

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

کلیه حقوق مادی مترتب بر نتایج مطالعات، ابتکارات و

نوآوری‌های ناشی از تحقیق موضوع این پایان نامه

متعلق به دانشگاه رازی است.



دانشگاه رازی

دانشکده علوم اجتماعی

گروه اقتصاد

پایان نامه جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد در رشته‌ی
توسعه اقتصادی و برنامه‌ریزی

تخمین تابع تقاضای مسکن شهری با استفاده از مدل قیمت گذاری هدانیک:

مطالعه موردی شهر خوی

استاد راهنما:

دکتر کیومرث سهیلی

استاد مشاور :

دکتر شهرام فتاحی

نگارش:

هادی محبوبی

اسفند ۱۳۹۰

تقدیرم بہ:

روح پاک شہیدان عرصہ عام و فن آوری

تقدیر و قدردانی:

من ام یسکرا لہ خلوق، ام یسکرا ارجاق

خداوند بر جان رگ و پیکر من نعمت بیان را به انسان ارزانی داشت و قام را خلق کرد و به واسطه آن نیده ماندنم تا به انسان آموخت، خداوندی که به خواندن امر فرمود و به نوشتن تم می یاد کرد.

ارجمند جناب آقای دکتر کریم و مرث سہیل، ارتاد جہ ترمم راہنما کہ در مراحل انجام پایان نامہ از راہنمایان و مساعدتلی ایشان بہرہ مند بودہ ام، پاس کلماری مفاہیم.

از استاد بزرگوار جناب آقای دکتر شہرام قماحی، ارتادہ شاو کہ در مراحل انجام پایان نامہ زحمات بیاریتی جانند، کزین شکر و قدردانی من نامہ ام.

از اساتید گرامن آقایان دکتر سہراب دل انگہ نران و دکتر عزت اللہ عبلکہ نیاصت بازخوانی و داوری این پایان نامہ را بہ عمدہ گرفتند کمال شکر و قدردانی را دارم.

چنین ہمہ دورتان گرامن آقایان علی شمریزی و علی فاضلی عزیزانی کہ از تجربیات و راہنمایانی آفریدہ انجام پایان نامہ حاضر، بہرہ مند گردیدم، صبرمانہ سپاسگزاری مفاہیم.

چکیده

تقاضای مسکن شهری همواره به دلایلی از قبیل افزایش جمعیت، تشکیل خانوارهای جدید، مهاجرت از روستا به شهر، تخریب ساختمان‌های قدیمی و مستهلک و غیره به شکل روز افزونی در حال افزایش است. علاوه بر آن قیمت واحدهای مسکونی نیز در تمام مناطق شهری ایران یک روند افزایشی شدید و جهشی را طی نموده است. شناسایی دقیق و کمی عوامل تاثیرگذار بر قیمت مسکن و برآورد قیمت مسکن بر اساس عوامل تشکیل دهنده آن از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است که در این پایان‌نامه به آن‌ها پرداخته می‌شود. هدف از این مطالعه تخمین تابع تقاضای مسکن و بررسی عوامل موثر بر قیمت واحدهای مسکونی در شهر خوی با استفاده از مدل قیمت‌گذاری هدانیک در راستای طراحی و ارائه الگوی مناسبی جهت ساخت و عرضه واحدهای مسکونی بر اساس سلايق و رجحان‌های افراد متقاضی مسکن می‌باشد. به همین جهت فرض شده است که قیمت واحدهای مسکونی تابعی از دو گروه متغیرهای فیزیکی و محیطی - همسایگی است. در این پژوهش شهر خوی بر اساس قیمت زمین مورد استفاده جهت احداث واحدهای مسکونی، به سه منطقه قیمتی تقسیم شده و تابع قیمت هدانیک در فرم لگاریتمی برای هر کدام از این مناطق برآورد شده است. همچنین برای کل شهر خوی تابع قیمت هدانیک در دو فرم خطی و لگاریتمی تخمین زده شده است. در این پژوهش داده‌ها و اطلاعات به صورت مقطعی از طریق مطالعات میدانی و پرسشنامه در آبان ماه سال ۱۳۹۰ گردآوری شده است. به کمک اطلاعات جمع‌آوری شده ابتدا تابع قیمت هدانیک مسکن برای ناحیه مورد نظر برآورد گردید. سپس ضرایب توابع تقاضا برای مشخصه‌های اصلی واحد مسکونی برآورد شد. روش تخمین بکار گرفته شده، روش حداقل مربعات معمولی (OLS) است. جهت انجام تخمین از نرم افزار ۵ Eviews و برای انجام محاسبات آماری از نرم افزارهای SPSS ۱۶، Excell ۲۰۰۷ و Minitab ۱۶ استفاده شده است. با توجه به نتایج مطالعه، مهم‌ترین عوامل موثر بر قیمت واحدهای مسکونی در شهر خوی و در سه منطقه قیمتی، متغیرهای عرصه، اعیان، قدمت، فاصله از مرکز شهر، تعداد اتاق‌های واحد مسکونی، متغیر عرض خیابان دسترسی، فاصله از امکانات عمومی و خصوصی بوده است. از دیگر نتایج مهم این مطالعه تایید وجود اثر منطقه‌ای بر قیمت واحدهای مسکونی در سه منطقه شهر خوی است.

