

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
تیم ملی اساتید

دانشگاه الزهراء(س)

دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی

پایان نامه

جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد

۱۳۸۲ / ۷ / ۲۰

رشته علوم اقتصادی

عنوان

تخمین تابع تقاضای تیر آهن خانه‌های مسکونی شهری

استاد راهنما

دکتر ایرج توتونچیان

استاد مشاور

دکتر مهدی پدرام

دانشجو

بهار بابازاده

تیرماه ۱۳۸۲

۴۷۶۹

تقدیم به پدر و مادر مهربانم که همواره چراغ
راه زندگیم بوده‌اند.

تقدیم به همسر عزیزم که همواره مشوق و
همراه من بوده است.

اکنون که به لطف الهی کار نگارش این پایان‌نامه به پایان رسیده است، بر خود لازم می‌دانم که بعد از حمد و سپاس خداوند متعال، از زحمات ارزشمند استاد گرانقدر جناب آقای دکتر توتونچیان که در طول تدوین این پایان‌نامه همواره راهنمای من بوده‌اند و استاد بزرگوار جناب آقای دکتر پدرام که به عنوان مشاور مرا در این کار یاری دادند، سپاسگذاری کنم. همچنین از تمامی عزیزانی که در طول نگارش این رساله مرا همراهی نمودند، تشکر و قدردانی می‌نمایم.

چکیده:

در مطالعه حاضر، تابع تقاضای تیر آهن خانه‌های مسکونی شهری با استفاده از آمار سری زمانی ۱۳۷۹-۱۳۵۹ بر آورد شده است. تیر آهن به عنوان یک نهاد در ساخت مسکن با اسکلت فلزی استفاده می‌شود، لذا تقاضای آن، تقاضای مشتق شده از تابع تقاضای مسکن است. بر آورد میزان تقاضا به دو روش انجام شده است: در روش اول، تابع تقاضای مسکن با اسکلت فلزی بر آورده شده و بر اساس آن مقدار مصرف تیر آهن در این نوع خانه‌های مسکونی محاسبه شده است. در روش دوم، مستقیماً به تخمین تابع تقاضای تیر آهن پرداخته شده است. این تابع به صورت تابعی از قیمت سیمان، قیمت تیر آهن و قیمت مسکن تنظیم شده است.

نتایج حاصل نشان می‌دهند که تقاضا برای تیر آهن نسبت به تغییرات قیمتی آن باکشش (۲/۰۷-) می‌باشد. قیمت تیر آهن در مقایسه با قیمت سیمان برای ساخت یک واحد مسکونی نوع اسکلت ساختمان را تعیین می‌کند. به عبارت دیگر، قیمت نسبی این دو در هزینه ساختمان، نوع اسکلت بندی (یعنی فلزی یا بتن آرمه) را تعیین کرده و نقش مهمی را ایفا می‌کند. همچنین نتایج بیانگر جانشینی میان نهاد سیمان و تیر آهن می‌باشد به طوریکه کشش متقاطع بین این دو برابر ۰/۸۱ می‌باشد.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	فصل اول : کلیات
۲	۱-۱- مقدمه
۲	۲-۱- اهمیت تحقیق
۳	۳-۱- اهداف و فرضیات تحقیق
۴	۴-۱- بیان متدلوژی و روش تحقیق
۵	۵-۱- طبقه بندی مطالب
۶	فصل دوم : بررسی وضعیت مسکن و ساخت و ساز در ایران
۷	۱-۲- اهمیت و جایگاه بخش مسکن در توسعه اقتصادی
۱۰	۲-۲- وضعیت کلان بخش مسکن
۱۳	۳-۲- مسکن در سطح بین‌المللی
۱۹	۱-۳-۲- مسکن نقش اول اقتصاد ۲۰۰۲
۲۱	۴-۲- سرمایه‌گذاری در بخش مسکن
۲۲	الف) سرمایه‌گذاری دولت
۲۴	ب) سرمایه‌گذاری بخش خصوصی
۲۸	۱-۴-۲- بانک مسکن
۲۹	۲-۴-۲- ساختمان‌های شروع شده
۳۱	۳-۴-۲- ساختمان‌های تکمیل شده
۳۴	۵-۲- لزوم استفاده از مصالح مناسب و پیامدهای اجباری کردن استاندارد مصالح
۳۶	۶-۲- بررسی آماری روشهای متداول ساختمان‌سازی در ایران
۳۶	۱-۶-۲- اسکلت فلزی
۳۸	۲-۶-۲- بتن آرمه
۴۱	۷-۲- بررسی وضعیت فولاد در ایران و جهان

- ۴۱ ۱-۷-۲- واردات فولاد
- ۴۲ ۲-۷-۲- رشد قیمتها در بازار فولاد ایران
- ۴۲ ۳-۷-۲- روند تحولات بازار فولاد جهانی
- ۴۴ ۸-۲- بررسی وضعیت صنعت سیمان به عنوان ماده اصلی
ساختمان‌های بتن آرمه در ایران

