

کد رهگیری ثبت پروپوزال: ۱۰۳۹۸۴۶

کد رهگیری ثبت پایان نامه: ۲۱۰۹۲۵۹



کلیه امتیازهای این پایان‌نامه به دانشگاه بوعلی سینا تعلق دارد. در صورت استفاده از تمام یا بخشی از مطالب این پایان‌نامه در مجلات، کنفرانس‌ها و یا سخنرانی‌ها، باید نام دانشگاه بوعلی سینا یا استاد راهنمای پایان‌نامه و نام دانشجو با ذکر مأخذ و ضمن کسب مجوز کتبی از دفتر تحصیلات تکمیلی دانشگاه ثبت شود. در غیر این صورت مورد پیگرد قانونی قرار خواهد گرفت. درج آدرس‌های ذیل در کلیه مقالات خارجی و داخلی مستخرج از تمام یا بخشی از مطالب این پایان‌نامه در مجلات، کنفرانس‌ها و یا سخنرانی‌ها الزامی می‌باشد.

....., Bu-Ali Sina University, Hamedan, Iran.

مقالات خارجی

..... گروه دانشکده دانشگاه بوعلی سینا، همدان.

مقالات داخلی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد در رشته علوم اقتصادی

عنوان:

بررسی ارتباط بین رفتار قیمت زمین و اهرم زمین با نوسان قیمت مسکن در نقاط
شهری ایران

استاد راهنما:

دکتر علی اکبر قلی زاده

استاد مشاور:

دکتر حمید کردبچه

نگارش:

بهاره عقیقی

رہمی...

از غافلیم... نہ از کافر ایم...

گنہ در تا پیرت نہ شویم،

و در سلاہ آرتا سر کردا نہ شویم...

پارمنی است پیشکش به پیشگاه سلیمان

ملک جام:

پدر و مادر مہر بانم

تقدیر و تشکر

پاسر برکراش پروردگار یکتا را که هستمان بخشد و به طریق علم و دانش رهنمونمان شد و به
همنشین رهروان علم و دانش مقهرمان نمود و خوشه چمن از علم و معرفت را روزی مانس ساخت.
اکنون که بایام خداوند انجام لیسنه پرتو حشر به پایان رسیده است،
بر خعه لازم می دانم از،

جناب آقای دکتر قلزاده؛ استاد محترم رلهنما که دلسوزانه با تجارب و رلهنمایرهای ارزنده ی

خوشش مراد را جراس لیسنه پرتو حشر یار من نمودند؛

جناب آقای دکتر کردبچه؛ استاد محترم مشاور بخاطر همکاران صمیمانه شانس؛

همه ی اساتیدم در گروه اقتصاد دانشگاه بوعلرسینا که از دوره کارشناسر، بنیانهای لندشه مرار استوار

ساختند؛

دوستان جمعی کرام مریم صفلی شکیب، رضوانس ظهیرینا، الطام رجبر، حمیده قاسم، زینب مجبر، مرگاس

آزادگاس، محبوبه طبرس، نسبه کامراس، اکرم مانس و همه دوستانر که موجبات دگر مر، امید و آرامش

لبخانب را در لیسنه مدت مهیا نمودند؛

و در غلظت از خانواده عزیزم بخصوص پدر و مادر دلسوزم که در تمام طول زندگمر و تحصیل ممولاره از حمایت ها،

دعاها و رلهنمایرهایشانس برخوردار بوده ام و تمام موقیبت حاسر خود را مدیونس آن ها هستم،

صمیمانه تشکر و قدر دانس نمایم و برای لشانس بختریسنم ها را آرزو کنم.