واژه‌های کلیدی:

تقاضای مسکن، تابع قیمت هدانیک، داده‌های مقطعی، متغیرهای فیزیکی و محیطی - همسایگی، حداقل مربعات معمولی

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

فصل اول : کلیات تحقیق

۱-۱- مقدمه	۲
۱-۲- شرح و بیان ضرورت مساله	۳
۱-۳- روش تحقیق	۳
۱-۴- اهمیت و اهداف تحقیق	۵
۱-۵- فرضیه‌های تحقیق	۵
۱-۶- ارزش و کاربرد نتایج پایان‌نامه	۵
۱-۷- جامعه‌ی آماری	۶
۱-۸- قلمرو تحقیق	۶
۱-۹- محدودیت‌های تحقیق	۶
۱-۱۰- تعاریف و مفاهیم به کار رفته در این پایان‌نامه	۶
۱-۱۱- ساختار پایان‌نامه	۱۰

فصل دوم: مبانی نظری

۱-۲- مقدمه	۱۲
۲-۲- ابعاد اهمیت اقتصادی بخش مسکن	۱۳
۱-۲-۲- مشوق رشد درونزای اقتصاد	۱۳
۲-۲-۲- قدرت اشتغال‌زایی قوی	۱۳

- ۳-۲-۲- تشویق کننده‌ی الگوی رشد متوازن ۱۴
- ۴-۲-۲- ارتباط با موسسات پولی و مالی ۱۴
- ۵-۲-۲- ارتباط با بخش خدمات ۱۴
- ۶-۲-۲- ارتباط با بخش دولتی ۱۵
- ۷-۲-۲- ارتباط با نوسانات ادوار تجاری ۱۵
- ۳-۲- اهداف کمی سند چشم انداز بخش مسکن در افق ۱۴۰۴ ۱۵
- ۴-۲- بازار مسکن و اجزاء آن ۱۶
- ۱-۴-۲- عرضه مسکن ۱۶
- ۲-۴-۲- تقاضای مسکن ۱۷
- ۱-۲-۴-۲- تقاضای مصرفی مسکن ۱۸
- ۱-۱-۲-۴-۲- تقاضای مسکن خانوارهای تازه تشکیل شده ۱۸
- ۲-۱-۲-۴-۲- تقاضای مسکن برای رفع بد مسکنی ۱۸
- ۳-۱-۲-۴-۲- تقاضای مسکن برای رفع تراکم نامناسب ۱۹
- ۴-۱-۲-۴-۲- تقاضای مسکن برای تعویض واحدهای مسکونی بی دوام و فرسوده ۱۹
- ۵-۱-۲-۴-۲- تقاضای مسکن خانه های دوم و ویلاقی ۱۹
- ۲-۲-۴-۲- تقاضای دارایی مسکن ۱۹
- ۱-۲-۲-۴-۲- تقاضای دارایی مسکن با انگیزه بورس بازی ۲۰
- ۲-۲-۲-۴-۲- تقاضای دارایی مسکن با هدف اجاره‌داری مسکن ۲۰
- ۳-۲-۲-۴-۲- نگه داری واحد مسکونی به صورت خالی ۲۰
- ۴-۲-۲-۴-۲- سکونت در واحدهای مسکونی بزرگتر از حد نیاز ۲۱

- ۲-۴-۳- روش تخمین تابع تقاضای مسکن ۲۱
- ۲-۴-۳-۱- روش همگن سازی تقاضای مسکن ۲۱
- ۲-۴-۳-۲- مدل های انتخاب گسسته ۲۴
- ۲-۴-۳-۳- استفاده از تابع لجستیک ۲۵
- ۲-۴-۳-۴- تابع قیمت هدانیک- تئوری کیفیت خدمات مسکن ۲۵
- ۲-۴-۴- چارچوب تجربی تابع هدانیک قیمت ۲۷
- ۲-۴-۴-۱- رویکرد ساده هدانیک ۲۸
- ۲-۴-۴-۲- رویکرد دو مرحله ای روزن ۲۹
- ۲-۴-۴-۳- رویکرد پیشنهاد-اجاره ۳۴
- ۲-۴-۴-۴- رویکرد شاخص ۳۶
- ۲-۵-۵- پیشینه تحقیق ۳۸
- ۲-۵-۱- مطالعات خارجی ۳۸
- ۲-۵-۲- مطالعات داخلی ۴۸
- ۲-۵-۳- نتیجه گیری از مطالعات پیشین ۵۸

