

دانشگاه الزهرا

دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی

پایان نامه جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد رشته توسعه اقتصادی و برنامه ریزی

عنوان :

نقش تسهیلات بانکی (بانک مسکن) بر نوسانات بازار مسکن در مناطق شهری

استاد راهنما : سرکار خانم دکتر افشاری

استاد مشاور : سرکار خانم دکتر دژکام

دانشجو : احترام علوی زرنگ

اسفند ماه ۱۳۸۱

چکیده:

این رساله به بررسی نقش تسهیلات بانکی (بانک مسکن) بر نوسانات بازار مسکن می پردازد. در بازار مسکن منابع نوسانات سیکلی به دو بخش سیکل تجاری واقعی (RBC) و سیکل تجاری پولی (MBC) تقسیم بندی می شود.

هفت متغیر موردنظر شامل شاخص قیمت عمده فروش مصالح ساختمانی ، درآمد ملی سرانه ، شاخص اجاره بهای مسکن ، سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان و مالیات بر مستغلات از بخش سیکل تجاری واقعی و تسهیلات بانکی (بانک مسکن) از بخش سیکل تجاری پولی دز نظر گرفته شده است. داده های مورد استفاده در دو حالت فصلی (۶۵-۷۸) و سالانه (۶۰-۷۸) در غالب دو سناریو مورد بررسی قرار گرفته اند. متدلوژی اقتصاد سنجی بر اساس سریهای زمانی VAR و هم انباشتگی انگل - گرینجر با استفاده از کاربرد ابزارهای FEVDs و IRFs مورد بررسی قرار گرفته است .

نتایج بدست آمده از VDs و IRFs نشان می دهد که در ایران, شوک پولی (شوک تسهیلات بانکی) را می توان به عنوان منبع نوسانات در بازار مسکن در نظر گرفت. بدین ترتیب که در کوتاه مدت و میان مدت نوسانات تسهیلات بانکی و درآمد ملی و در بلند مدت نوسانات قیمت عمده فروشی مصالح ساختمانی بشتترین سهم را در ایجاد نوسانات بازار مسکن بر عهده داشته اند. شدت عکس العمل سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان, تسهیلات بانکی و شاخص قیمت مسکن بدلیل تنش وارده از سوی متغیر تسهیلات بانکی بیش از سایر متغیر ها بروز می نماید .

## فهرست مطالب

### فصل اول - مروری بر وضعیت مسکن در اقتصاد ایران

۱-۱. وضعیت کلان بخش و ساختمان مسکن

۱-۲. وضعیت اشتغال در بخش ساختمان و مسکن

۱-۳. ارزش افزوده بخش ساختمان و مسکن

۱-۴. وضعیت بازار مسکن

۱-۵. برنامه اول, دوم و سوم توسعه

### فصل دوم - بررسی نوسانات بازار مسکن

۲-۱. تفاوت سیکل تجاری و نوسانات اقتصادی

۲-۲. چرخه های تجاری در اقتصاد ایران

۲-۳. اثر شاخصهای بخش مسکن بر نوسانات بازار مسکن در ایران

۲-۴. اثر بازار های مالی بر نوسانات بازار مسکن

۲-۵. تاثیر بازار ارز بر بازار سرمایه مسکن

## فصل سوم - بررسی تسهیلات اعطایی در بخش مسکن

- ۳-۱. سیاستهای اعتباری مسکن
- ۳-۲. عوامل موثر در سیاستهای اعتباری مسکن
- ۳-۳. تاثیر سیاستهای پولی بر نقدینگی
- ۳-۴. روند تسهیلات بانکی در بخش مسکن
- ۳-۵. تسهیلات بانکی
- ۳-۶. بررسی کفایت تسهیلات اعطایی در بخش مسکن
- ۳-۷. ارزیابی کارایی تسهیلات بانکی
- ۳-۸. مراحل فعالیت بانک مسکن

## فصل چهارم - مرور برخی از مدل‌های تجربی ارائه شده در مورد تسهیلات در بخش مسکن

- ۴-۱. برخی مطالعات انجام شده در ایران
- ۴-۲. برخی مطالعات انجام شده در خارج از کشور
- فصل پنجم - برآورد مدل سنجی مسکن در ایران
- ۵-۱. دیدگاه *pozdena*
- ۵-۲. متدولوژی اقتصاد سنجی
- ۵-۳. الگوهای سری زمانی و مانایی
- ۵-۴. آزمون هم‌انباشتگی انگل-گرینجر تعمیم یافته
- ۵-۵. روش برداری خود رگرسیونی
- ۵-۶. سیستم VAR ساختاری (SVAR)
- ۵-۷. تابع واکنش عکس العمل (IRFS)
- ۵-۸. تجزیه واریانس خطای پیش بینی
- ۵-۹. خواص سری زمانی متغیرها

۱۰-۵. مدل پایه

۱۱-۵. سناریوی اول

۱۲-۵. سناریوی دوم

فصل ششم - نتیجه گیری و ارائه راهکارها

۱-۶. نتیجه گیری

۲-۶. راهکارهای آتی

مراجع

ضمائم