دانشگاه بوعلی سینا
مشخصات رساله/پایان نامه تحصیلی

عنوان:

بررسی ارتباط بین رفتار قیمت زمین و اهرم زمین با نوسان قیمت مسکن در نقاط شهری ایران

نام نویسنده: بهاره عقیقی

نام استاد/اساتید راهنما: دکتر علی اکبر قلی زاده

نام استاد/اساتید مشاور: دکتر حمید کردبچه

دانشکده: اقتصاد و علوم اجتماعی

گروه آموزشی: اقتصاد

رشته تحصیلی: علوم اقتصادی

گرایش تحصیلی: علوم اقتصادی

مقطع تحصیلی: کارشناسی ارشد

تاریخ تصویب پروپوزال: ۱۳۹۰/۱۱/۳۰

تاریخ دفاع: ۱۳۹۱/۱۲/۱۴

تعداد صفحات: ۱۱۹

چکیده:

مسکن در بردارنده‌ی مجموعه‌ای از ابعاد فیزیکی و مکانی است و نظریه‌ی اقتصادی و شواهد تجربی نشان می‌دهد که این اجزاء، از ساختار و بازارهای متفاوتی تبعیت نموده و روبه‌های مختلفی بر قیمت‌گذاری آن‌ها حاکم است. چارچوب اهرم زمین به منظور روشن ساختن اهمیت منحصر به فرد زمین و مکان در میان برداری از ویژگی‌های مسکن مطرح می‌شود. فرضیه‌ی اهرم زمین بیان می‌کند که: «افزایش قیمت مسکن و نوسانات قیمت مسکن به طور مستقیم با اهرم زمین (که به عنوان نسبت ارزش زمین به ارزش کل مسکن اندازه گیری می‌شود)، مرتبط است». با توجه به اهمیت موضوع، این تحقیق، به بررسی ارتباط بین قیمت زمین و نوسان قیمت مسکن بر اساس فرضیه‌ی اهرم زمین، از طریق داده‌های فصلی نقاط شهری ایران با استفاده از روش ARDL، طی دوره‌ی ۱۳۷۱-۱۳۸۸ می‌پردازد. نتایج حاصله حاکی از آن است که قیمت زمین و اهرم زمین دارای اثر مثبت بر نوسان قیمت مسکن در ایران است. نتایج تخمین‌ها، با توجه به افزایش قابل توجه آماره‌ی R^2 در مدل با تأثیر اهرم زمین، اهمیت و لزوم در نظر گرفتن اهرم زمین همراه با عوامل بنیادی را در معادله‌ی قیمت مسکن نشان می‌دهد. همچنین بر اساس نتایج بدست آمده از تحقیق، اهرم زمین، ارتباط منفی با متغیر هزینه واقعی ساخت دارد. بر طبق نتایج ارائه شده، تغییرات اهرم زمین، متأثر از متغیرهای جمعیت، هزینه واقعی ساخت و نرخ بهره می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: نوسان قیمت مسکن، قیمت زمین، اهرم زمین، الگوی خود توضیح برداری با وقفه‌های گسترده

فهرست مطالب

فصل اول: کلیات تحقیق

۱-۱	مقدمه	۱
۲-۱	تعریف مسأله و بیان نکات اصلی	۳
۳-۱	اهمیت و ضرورت انجام پژوهش	۶
۴-۱	فرضیات یا سوالات اساسی تحقیق	۷
۵-۱	روش انجام تحقیق	۸
۶-۱	نوآوری و تفاوت با مطالعات پیشین	۹
۷-۱	تعاریف و مفاهیم	۱۰

فصل دوم: مبانی نظری و پیشینه تحقیق

۱-۱	مقدمه	۱۳
۱-۲	بازار مسکن و اجزای آن	۱۵
۱-۲-۲	عرضه مسکن	۱۵
۲-۲-۲	تقاضای مسکن	۱۶
۳-۲-۲	تعادل بازار مسکن	۱۶
۳-۲	تبیین نوسانات ادواری قیمت مسکن	۱۸
۴-۲	اهمیت تمایز بنا - زمین در بررسی نوسان قیمت مسکن	۱۹
۵-۲	نقش و عملکرد بازارهای زمین شهری	۲۰
۶-۲	ویژگی‌های زمین مسکونی	۲۲
۷-۲	عوامل مؤثر بر قیمت زمین مسکونی	۲۶
۸-۲	تحلیل ارتباط بین بازار زمین و مسکن	۲۸
۹-۲	سیر تکاملی نگرش به زمین در نظریات اقتصاد مسکن	۳۰
۱۰-۲	مفهوم فرضیه‌ی اهرم زمین	۳۲
۱-۱۰-۲	نقش و اهمیت اهرم زمین در نوسان قیمت مسکن	۳۴
۲-۱۰-۲	ارتباط بین نوسان قیمت مسکن و اهرم زمین	۳۵
۱۱-۲	تشریح فرم تابعی فرضیه‌ی اهرم زمین	۳۷
۱۲-۲	مروری بر مطالعات انجام شده	۴۰
۱۳-۲	خلاصه‌ی فصل	۵۲

