

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

پژوهشکده اقتصاد و مدیریت

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته علوم اقتصادی گرایش اقتصاد نظری

تحلیل قیمت مسکن کلان شهری در ایران با تاکید بر محدوده رشد شهری و

موجودی مسکن

استاد راهنما:

دکتر سیدحسین میرجلیلی

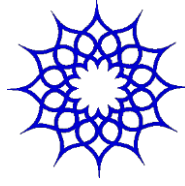
استاد مشاور:

دکتر شهرام معینی

پژوهشگر

سیده مهسا منیری

اردیبهشت ماه ۱۳۹۶



وزارت علوم، تحقیقات و فناوری

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

مدیریت تحصیلات تکمیلی

پژوهشکده اقتصاد و مدیریت

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته علوم اقتصادی

تحت عنوان

تحلیل قیمت مسکن کلان شهری در ایران با تاکید بر محدوده رشد شهری و موجودی مسکن

را بررسی کردند و پایان نامه / رساله با درجه به تصویب نهایی رسید.

۱. استاد راهنمای پایان نامه دکترسید حسین میرجلیلی با مرتبه استادیار امضا

۲. استاد مشاور پایان نامه دکتر شهرام معینی با مرتبه استادیار امضا

۳. استاد داور خارج از گروه دکتر محمد جواد شریف زاده با مرتبه استادیار امضا

امضای مدیر گروه

جناب آقای دکتر ابراهیم التجائی

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
مدیریت تحصیلات تکمیلی

باسمه تعالی

هیأت داوران در جلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۳۱

پایان نامه تحصیلی خانم مهسا منیری دانشجوی مقطع کارشناسی ارشد

رشته علوم اقتصادی

تحت عنوان :

تحلیل قیمت مسکن کلان شهری در ایران با تاکید بر محدوده رشد شهری و موجودی مسکن

را بررسی کردند و پایان نامه با نمره ۱۸,۲۵ و درجه بسیار خوب به تصویب نهایی رسید.

۱. استاد راهنمای پایان نامه، جناب آقای دکتر سید حسین میرجلیلی امضا



۲. استاد مشاور پایان نامه، جناب آقای دکتر شهرام معینی امضا

شهرام معینی
هیأت علمی، گروه اقتصاد



۳. استاد داور پایان نامه، جناب آقای دکتر محمدجواد شریف زاده امضا



۴. رئیس پژوهشکده، جناب آقای دکتر ابراهیم التجایی



۵. مدیر تحصیلات تکمیلی، جناب آقای دکتر روح الله کریمی امضا

سپاسگزاری:

باتشکر صمیمانه از: جناب آقای دکتر سید حسین میرجلیلی که با تلاش قابل تقدیر و صبورانه در
به پایان رساندن این پایان نامه زحمات فراوان کشیدند.

از راهنمایی استاد مشاور گرامی جناب آقای دکتر شهرام معینی که با راهنمایی های خود مرا یاری
نمودند کمال تقدیر و تشکر را دارم.

با تشکر صمیمانه از داور محترم: جناب آقای دکتر محمد جواد شریف زاده که بر حسن اجرایی
پایان نامه نظارت داشتند.

از کمک های بی دریغ دوستانم، نسرین فتح الهی، نرگس شریفی و مینا عزیززاده کمال تقدیر و
تشکر را دارم.

تقدیم

:

پدر و مادر مهربانم

و، همسر عزیزم

که شادی بخش زندگیم و بهانه‌ای برای زیستن هستند

چکیده

مسکن یکی از نیازهای اساسی جوامع، کالایی فاقد جانشین و دارای نقش سرمایه ای تلقی می شود و بخش مسکن، یکی از مهم ترین بخش های اقتصاد ملی در تمامی کشورهاست. ارتباط و پیوند گسترده این بخش با سایر بخش های اقتصاد، آن هم در یک اقتصاد نفت پایه، سبب شده است بازار مسکن ایران متأثر از تحولات اقتصاد کلان ناشی از نوسان درآمد نفتی باشد. این پژوهش براساس مبانی نظری، مدل و تأثیر عوامل کلیدی طرف عرضه و تقاضای مسکن را بر قیمت مسکن و تفاوت آن در کلان شهرهای تهران، اصفهان، مشهد و قم طی سال های ۱۳۷۷-۱۳۹۳ به کمک روش داده های تابلویی تصریح و تحلیل کرده است. پژوهش حاضر به طور خاص بر ویژگی ها و مؤلفه های یک اقتصاد نفتی، نقش محدودیت زمین شهری، انتظارات و چرخه عرضه مسکن تأکید می کند. نتایج حاصل از این پژوهش رابطه منفی میان شاخص چرخه عرضه ادواری را با قیمت مسکن نشان می دهد؛ همچنین نتایج، حاکی از رابطه مثبت و معناداری بین شاخص انتظارات ناشی از تحولات مسکن شهر پشستاز و رشد نقدینگی و محدودیت زمین با قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران است. مدل ارائه شده نه تنها در امر پیش بینی کاربرد دارد. برای ثبات بخشی به بازار مسکن در کشورهای نفتی نیز توصیه هایی را مطرح می کند.

واژه های کلیدی: اقتصاد نفت پایه، سرانه زمین، انتظارات، چرخه عرضه

طبقه بندی: E31,E52,R14,R31

فهرست مطالب

فصل اول کلیات	۲
۱-۱- مقدمه	۳
۲-۱- بیان مشکل	۳
۳-۱- اهمیت و ضرورت پژوهش	۴
۴-۱- اهداف پژوهش	۵
۵-۱- سؤالات پژوهش	۵
۶-۱- فرضیه‌های پژوهش	۵
۷-۱- جنبه نوآوری پژوهش	۶
۸-۱- روش پژوهش	۶
۹-۱- جامعه آماری	۶
۱۰-۱- ابزار گرد آوری داده‌ها	۶
۱۱-۱- ابزار تجزیه و تحلیل	۶
۱۲-۱- محدودیت‌های پژوهش	۶
۱۳-۱- تعاریف مفاهیم و واژه‌های کلیدی	۷
۱-۱۳-۱- کلان شهر	۷
۲-۱۳-۱- سرانه زمین:	۷
۳-۱۳-۱- نقدینگی	۷

۷	..... جمعیت ۴-۱۳-۱
۷	..... مسکن ۵-۱۳-۱
۷	..... درآمد سرانه ۶-۱۳-۱
۹	..... فصل دوم مبانی نظری و پیشینه تحقیق
۱۰	..... ۱-۲-۱- مقدمه
۱۰	..... ۲-۲- بخش مسکن
۱۰	..... ۱-۲-۲- مفهوم مسکن
۱۱	..... ۲-۲-۲- تاریخچه پیدایش مسکن
۱۲	..... ۳-۲-۲- خصوصیات مسکن و بازار مسکن
۱۳	..... ۴-۲-۲- ویژگی‌های بازار مسکن
۱۴	..... ۵-۲-۲- بازار مسکن و عرضه و تقاضا
۱۸	..... ۶-۲-۲- موقعیت و مشکلات مسکن
۱۹	..... ۳-۲- مبانی نظری
۱۹	..... ۱-۳-۲- رابطه رشد درآمد حقیقی و قیمت مسکن
۲۰	..... ۲-۳-۲- رابطه حجم نقدینگی و قیمت مسکن
۲۲	..... ۴-۳-۲- رابطه نرخ ارز و قیمت مسکن
۲۲	..... ۵-۳-۲- رابطه هزینه ساخت و قیمت مسکن
۲۲	..... ۶-۳-۲- رابطه کمیابی زمین و قیمت مسکن
۲۴	..... ۷-۳-۲- رابطه تغییرات موجودی مسکن و قیمت مسکن
۲۵	..... ۴-۲- پیشینه تحقیق
۲۵	..... ۱-۴-۲- مطالعات داخلی
۲۹	..... ۲-۴-۲- مطالعات خارجی
۳۱	..... ۵-۲- نتیجه گیری

