. <https://doi.org/10.1002/JAE.616>
- Piri, F., Amanpour, S., & Meshkini, A. (2024). Appropriate investment model for urban housing in the metropolis of Ahvaz. *Physical Social Planning*, 9(2), 1-16. <https://doi.org/10.30473/PSP.2024.68049.2675> [In Persian]
- Saka, N., & Moyanga, D. T. (2024). Impact of construction investment on the unemployment rate in Nigeria. *Journal of Surveying, Construction and Property (JSCP)*, 15(1). <https://doi.org/10.22452/jscp.vol15no1.1>
- Sepehrdoust, H., & Barouti, M. (2018). Employment developments in Lorestan province using the shift-share analysis method. *Population Quarterly*, 89(21), 19-36. <http://populationmag.ir/article-1-22-fa.html> [In Persian]
- Shahbazi, K., & Kalantari, Z. (2012) The Effects of Fiscal and Monetary Policies Shocks on Housing Market Variables in Iran: A SVAR Approach. *Journal of Economic Research and Policies*, 20 (61), 77-104. <http://qjerp.ir/article-1-174-fa.html> [In Persian]
- Souri, A. (2021). *Advanced econometrics, with Eviews, R and Stata applications* (Vol. 2). Tehran: Noor-e-Elm Publishing. [In Persian]
- Statistical Center of Iran. (2017). *Selected results of the 2016 National Population and Housing Census*. <https://www.amar.org.ir/> [In Persian]
- Statistical Center of Iran. (2024). *Quarterly report of provincial unemployment rates*. <https://www.amar.org.ir/> [In Persian]
- Statistical Center of Iran. (2025). *Quarterly reports of provincial unemployment rates*. <https://www.amar.org.ir/> [In Persian]
- Tajrishy, S., & Vesal, M. (2024). *Local employment effects of affordable housing construction: Evidence from Iran* (ERF Working Paper No. 1765). Economic Research Forum. <https://erf.org.eg/publications/local-employment-effects-of-affordable-housing-construction-evidence-from-iran-2/>
- Thwala, W. D. (2005). *Employment creation through the construction and maintenance of public infrastructure in South Africa through the use of labour-intensive methods: Experiences and problems* [Paper presentation]. 24th Annual Southern African Transport Conference, Pretoria, South Africa. <http://hdl.handle.net/2263/7015>
- Totan, L. S., Popescu, B. B., & Cristache, S. E. (2013). The impact of unemployment on economic growth in Romania, during the crisis. *Romanian Statistical Review*, (6), 32–40.