فصل سوم: روش تحقیق و تدوین مدل

۱-۳	مقدمه	۵۵
۲-۳	معرفی الگو	۵۶
۳-۳	روش تحقیق	۵۹
۴-۳	توضیح داده‌های آماری	۶۵
۵-۳	تحلیل روند متغیرها در ایران	۶۶
۱-۶-۳	بررسی روند قیمت و نوسان قیمت مسکن در ایران	۶۶
۲-۵-۳	روند قیمت زمین و اهرم زمین	۷۱
۳-۵-۳	بررسی روند هزینه ساخت یکمترمربع مسکن	۷۳
۴ - ۵ - ۳	بررسی روند نرخ بهره واقعی	۷۴
۵ - ۵ - ۳	بررسی روند تولید ناخالص داخلی	۷۵
۶-۵-۳	بررسی روند تحولات جمعیت	۷۶
۶-۳	خلاصه‌ی فصل	۷۷

فصل چهارم: تخمین مدل و تفسیر نتایج

۱-۴	مقدمه	۷۹
۲-۴	داده‌های آماری مورد استفاده	۸۰
۳-۴	آزمون مانایی	۸۱
۴-۴	برآورد معادلات	۸۴
۱-۴-۴	برآورد الگوی نوسان قیمت مسکن بدون تأثیر اهرم زمین	۸۴
۲-۴-۴	برآورد الگوی نوسان قیمت مسکن با تأثیر اهرم زمین	۸۹
۳-۴-۴	برآورد الگوی نوسان قیمت مسکن با لحاظ قیمت زمین	۹۱
۴-۴-۴	برآورد معادله‌ی اهرم زمین	۹۳
۵-۴	خلاصه‌ی فصل	۹۶

فصل پنجم: خلاصه، نتیجه‌گیری و پیشنهادات

۱-۵	مقدمه	۹۹
۲-۵	خلاصه‌ی تحقیق	۱۰۰
۳-۵	نتیجه‌گیری	۱۰۲
۴-۵	بررسی فرضیه تحقیق	۱۰۴

۴-۵ پیشنهادات ۱۰۵

منابع

منابع فارسی ۱۰۷

منابع لاتین ۱۰۹

پیوست‌ها

پیوست‌ها ۱۱۳

فهرست جداول

- جدول ۲-۱. خلاصه مطالعات تجربی انجام شده..... ۵۰
- جدول ۴-۱. توضیح داده‌های آماری..... ۸۰
- جدول ۴-۲. آزمون ریشه واحد متغیرها..... ۸۲
- جدول ۴-۳. آزمون ریشه واحد تفاضل اول متغیرها..... ۸۳
- جدول ۴-۴. برآورد الگوی کوتاه مدت نوسان قیمت مسکن بدون تأثیر اهرم زمین..... ۸۴
- جدول ۴-۵. برآورد الگوی بلند مدت نوسان قیمت مسکن بدون تأثیر اهرم زمین..... ۸۸
- جدول ۴-۶. برآورد الگوی تصحیح خطای نوسان قیمت مسکن بدون تأثیر اهرم زمین..... ۸۹
- جدول ۴-۷. برآورد الگوی کوتاه مدت نوسانات قیمت مسکن با در نظر گرفتن اهرم زمین..... ۸۹
- جدول ۴-۸. برآورد الگوی بلند مدت نوسان قیمت مسکن با در نظر گرفتن اهرم زمین..... ۹۰
- جدول ۴-۹. برآورد الگوی تصحیح خطای نوسان قیمت مسکن با اثر اهرم زمین..... ۹۱
- جدول ۴-۱۰. الگوی کوتاه مدت نوسانات قیمت مسکن با لحاظ قیمت زمین..... ۹۲
- جدول ۴-۱۱. الگوی کوتاه مدت اهرم زمین..... ۹۳
- جدول ۴-۱۲. برآورد الگوی بلند مدت اهرم زمین..... ۹۴
- جدول ۴-۱۳. برآورد الگوی تصحیح خطای معادله اهرم زمین..... ۹۴
- جدول ۴-۱۴. خلاصه نتایج تخمین‌ها..... ۹۵