فصل سوم برآورد مدل	۳۲
۳-۱- مقدمه	۳۳
۳-۲- روش انجام پژوهش	۳۳
۳-۲-۱- تصریح مدل	۳۳
۳-۲-۲- داده‌ها	۳۴
۳-۳- تحلیل با روش اقتصادسنجی	۳۴
۳-۳-۱- پنل دیتا	۳۵
۳-۳-۲- مزایای استفاده از داده‌های پنل	۳۵
۳-۴- بررسی پایایی متغیرها	۳۶
۳-۴-۱- نتایج آزمون‌های هم‌جمعی	۳۷
۳-۵- برآورد در مدل‌های پنل	۳۸
۳-۵-۱- الگوی اثرات مشترک	۳۹
۳-۵-۲- الگوی اثرات ثابت	۳۹
۳-۵-۳- الگوی اثرات تصادفی	۴۰
۳-۵-۴- آزمون F برای انتخاب بین اثرات مشترک و اثرات ثابت	۴۱
۳-۵-۵- مقایسه برآورد اثر تصادفی با اثر ثابت	۴۲
۳-۵-۶- آزمون هاسمن برای انتخاب اثر ثابت و تصادفی	۴۴
۳-۶- تخمین مدل و تحلیل نتایج	۴۴
۳-۶-۱- تحلیل نتایج	۴۴
۳-۷- مطالعه تطبیقی یافته‌های پژوهش با مطالعات پیشین	۴۷
۳-۸- خلاصه و نتیجه‌گیری	۴۸
فصل چهارم نتیجه‌گیری	۵۰
۴-۱- مقدمه	۵۱

۵۱	.....	۲-۴- جمع بندی فصول
۵۲	.....	۳-۴- نتایج پژوهش
۵۳	.....	۴-۴- توصیه‌های سیاسی
۵۳	.....	۵-۴- پیشنهادات پژوهشی
۵۸	.....	پیوست

فهرست جداول

- جدول (۳-۱) نتایج آزمون پایایی متغیرها..... ۴۰
- جدول (۳-۲) نتایج آزمون هم جمعی کائو..... ۴۱
- جدول (۳-۳) نتایج آزمون هم جمعی پدرونی..... ۴۱
- جدول (۳-۴) نتایج آزمون اف لیمر..... ۴۶
- جدول (۳-۵) نتایج آزمون مدل به روش اثرات ثابت..... ۴۹
- جدول (۳-۶) نتایج بررسی تطبیقی پژوهش حاضر با سایر پژوهش‌ها..... ۵۲

پیشگفتار:

از بارزترین ویژگی‌های بخش مسکن خصوصاً در کلان شهرها می‌توان به نوسانات گسترده قیمت مسکن اشاره کرد. از آن جایی که قیمت مسکن بر سایر بخش‌های اقتصاد تأثیر گذار بوده، لذا شناسایی عوامل تأثیر گذار بر قیمت مسکن و کنترل آن بسیار حائز اهمیت می‌باشد، در این پژوهش سعی شده است ارتباط قیمت مسکن و عوامل تعیین کننده و تأثیر گذار بر قیمت مسکن مورد موشکافی قرار گرفته و میزان اثر گذاری هر یک از آن‌ها بررسی گردد، ساختار پژوهش به این صورت سازمان دهی شده است که در فصل اول به کلیات تحقیق شامل بیان مسئله، اهمیت و ضرورت، اهداف، فرضیه‌ها، سؤال‌های تحقیق، قلمرو زمانی و مکانی، روش تحقیق، تعریف مفاهیم و متغیرهای کلیدی و بیان محدودیت‌ها پرداخته شده است. در فصل دو به بیان مبانی نظری مرتبط و پیشینه تحقیقات انجام شده و تمایز این پژوهش با مطالعات قبلی پرداخته شده است. در فصل سوم ابتدا مدل اقتصاد سنجی و مزایای آن، تعریف متغیرهای توضیحی، مدل پژوهش، آزمون‌های مرتبط و تحلیل‌ها مطرح شده است و در نهایت در فصل آخر خلاصه فصول، ارزیابی نتایج آزمون فرضیه‌ها، نتیجه‌گیری و پیشنهادات مطرح شده است.

