

دانشگاه الزهرا

دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی

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

تحت

عنوان :

برآورد تابع تقاضای مسکن در نقاط شهری استان اصفهان (بررسی اهمیت عوامل موثر

بر تقاضای مسکن)

استاد راهنما : آقای دکتر شمس ا... شیرین بخش

استاد مشاور : خانم دکتر منیژه نخعی

نگارش : مهشید پهلوام زاده

فروردین ماه ۱۳۷۷

چکیده :

در دهه های اخیر تامین مسکن همواره یکی از مشکلات اساسی جوامع شهری در ایران بوده است عواملی از قبیل رشد سریع جمعیت, گسترش شهر نشینی, کوچک شدن واحدهای خانواده و تغییر در سلیقه های مردم سبب افزایش تقاضا برای مسکن گردیده و بنابراین برنامه ریزی به منظور ساخت و تهیه مسکن ضرورت یافته است.

در این رساله پس از بررسی توابع تقاضای مسکن, تابع تقاضای مسکن "اکنم" (Ekanem-

۱۹۹۰) را برگزیده ایم و پس از اضافه نمودن برخی از متغیرهای موثر بر تقاضای مسکن, تابع تقاضای

مسکن را متاثر از متغیرهای توضیحی مانند قیمت واحد مسکونی، درآمد خانوار شهری، نرخ بهره (سود) وام مسکن، میزان ازدواج و جمعیت شهری در نظر داشته ایم.

داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز به صورت میانگین و از روش سری زمانی برای ۲۰ سال (۷۴-۱۳۵۵) جمع‌آوری شده و با بکارگیری روش حداقل مربعات معمولی (OLS) و با استفاده از نرم افزار TSP الگوی مورد نظر تخمین و برآورد گردیده است. مقادیر ارزشی به کار گرفته شده در این مدل به صورت واقعی و ثابت بوده اند.

نتایج حاصله اینکه، تقاضای موثر مسکن در مناطق شهری استان اصفهان متاثر از عواملی چون قیمت واحد مسکونی، درآمد واحد خانوار شهری و میزان جمعیت می باشد. تقاضای موثر مسکن علیرغم حساس بودن نسبت به قیمت واحد مسکونی، حساسیت آن نسبت به درآمد خانوارهای شهری مثبت و بیش از واحد برآورد گردیده است. بنابراین واحد مسکونی را می توان یک کالای لوکس و مرغوب در نظر گرفت. پیش بینی و آینده نگری از دیگر مباحث این مطالعه می باشد که با استفاده از مدل انتخابی، تقاضای مسکن برای سالهای آتی (تا سال ۱۳۷۹) برآورد گردیده است.

فهرست مطالب

چکیده

مقدمه

فصل اول: بررسی اجمالی از وضعیت مسکن

۱-۱- مقدمه

۱-۲- ابعاد اقتصادی مساله مسکن

۱-۳- بررسی شاخص های مسکن از دیدگاه اقتصاد خرد

۱-۵- وضعیت مسکن در استان

۱-۵-۱- شاخص های تراکم در واحد مسکونی

۲-۵-۱- مصالح ساختمانی واحد های مسکونی

۳-۵-۱- هزینه مسکن و شاخص مسکن در هزینه های خانوار

۶-۱- نتیجه

۱-۷- پی نوشت

فصل دوم: مبانی تئوریک تقاضای مسکن

۱-۲- مقدمه

۲-۲- بازار مسکن

۳-۲- تعادل بازار

۴-۲- بررسی الگوهای تئوریک تقاضای مسکن

۵-۲- نتیجه

۶-۲- پی نوشت

فصل سوم: پیشینه تاریخی

۱-۳- مقدمه

۲-۳- مطالعات انجام شده در کشورهای پیشرفته

۳-۳- مطالعات انجام شده در ایران

۴-۳- نتیجه

۵-۳- پی نوشت

فصل چهارم: برآورد و تحلیل نتایج معاملات تخمینی

۱-۴- مقدمه

۲-۴- الگوی تفویض تابع تقاضای مسکن (استان اصفهان)

۳-۴- تحلیل نتایج

۴-۴- پیش بینی

۵-۴- پی نوشت

فصل پنجم: نتیجه گیری و پیشنهادات

۱-۵- نتیجه گیری

۲-۵- پیشنهادات

ضمیمه

- بررسی و نحوه جمع آوری داده ها و آمارهای مورد نیاز

- برآورد مدل تخمینی در حالت نیمه لگاریتمی

- نحوه محاسبه آزمونهای بریوش - پاکان - گادفری

- پی نوشت

- جداول کامپیوتری داده ها, مدل‌های برآوردی و توابع تخمینی

- منابع و مأخذ

فهرست جداول

جدول (۱-۱): میزان تولید ناخالص داخلی و سهم گروه .

ساختمان از سال ۱۳۵۰ به بعد به قیمت جاری

جدول (۱-۲): میزان تشکیل سرمایه ثابت در بخش ساختمان و به تفکیک بخش خصوصی و

دولتی طی سالهای ۱۳۵۰ تا ۱۳۷۳ به قیمت جاری .

جدول (۱-۳): مقایسه سهم هزینه های خوراکی و دخانی، غیر خوراکی و دخانی، غیر خوراکی و هزینه مسکن یک خانوار شهری به کل هزینه های یک خانوار شهری زی سالهای اخیر .

جدول (۱-۴): مقایسه روند شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، شاخص بهای مسکن، شاخص بهای دستمزد کارگران ساختمانی و شاخص بهای عمده مصالح ساختمانی کشور طی سالهای اخیر .

جدول (۱-۵): مقایسه شاخص بهای مسکن، زمین و هزینه هر متر مربع زیر بنای مسکونی .
جدول (۱-۶): شاخص های تراکم در واحد های مسکونی، سالهای ۱۳۵۵ و ۱۳۶۵ به تفکیک مناطق شهری و روستایی .

جدول (۱-۷): متوسط هزینه های خوراکی و دخانی، غیر خوراکی، هزینه مسکن و کل هزینه یک خانوار شهری منطقه طی سالهای متفاوت .

جدول (۴-۱): مشخصات تعدادی از معادلات بر آورد شده .

جدول (۴-۲): مقادیر برآوردی متغیر های مستقل الگوی (۴-۷) برای سالهای آینده .

جدول (۴-۳): مقادیر برآوردی تقاضای موثر مسکن طی سالهای ۷۹-۱۳۷۵ .

جدول (۴-۴): مقادیر کل میزان مسکن قابل عرضه در سال ۱۳۷۹ .

جدول (۴-۵): میزان کمبود مسکن برآورد شده در سال ۱۳۷۹ .

جدول (۶-۱): مقادیر تعداد واحد مسکونی تکمیل شده .

جدول (۶-۱): مقادیر تعداد واحد مسکونی تکمیل شده .

جدول (۶-۲): مقادیر محاسباتی متوسط قیمت یک ساختمان مسکونی تکمیل شده .

جدول (۶-۳): متوسط در آمد سالانه یک خانوار شهری در کل کشور و استان .

جدول (۶-۴): آمارهای جمعیت شهری و ازدواج شهری در استان اصفهان .

جدول (۶-۵): میزان نرخ بهره (سود) وام مسکن و متغیر مجازی .

فهرست نمودارها

نمودار (۱-۱): تصویر کلی از چگونگی عملکرد اقتصادی در بازار مسکن .

نمودار (۲-۱): تقاضای مسکن .

نمودار (۲-۲): عرضه مسکن .

نمودار (۲-۳): عرضه و تقاضای مسکن .