فهرست نمودارها

- نمودار ۱-۲. واحدهای تولیدشده مسکن در کوتاه مدت ۲۸
- نمودار ۲-۲. واحدهای تولیدشده مسکن در بلندمدت ۲۸
- نمودار ۳-۲. مکانیزم افزایش قیمت مسکن ۲۹
- نمودار ۱-۳. قیمت یک مترمربع مسکن ۷۱
- نمودار ۲-۳. روند نوسان قیمت واقعی مسکن در نقاط شهری ایران ۷۱
- نمودار ۳-۳. قیمت واقعی یک متر مربع زمین ۷۳
- نمودار ۴-۳. اهرم زمین در نقاط شهری کشور ۷۳
- نمودار ۵-۳. روند هزینه ساخت یک متر مربع مسکن ۷۴
- نمودار ۶-۳. روند نرخ بهره اسمی و واقعی، نرخ تورم ۷۵
- نمودار ۷-۳. تولید ناخالص داخلی واقعی ۷۵
- نمودار ۱-۴. روند تحولات جمعیت ۷۶

فصل اول

کلیات تحقیق

۱-۱ مقدمه

نوسان قیمت زمین و مسکن و اثرات آن بر بازار مسکن و سایر بخش‌های اقتصادی به مسائل کلیدی برای سیاست‌گذاران اقتصادی و قرار دادن اقتصاد در روند رشد باثبات بلندمدت تبدیل شده است. مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی بشر، نقش بسیار مهمی در کیفیت زندگی و شاخص‌های رفاهی جامعه دارد. تأمین مسکن مناسب، جزء اهداف و دغدغه‌های اصلی خانوار بوده و همواره بخش قابل توجهی از تلاش خانوارها و دولت‌ها برای دستیابی به مسکن مناسب معطوف می‌گردد. مطالعات انجام شده، بیانگر سهم بالای هزینه‌های مسکن در بودجه خانوار است. بنابراین، نوسان قیمت مسکن و اجاره‌بها، اثرات مهمی بر جنبه‌های اقتصادی زندگی در جوامع مختلف به جای می‌گذارد. اساساً، بخش مهم ارزش مسکن به ارزش زمینی بستگی دارد که بر روی آن ساخته شده است. از این رو زمین یکی از اساسی‌ترین نهاده‌های تولید مسکن می‌باشد که سهم آن در شهرها به خصوص کلان شهرها رو به افزایش بوده و در برخی از موارد به بیش از ۶۰ درصد بالغ می‌گردد. همچنین، مسکن کالایی بادوام است و بخش عمده‌ی ناهمگنی مسکن ناشی از ناهمگنی زمین می‌باشد. کالاهای بادوام در صورت انبوه سازی در سازوکار تولید صنعتی و توسعه فناوری با کاهش