فصل اول

کلیات

۱-۱- مقدمه

مسکن یکی از بخشهای مهم اقتصاد در تمامی کشورها است و نوسانات قیمت این کالا تأثیرات بسیاری بر جنبه‌های اقتصادی زندگی افراد و نیز بر سطح فعالیتهای اقتصاد کلان دارد و این یکی از ویژگیهای منحصر به فرد این بخش است. بدین معنا که این بخش بر فعالیتهای اقتصاد کلان اثرگذار است و تحولات اقتصاد کلان نیز بر این بخش اثر گذار است. مسکن نه تنها به عنوان سر پناه بلکه به عنوان کالایی اقتصادی است و دارندگان آن به منظور کسب سود از بازار آن، به این کالا توجه می‌کنند. در این میان وجود کلان شهرها با تراکم جمعیتی بالا، ساختار بازار مسکن و شرایط اقتصادی و اجتماعی ویژه آنهاست که توجه هر چه بیشتر برنامه ریزان شهری و سیاستگذاران را در امر شناخت وضع موجود و تحقق برنامه ریزی مطلوب مسکن در این شهرها را به خود جلب کرده است. بدین منظور در این فصل، ابتدا به شرح و بیان مسأله پژوهشی و سپس اهمیت و ارزش پژوهش پرداخته می‌شود. در ادامه فرضیه‌ها و سؤالات پژوهش، روش پژوهش و جامعه آماری پرداخته خواهد شد و سرانجام مروری بر ابزار گردآوری داده‌ها و نیز ابزار تجزیه تحلیل در این پژوهش صورت خواهد گرفت.

۱-۲- بیان مشکل

تأمین مسکن و سرپناه یکی از اساسی‌ترین نیازهای اجتماعی انسان است. مسکن مناسب به فضا یا مکانی گفته می‌شود که بتواند زمینه لازم برای رشد فردی و جمعی هر یک از افراد خانوار را فراهم کند به نحوی که آنها بتوانند بر حسب نیازهای روحی و روانی خود و نوع فعالیت، حریم لازم را بیابند. از آن جا که مسکن گرانترین کالای ضروری و مورد نیاز خانوارها می‌باشد عموماً تأمین آن برای بسیاری از خانوارها با معضلاتی همراه است.

مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگی‌هایی است که آن را از سایر کالاها متمایز می‌کند و تحلیل بازار آن را پیچیده می‌کند. از یک سو کالای مصرفی است و جزو نیازهای سه گانه اصلی انسان (خوراک، پوشاک، مسکن) قرار می‌گیرد و از سوی دیگر به عنوان کالای سرمایه‌ای محسوب می‌شود که سرمایه گذاری در آن برای خانوارها و بنگاه‌های اقتصادی دارای جذابیت بالایی می‌باشد. خرید واحداث مسکن در شرایط تورمی که اطمینان به بازده سرمایه گذاری در بخش‌های دیگر اقتصادی پایین است یکی از گزینه‌ها سرمایه گذاری امن و مطمئن به حساب می‌آید.

بخش مسکن در دو دهه گذشته با نوسانات شدید قیمت در مناطق شهری کشور روبه رو بوده است. مساله بی ثباتی و نوسانات گسترده قیمت‌های مسکن بویژه در کلان شهرها را می‌توان بارزترین خصیصه این بخش مهم اقتصادی کشور دانست مقوله مسکن بواسطه نقش مهم آن در حیات خانوار عملکرد اقتصادی، ثبات حاکمیت و حفظ امنیت فیزیکی و روانی جامعه از جنبه‌ها و زوایای مختلفی در کشور نیازمند پژوهش و بررسی است.

در ایران قیمت مسکن طی چند دهه اخیر روند صعودی داشته است و شاخص قیمت مسکن در سبد هزینه خانوار افزایش یافته است با توجه به افزایش سهم هزینه مسکن در سبد خانوار تحقیق حاضر به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن کلان شهرهای ایران می‌پردازد و در میان عوامل مختلف، اثر تغییر موجودی مسکن، محدود سازی عرضه زمین و تغییرات سرانه زمین، تغییرات درآمد سرانه (حقیقی) و حجم نقدینگی بر قیمت مسکن کلان شهری مورد بررسی قرار می‌گیرد. بررسی تجربی موضوع و آگاهی از چگونگی اثرگذاری این عوامل بر قیمت مسکن، می‌تواند سیاست گذاران اقتصادی را در تصمیم‌گیری‌های خود در مورد این مسئله اقتصادی یاری نماید که موضوع تحقیق حاضر است.