۴۶

فصل سوم: مبانی نظری و ادبیات موضوع

- ۴۷ ۱-۳- مقدمه
- ۴۸ ۲-۳- تقاضای مشتق‌شده
- ۵۲ ۳-۳- مطالعات در خصوص تقاضای مسکن
- ۵۲ ۱-۳-۳- روش اول
- ۵۲ ۲-۳-۳- روش دوم
- ۵۶ ۳-۳-۳- روش سوم
- ۶۱ ۴-۳- مطالعات انجام شده در خارج از کشور
- ۶۱ لی (۱۹۶۸)
- ۶۳ میوت (۱۹۷۲)
- ۶۸ کرل (۱۹۷۹)
- ۶۹ مایکل اونس (۱۹۸۰)
- ۷۳ استفان مالفرزی و استفان مایو (۱۹۸۷)
- ۷۷ حافظ پاشا و محمد بوت (۱۹۹۶)
- ۸۱ ۵-۳- مطالعات انجام شده در داخل کشور
- ۸۱ طرح تخمین تقاضای مسکن در شهرهای تویسرکان و سرکان (۱۳۶۶)
- ۸۳ سنگابی (۱۳۶۹)
- ۸۶ ۶-۳- مطالعات در خصوص تقاضای مشتق‌شده
- ۸۶ طیبیان (۱۳۶۳)
- ۸۷ حری (۱۳۷۲)
- ۸۷ سنجابی (۱۳۷۵)

۸۹

فصل چهارم: تخمین تابع تقاضای تیر آهن به عنوان

تقاضای مشتق‌شده

۹۰	۴-۱-مقدمه
۹۰	۴-۲- مبانی اقتصاد سنجی
۹۴	۴-۳- معرفی متغیرها و بیان ویژگیهای مدل تقاضای مسکن
۹۵	۴-۴- تجزیه و تحلیل یافته های آماری مدل تقاضای مسکن
۹۸	۴-۵- معرفی متغیرها و بیان ویژگیهای مدل تقاضای تیرآهن
۹۸	۴-۶- تجزیه و تحلیل یافته های آماری مدل تقاضای تیرآهن
۱۰۳	۴-۷- فرآیند تهیه آمارهای مربوط به مسکن و تیرآهن

فصل پنجم: نتایج و پیشنهادات

۱۰۸
۱۱۳

منابع و مآخذ

ضمیمه

فهرست جداول

صفحه	عنوان
۱۵	جدول (۱-۲): شاخص‌های درونی و بیرونی مسکن در کشورهای مختلف
۱۸	جدول (۲-۲): مقایسه برخی از متغیرهای مسکن در کشورهای مختلف
۱۰۲	جدول (۱-۴): مقادیر مصرف تیرآهن در ساختمان‌های تکمیل شده با اسکلت فلزی با استفاده از دو روش برآورد
۱۰۶	جدول (۲-۴): مقادیر متغیرهای مربوط به تقاضای مسکن
۱۰۷	جدول (۳-۴): مقادیر متغیرهای مربوط به تقاضای تیرآهن

فصل اول

کلیات

۱-۱ مقدمه

بررسی وضعیت مسکن از دو بعد اقتصادی و اجتماعی حائز اهمیت است. مسکن از دیدگاه اقتصادی یک کالای اقتصادی است و سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به طور مستقیم اشتغال و درآمد ملی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. همچنین، مسکن از دیدگاه اجتماعی یک نیاز اجتماعی محسوب می‌شود، چنانکه قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (اصول سی و یکم و چهل و سوم) نیز ضرورت داشتن مسکن متناسب و تأمین آن را برای آحاد ملت مورد تأکید قرار داده است. بنابراین، بررسی بخش مسکن و سیاست‌ها و رویکردهای اتخاذ شده مربوط به آن می‌تواند تبیین‌کننده وضعیت و راهنمای دست‌اندرکاران بخش مزبور باشد، برای برنامه‌ریزی در بخش مسکن لازم است اطلاعات کافی در مورد نوع و میزان مصرف مصالح ساختمانی بدست آید تا به کمک آن و بر اساس سیاست‌های توسعه نظام برنامه‌ریزی‌های لازم و موردنظر در این زمینه انجام گیرد.