قیمت مواجه می‌شوند (مثلاً خودرو، لوازم خانگی و کامپیوتر)، حال آن که مسکن با وجود استفاده از فناوری نوین ساخت و کاهش هزینه‌های تولید با کاهش قیمت مواجه نخواهد بود که عامل عمده‌ی آن محدود بودن عرضه‌ی زمین شهری و یا زمین با کاربری مسکونی و یا اتکای مسکن به نهاده‌ی زمین می‌باشد. زمین شهری با توجه به افزایش نرخ شهرنشینی و کمیابی ذاتی آن کالای بسیار حیاتی برای زندگی است که این ویژگی، آن را از سایر کالاها متمایز می‌کند. می‌توان گفت، هر نوع فعالیت اقتصادی، به طور مستقیم یا غیر مستقیم، به زمین نیاز دارد. استفاده‌ی مستقیم از زمین در فعالیت‌هایی مانند کشاورزی و مسکن نمایان است، اما اشکال دیگر فعالیت‌های تجاری هم در نهایت به زمین نیاز دارند. به علاوه زمین، نقش مهمی در توسعه‌ی شهرنشینی ایفا می‌کند. مطالعات انجام شده، حاکی از تأثیر مهم قیمت زمین در بازار مسکن و تحولات آن می‌باشد. در واقع مسکن در بردارنده‌ی مجموعه‌ای از ابعاد فیزیکی و مکانی است و نظریه‌ی اقتصادی و شواهد تجربی نشان می‌دهد که این اجزاء، از بازار و ساختارهای متفاوتی تبعیت نموده و رویه‌های مختلفی بر قیمت‌گذاری آن‌ها حاکم است. چارچوب اهرم زمین به منظور روشن ساختن اهمیت منحصر به فرد زمین و مکان در میان برداری از ویژگی‌های مسکن مطرح می‌شود. فرضیه‌ی اهرم زمین بیان می‌کند که: "افزایش قیمت مسکن و نوسانات قیمت مسکن به طور مستقیم با اهرم زمین (که به عنوان نسبت ارزش زمین به ارزش کل مسکن اندازه گیری می‌شود)، مرتبط است." مفهوم "اهرم زمین" اثر قابل توجهی را بر روی تغییرات قیمت در بازار مسکن و بنابراین بر نوسانات قیمت مسکن، نشان می‌دهد. با توجه به مطالب ذکر شده، این تحقیق، به بررسی ارتباط بین رفتار قیمت زمین و اهرم زمین با نوسان قیمت مسکن بر اساس فرضیه‌ی اهرم زمین، از طریق داده‌های نقاط شهری ایران می‌پردازد.

۲-۱- تعریف مسأله و بیان نکات اصلی

مسکن، بخش بزرگی از ثروت در سبد دارایی خانوارها و در اقتصاد ملی را تشکیل می‌دهد. در نتیجه نوسانات قیمت مسکن، اثرات مهمی بر اقتصاد خواهد داشت. در تاریخ بازارهای مالی، بازار مسکن همواره با نوسانات سوداگرانه مواجه بوده است. نوسانات قیمت، جزء ذات بازار است، اما گاهی این نوسانات از شکل عادی خود خارج می‌شود و جای خود را به صعودهای افسارگسیخته و سقوطهای ناگهانی می‌دهد و ضربات جبران‌ناپذیری به بازار مسکن وارد می‌کند، بنابراین بدست آوردن درک صحیحی از پویایی قیمت مسکن و نیز عوامل تعیین‌کننده‌ی نوسان قیمت مسکن ضروری است.

برای بررسی نوسانات قیمت مسکن، در نظر گرفتن این نکته که مسکن، ترکیبی از زمین و بنا است، می‌تواند به طور بالقوه مفید باشد (بوستیک و همکاران، ۲۰۰۷ و دیویس و هیتکوت، ۲۰۰۷).^۱ مسکن از هر دو جزء زمین و بنا تشکیل شده که قیمت‌های آن‌ها کاملاً متفاوت، تکامل می‌یابد. در این میان، "زمین" از اساسی‌ترین نهاده‌های تولید مسکن است، مسکن کالایی بادوام است و بخش عمده‌ی ناهمگنی مسکن ناشی از ناهمگنی زمین می‌باشد. زمین شهری دارای ویژگی‌های خاصی است و جنبه‌ی دارایی بودن مسکن به شدت به زمینی که بر روی آن احداث شده، متکی می‌باشد. ویژگی‌های اساسی زمین شهری که موجب شده است جنبه‌ی دارایی بودن مسکن در طول زمان و تکانه‌های ادواری قیمت زمین و مسکن تشدید و تقویت شود عبارتست از: نخست این که عرضه‌ی زمین شهری مرغوب به شدت روبه کاهش است و با گسترش شهرنشینی به کالای شدیداً کمیاب تبدیل می‌شود. به دلیل ویژگی تجدیدناپذیر بودن زمین شهری، قیمت زمین در طول زمان افزایش خواهد یافت. دوم این که در صورت ثبات کامل بازار زمین و ثابت بودن سایر عوامل، قیمت زمین دست‌کم معادل افزایش هزینه‌ی تخریب ساختمان مستهلک و ساخت و ساز بر روی آن افزایش می‌یابد. سوم، ارزش آتی و چشم‌انداز آینده‌ی قیمت زمین، عنصر مهم و تعیین‌کننده خواهد بود و بازار بر اساس چشم‌انداز