۳-۱- اهمیت و ضرورت پژوهش

بازار مسکن در سال‌های اخیر یکی از پر نوسان‌ترین بخش‌های اقتصاد بوده و مسکن تحت تأثیر عوامل کلان اقتصادی بوده که در مطالعات بسیاری به آن پرداخته شده است، در این میان کلان شهرها نیز بخش عمده‌ای از جمعیت شهرها را در خود جای داده‌اند و معمولاً نوسانات از کلان شهرها آغاز شده و به سایر استان‌ها سرریز می‌شوند، همچنین فعالیت‌های عظیم اقتصادی در کلان شهرها اتفاق می‌افتد در نتیجه در توسعه و رشد اقتصادی تأثیر فراوانی دارند از طرف دیگر مسکن غالباً در میان نیازهای اصلی بشر گرانترین کالایی است که برای زندگی یک خانوار ضروری است از این رو دولت‌ها در صدد هستند که با اتخاذ سیاست مناسب از بحران استطاعت مسکن جلوگیری کنند قیمت مسکن شهری باید به گونه‌ای تعیین شود که شهروندان با توجه به درآمدشان امکان تأمین مسکن را داشته باشند، در حالی که طی دهه‌های اخیر در ایران این روند بامشکل رو به رو شده است و در کلان شهرهای ایران رشد قیمت مسکن فراتر از نرخ تورم و رشد درآمد شهروندان بوده و این روند تا جایی ادامه یافته است که تأمین مسکن به عنوان معضلی برای شهروندان در آمده است، در نتیجه حل این موضوع توجه سیاست گذاران در سطح ملی و شهری را به خود معطوف کرده است، همچنین کارشناسان علم اقتصاد در صدد یافتن و تحلیل این موضوع برآمده‌اند از این رو در این تحقیق سیاست‌های مدیریت شهری در کنار سیاست پولی بر قیمت مسکن بررسی می‌شود.

۱-۴-اهداف پژوهش

در این پژوهش با توجه به اهمیت تغییرات قیمت مسکن و منشأ این تغییرات در تدوین سیاستگذاری، سعی بر این است که برخی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن از جمله محدودسازی عرضه زمین و تغییرات سرانه زمین کلان شهری و تغییرات موجودی مسکن بررسی شود و با توجه به نتایج به دست آمده، سیاست‌های مناسب تعیین و پیشنهاد گردد.

۱-۵-سوالات پژوهش

سوالاتی که در این پژوهش مطرح می‌گردد عبارت‌اند از:

الف- محدودسازی عرضه زمین و تغییرات سرانه زمین کلان شهری (باتوجه به تغییرات جمعیتی) بر قیمت مسکن کلان شهری چه تاثیری می‌گذارد؟

ب- حجم نقدینگی بر قیمت مسکن کلان شهری چه تاثیری می‌گذارد؟

پ- درآمد سرانه (حقیقی) کلان شهری بر قیمت مسکن کلان شهری چه تاثیری می‌گذارد؟

ت- تغییرات موجودی مسکن بر قیمت مسکن کلان شهری چه تاثیری می‌گذارد؟

۱-۶-فرضیه‌های پژوهش

مهم‌ترین فرضیاتی که در این پژوهش مد نظر قرار گرفته‌اند، عبارتند از:

الف- محدودیت عرضه زمین و تغییرات سرانه زمین شهری با قیمت مسکن شهری در کلان شهرهای منتخب در ایران اثر معکوس دارد.

ب- حجم نقدینگی بر قیمت مسکن کلان شهری اثر مثبت و معناداری دارد.

پ- افزایش درآمد سرانه (حقیقی) کلان شهری بر قیمت مسکن کلان شهری اثر مثبت و معناداری دارد.

ت- افزایش تغییرات موجودی مسکن بر قیمت مسکن کلان شهری اثر معکوس دارد.

۷-۱- جنبه نوآوری پژوهش

در این پژوهش سعی بر این است که به بررسی عوامل تأثیر گذار بر قیمت مسکن مبتنی بر آخرین داده‌های موجود پرداخته شود. از میان این عوامل بررسی تغییرات موجودی مسکن و محدوده رشد شهری به ندرت بررسی شده است، بیشتر مورد توجه می‌باشد.