۱-۲ اهمیت تحقیق

مسکن همواره به عنوان یکی از اساسی‌ترین و ابتدایی‌ترین نیازهای خانوار مطرح شده و هزینه‌های پرداختی در قبال آن سهم قابل توجهی از سبد هزینه خانوار را تشکیل می‌دهد بطوریکه در سال ۱۳۸۰، سهم هزینه مسکن در بودجه خانوار ۳۱/۸۷ درصد می‌باشد.^۱ در پی گسترش جمعیت و رشد فزاینده شهرنشینی و با توجه به اینکه قسمت قابل توجهی از تشکیل سرمایه ثابت در کشور به بخش فعالیتهای ساختمانی اختصاص دارد و به دلیل تأثیر قابل توجه فعالیتهای ساختمانی در میزان تولید و فعالیت بسیاری از صنایع وابسته (از جمله

۱- سالنامه آماری کشور، سازمان مدیریت و برنامه ریزی، مرکز آمار ایران، سال ۱۳۸۱

صنعت تولید مصالح ساختمانی) می‌توان در بررسی سیر آتی رشد کلی صنایع کشور، روند فعالیت‌های ساختمانی من جمله بخش مسکن را نیز ملحوظ داشت. از دیدگاه تأمین مسکن و حصول به سطح بالاتری از رفاه برای جامعه نیز بررسی و مطالعه میزان سرمایه‌گذاری در مسکن و توجه به کیفیت مصالح ساختمانی از اهمیت خاصی برخوردار است. مرغوب بودن کیفیت مصالح ساختمانی در افزایش عمر مفید و میزان استحکام و مقاومت سازه‌ها در برابر سوانح طبیعی به ویژه زلزله، عامل تعیین کننده‌ای به شمار می‌آید. بنابراین بالا بودن کیفیت مصالح ساختمانی در توسعه اقتصادی و اجتماعی هر جامعه و نیز افزایش ثروت ملی دارای چنان اهمیتی است که شاید با هیچ عامل دیگری نتوان مقایسه کرد.

۳-۱ اهداف و فرضیات تحقیق

در این رساله، هدف بر این است که ضمن بررسی وضعیت مسکن و ساخت و ساز در ایران، تابع تقاضای تیرآهن برآورد شود. برآورد میزان تقاضا به دو روش انجام می‌شود: در روش اول، تابع تقاضای مسکن با اسکلت فلزی برآورد شده و بر اساس آن مقدار مصرف تیرآهن در این نوع خانه‌های مسکونی بدست می‌آید که یک روش تقریبی از مصرف تیرآهن در ساختمان‌های مسکونی شهری می‌باشد.

در روش دوم، مستقیماً به تخمین تابع تقاضای تیرآهن به عنوان یک نهاده پرداخته خواهد شد. از آنجایی که ۹۵ درصد فعالیت‌های ساختمانی در کشور به بخش مسکن اختصاص دارند و حدود ۸۵ درصد ساختمان‌های مسکونی در شهرها مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند^۱ و

۱- گزارش‌های بررسی آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، مدیریت کل آمارهای اقتصادی، اداره آمار اقتصادی، سالهای مختلف

همچنین گزارش فعالیتهای ساختمانی بانک مرکزی مربوط به مناطق شهری است، لذا خانه‌های مسکونی شهری جهت بررسی انتخاب شدند.

از جمله اهداف دیگر این تحقیق، محاسبه انواع کشش‌ها برای مسکن و تیرآهن می‌باشد.

فرضیه اصلی مورد تحقیق این است که کشش قیمتی مصالح عمده ساختمانی از جمله تیر آهن بالاست و تقاضای این نوع مصالح نسبت به تغییرات قیمت حساسیت زیادی نشان می‌دهد.

۴-۱ بیان متدلوژی و روش تحقیق

متغیرهای مستقلی که در تابع تقاضای مسکن وارد شده‌اند عبارتند از: قیمت مسکن، ارزش هر فقره تسهیلات مسکن بانک مسکن و میزان مصرف تیرآهن در خانه‌های مسکونی اسکلت فلزی و متغیر وابسته، تعداد ساختمانهای مسکونی تکمیل شده با اسکلت فلزی توسط بخش خصوصی در مناطق شهری کشور شامل واحدهایی که کار ساخت آنها در دوره مورد نظر پایان یافته و برای استفاده آماده است.

متغیرهای مستقلی که در تابع تقاضای تیرآهن حضور دارند، قیمت تیرآهن، قیمت سیمان و قیمت مسکن می‌باشند و متغیر وابسته، مقدار مصرف تیرآهن در ساختمان‌های مسکونی اسکلت فلزی می‌باشد.

توابع تقاضا با استفاده از روش OLS تخمین زده شده‌اند و نرم افزار به کار برده شده Eviews. 3 می‌باشد. جمع آوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای بوده و داده‌های موردنظر به صورت سری زمانی در دوره زمانی ۱۳۷۹-۱۳۵۹ می‌باشند.

۱-۵ طبقه بندی مطالب

این پایان نامه در پنج فصل تنظیم شده است که فصل اول شامل مقدمه، اهمیت تحقیق،

اهداف و فرضیات تحقیق، بیان متدلوژی و روش تحقیق می باشد.

در فصل دوم، به بررسی وضعیت مسکن و ساخت و ساز در ایران پرداخته می شود. در فصل

سوم، مبانی نظری و ادبیات موضوع مطرح می شود. در فصل چهارم با معرفی متغیرها و برآورد

مدل، یافته های آماری مورد تجزیه و تحلیل قرار می گیرند. در فصل پنجم، نتایج بدست آمده

و پیشنهادات ارائه می شوند.