^۱ - Bostic et al., ۲۰۰۷; Davis and Heathcote, ۲۰۰۷

تغییرات عرضه و تقاضای بازار زمین در منطقه و تحولات اقتصادی و انواع سرمایه‌گذاری‌های صورت گرفته، ارزش و قیمت زمین را تعیین می‌کند. چهارم، تولید انبوه کالاها، موجب کاهش قیمت آن‌ها می‌شود اما در بازار مسکن، تولید انبوه به کاهش قیمت منجر نمی‌شود که پاسخ معما در کمیابی زمین نهفته است. شدت استفاده از زمین و یا افزایش تراکم نیز موجب کاهش قابل توجه قیمت مسکن نمی‌شود. نهایتاً اینکه بخش عمده‌ی بورس‌بازی مسکن ناشی از زمینه بورس‌بازی در بازار زمین شهری می‌باشد. لذا هرچه سهم بورس‌بازی در تقاضای کل زمین بیشتر باشد، قیمت آن بیشتر بوده و نوسان و شوک قیمت زمین و مسکن در منطقه مورد نظر بیشتر خواهد بود. (قلی زاده، ۱۳۸۷)

همان‌طور که بیان شد تفکیک ارزش مسکن به ارزش زمین و بنا می‌تواند کمک شایان توجهی به توضیح بسیاری از تحولات مهم در بازار مسکن ارائه نماید، به ویژه تحولاتی که با چگونگی تحول و تکامل قیمت در طول زمان سروکار دارند. به این معنی که بررسی روند تحولات قیمت زمین و بنا به طور جداگانه، تحلیل پویایی قیمت مسکن را بسیار ساده‌تر می‌سازد. اهمیت تمایز زمین-بنا به این دلیل است که حتی اگر بنا و قطعه زمین همراه آن را به عنوان یک مجموعه واحد در نظر بگیریم، اما در حقیقت، این دو، کالاهای کاملاً متفاوتی هستند که قیمت آن‌ها باید پاسخ‌های متفاوتی به شوک‌ها نشان دهد و عوامل بنیادی مؤثر بر این دو جزء مشابه نیستند؛ ارزش زمین با تغییرات شرایط بازار سرمایه و دارایی‌ها و قوانین و مقررات ارتباط پیدا می‌کند، در حالی که ارزش بنا، در درجه اول با هزینه‌های ساخت مرتبط است، بنابراین باید اثرات تغییرات این دو جزء را به طور جداگانه بر روی قیمت مسکن بررسی کرد. اگر ارزش نسبی زمین و بنا در طول زمان و مکان ثابت بود، از هم جدا کردن این دو جزء (بنا و زمین)، اهمیت کمی داشت یا هیچ اهمیتی نداشت. (بوراسا و همکاران، ۲۰۱۱)^۱

با تجزیه‌ی مسکن (به زمین و بنا)، اهمیت منحصر به فرد زمین و مکان، در بین برداری از ویژگی‌های مسکن روشن می‌شود. به دلیل این که هزینه‌های ساخت، معمولاً در بازار مسکن یکسان و یکنواخت است (با فرض نیروی کار و مصالح متحرک)، بنابراین، افزایش تکانه‌ای ارزش مسکن در یک

^۱ - Bourassa et al