۸-۱- روش پژوهش

در این پژوهش به منظور بررسی رابطه قیمت مسکن به عنوان متغیر وابسته با حجم نقدینگی و تغییرات موجودی مسکن، درآمد سرانه و محدودیت عرضه زمین و تغییرات سرانه زمین شهری به عنوان متغیرهای مستقل، بررسی می‌شود. پژوهش در قسمت نظری با به کارگیری روش اسنادی و بهره‌گیری از منابع کتابخانه‌ای و اینترنتی و در قسمت تجربی با استفاده از مدل‌های کمی و اقتصادسنجی مانند روش داده‌های تابلویی انجام خواهد گرفت. علت به کارگیری این روش قابلیت آن برای انجام بررسی‌های تحلیلی-مقایسه‌ای میان داده‌های مختلف است.

۹-۱- جامعه آماری

در این تحقیق جامعه آماری شامل گزارش‌های اقتصادی و آماری مربوط به کلان شهرهای منتخب تهران، اصفهان، مشهد، قم می‌باشد و حجم نمونه مربوط به اطلاعات به دست آمده از کلان شهرهای منتخب در بازه زمانی سال‌های ۱۳۹۳-۱۳۷۷ می‌باشد، داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز عمدتاً به روش کتابخانه‌ای و با استفاده از منابع و اسناد موجود در مراکز علمی و موسسات مربوطه به دست آمده است.

۱۰-۱- ابزار گرد آوری داده‌ها

در این پژوهش برای گرد آوری اطلاعات از منابع کتابخانه‌ای استفاده شده است.

۱۱-۱- ابزار تجزیه و تحلیل

آنالیز و تحلیل داده‌ها با استفاده از روش‌های اقتصادسنجی و آماری صورت انجام می‌گردد، مدل مناسب با کمک تکنیک Panel Data و با استفاده از نرم افزار Eviews9 برآورد می‌گردد.

۱۲-۱- محدودیت‌های پژوهش

عمده مشکلات و محدودیت‌های موجود در راه تحقیق حاضر مربوط به امار و ارقام مورد استفاده تحقیق می‌باشد، برای جمع آوری داده‌های مربوط به سرانه زمین شهری در کلان شهرهای منتخب، به داده‌های محدوده قانونی و جمعیت شهر نیاز می‌باشد، داده‌های مربوط به محدوده قانونی به سختی قابل

دسترس است همچنین داده‌های پروانه‌های ساختمانی مسکونی تمام کلان شهرهای کشور از سال ۱۳۷۷ در دسترس نمی‌باشد لذا در پژوهش حاضر کلان شهرهای منتخب بر اساس محدودیت‌های آماری این دو متغیر انتخاب شده‌اند.

۱-۱۳- تعاریف مفاهیم و واژه‌های کلیدی

۱-۱۳-۱- کلان شهر

ناحیه‌ای بایک مرکز جمعیتی بسیار زیاد وجوامع همجواری که از نظر اقتصادی با مرکز تلفیق شده است. (سولیوان، ۱۳۸۶).

۱-۱۳-۲- سرانه زمین:

نسبت کل مساحت یک شهر تقسیم بر کل ساکنینان که عکس تراکم شهری است (پور محمدی، ۱۳۸۵).

۱-۱۳-۳- نقدینگی

مجموع پول وشبه پول است که عبارت است از مجموعه اسکناس ومسکوک نزد مردم، سپرده‌های دیداری مردم نزد بانک‌ها وموسسات اعتباری وسپرده های پس انداز ومدت دار مردم نزد بانک‌ها وموسسات اعتباری می‌باشد .

۱-۱۳-۴- جمعیت

به تعداد افرادی که در یک کشور، استان، شهرستان، بخش، دهستان، شهر و روستا، و به طور خلاصه در یک سکونتگاه و مکان مرزدار یا جامعه زندگی می‌کنند جمعیت گفته می‌شود.

۱-۱۳-۵- مسکن

خانه به عنوان سرپناهی امن و ایمن که خصوصیت‌ترین روابط انسانی را در میان دارد، از اساسیترین نیازهای بشری به‌شمار می‌رود و مکان اصلی رشد و پرورش افراد یک خانواده است. در ضمن مسکن امروزه به عنوان اصلی‌ترین پشتوانه سرمایه‌ایی خانواده و در بعد اجتماعی یکی از شاخصه‌های اصلی ثروت در ایران به شمار می‌رود(ابرقویی ونفیزی، ۱۳۹۱).

۱-۱۳-۶- درآمد سرانه

درآمد سرانه عددی است که از تقسیم تولید ناخالص داخلی بر جمعیت یک کشور بدست می‌آید و چون تولید ناخالص داخلی در برگیرنده ارزش مجموع کالاها و خدماتی است که طی یک دوران معین،

معمولاً یک سال، در یک کشور تولید می‌شود پس معنای ساده‌تر درآمد سرانه این است که به ازای هر نفر در یک کشور چه میزان درآمد وجود دارد.

فصل دوم

مبانی نظری

ویشینه تحقیق

۲-۱- مقدمه

مسکن علاوه بر تأمین سرپناه، نوعی دارایی و مشوق سرمایه گذاری و پس انداز نیز محسوب می شود، طی چند دهه اخیر قیمت مسکن در ایران نوسانات زیادی داشته است و به یک مسأله اساسی در اقتصاد تبدیل شده است، به طور کلی می توان گفت عوامل تأثیر گذار بر قیمت مسکن در دو گروه جای دارند، گروه اول، عوامل با تأثیر بلند مدت می باشند که مسیر حرکت قیمت ها در طول زمان را مشخص می کنند و گروه دوم عوامل با تأثیر کوتاه مدت می باشند که باعث نوسان قیمت مسکن حول این مسیر بلند مدت می شوند، در این فصل ابتدا بخش مسکن از نظر مفاهیم، تاریخچه پیدایش و خصوصیات و ویژگی های مسکن و عرضه و تقاضا در بازار مسکن بررسی می شود، سپس مبانی نظری و مطالعات انجام شده در زمینه بازار مسکن مورد بررسی قرار می گیرد.

۲-۲- بخش مسکن

در این قسمت جهت تبیین مبانی نظری شکل گیری قیمت ها در بازار مسکن، ابتدا به تعریف مسکن، تاریخچه پیدایش مسکن، خصوصیات و ویژگی های مسکن و بازار آن پرداخته می شود. هدف از این بررسی این است که ارتباطی بین، خصوصیات بازار مسکن و نوسانات قیمت ها در این بازار مشخص گردد و همینطور چگونه نوسانات قیمت مسکن به خصوصیات بازار مسکن و خصوصیات ذاتی آن بازمی گردد، در نهایت عرضه و تقاضای مسکن و مشکلات مسکن مطرح می شود.

۲-۲-۱- مفهوم مسکن

مسکن از جمله کالاهایی می باشد که به دلیل تأثیر آن در زندگی اقتصادی و اجتماعی از اهمیت بالایی برخوردار است. به صورتی که نمی توان آن را به عنوان یک محیط فیزیکی، تنها برای تأمین سر پناه معرفی کرد و به دلیل گستردگی مفهوم مسکن ارائه یک تعریف برای آن غیر ممکن است. در دومین اجلاس "اسکان بشر" (۱۹۹۶) که در استانبول برگزار گردید مسکن به این صورت تعریف شد: "سرپناه مناسب تنها به معنی وجود یک سقف بالاسر هر شخص نیست، سرپناه مناسب یعنی آسایش مناسب، فضای مناسب، دسترسی فیزیکی و امنیت مناسب، امنیت مالک، پایداری و دوام سازه ای، روشنایی، تهویه و سیستم گرمایی مناسب، زیر ساخت های اولیه مناسب از قبیل آبرسانی، بهداشت و آموزش، دفع زباله، کیفیت مناسب زیست محیطی، عامل بهداشتی مناسب، مکان مناسب و قابل دسترسی از نظر کار و تسهیلات اولیه است که همه این موارد با ید با توجه به استطاعت مردم تأمین شود (پورمحمدی، ۱۳۷۹).