فصل سوم: روش تحقیق و معرفی منابع آماری مورد استفاده در تحقیق

- ۳-۱- مقدمه ۶۱
- ۳-۲- معرفی جامعه آماری (معرفی شهرستان خوی) ۶۱
- ۳-۲-۱- موقعیت و تقسیم بندی سیاسی ۶۱
- ۳-۲-۲- ویژگی های جمعیتی و اجتماعی شهرستان خوی ۶۲
- ۳-۲-۲-۱- جمعیت و تغییرات آن ۶۲

۶۴	۲-۲-۲-۳- ساختار سنی جمعیت در شهرستان خوی
۱۳۶۵، ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵	۱-۲-۲-۲-۳- بررسی تغییرات ساختار سنی و جنسی جمعیت در طی ۴ دوره سرشماری ۱۳۵۵،
۶۴	۲-۲-۲-۲-۳- بررسی ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر خوی در سال ۱۳۸۵
۶۶	۳-۲-۳- مهاجرت
۶۸	۴-۲-۳- شاخص بعد خانوار
۶۹	۵-۲-۳- نحوه تصرف مسکن
۷۱	۶-۲-۳- نوع مصالح ساختمانی
۷۲	۷-۲-۳- تراکم خانوار در واحد مسکونی
۷۳	۸-۲-۳- تراکم نفر در واحد مسکونی
۷۴	۹-۲-۳- میزان برخورداری خانوارها از تسهیلات رفاهی
۷۴	۳-۳- معرفی الگوی مورد استفاده جهت تحلیل ارتباط بین متغیرها
۷۷	۴-۳- معرفی جامعه نمونه و نحوه جمع آوری اطلاعات آماری
۸۰	۱-۴-۳- بررسی تمیز مناطق سه گانه قیمتی شهر خوی
۸۰	۱-۱-۴-۳- Error Bar رسم نمودار
۸۱	۲-۱-۴-۳- انجام آزمون Two-Sample T-Test
۸۳	۴-۳- پردازش و تحلیل توصیفی داده‌های آماری حاصل از نمونه
۸۳	۱-۴-۳- بررسی کل نمونه
۸۸	۲-۴-۳- بررسی منطقه‌ای نمونه
۸۸	۱-۲-۴-۳- بررسی اطلاعات توصیفی منطقه یک قیمتی

۸۹	۲-۲-۴-۳- بررسی اطلاعات توصیفی منطقه دو قیمتی
۹۰	۳-۲-۴-۳- بررسی اطلاعات توصیفی منطقه سه قیمتی
۹۱	۳-۴-۳- بررسی متغیرهای مهم نمونه
۹۱	۱-۳-۴-۳- قیمت فروش واحد مسکونی
۹۱	۲-۳-۴-۳- مساحت زمین واحد مسکونی
۹۲	۳-۳-۴-۳- مساحت زیر بنای واحد مسکونی
۹۲	۴-۳-۴-۳- قدمت یا عمر ساختمان
۹۲	۵-۳-۴-۳- متغیر فاصله از مراکز آموزشی
۹۲	۶-۳-۴-۳- متغیر فاصله از مراکز درمانی- بهداشتی
۹۳	۷-۳-۴-۳- متغیر فاصله از مراکز خرید
۹۳	۸-۳-۴-۳- متغیر فاصله از مرکز شهر

فصل چهارم: برآورد مدل ها و تجزیه و تحلیل نتایج آنها

۹۵	۱-۴- مقدمه
۹۵	۲-۴- معرفی متغیرهای الگوی تابع قیمت هدانیک واحدهای مسکونی
۹۸	۳-۴- شکل ضمنی الگو
۹۹	۴-۴- برآورد مدل ها و تحلیل نتایج آنها
۱۰۰	۲-۴-۴- مدل هدانیک مناطق قیمتی شهر خوی
۱۰۳	۵-۴- بررسی فروض کلاسیک
۱۰۳	۱-۵-۴- بررسی خود همبستگی سریالی جملات اخلاص و مانایی متغیرها
۱۰۳	۲-۵-۴- بررسی واریانس ناهمسانی جملات اخلاص

- ۱۰۷-۴-۵-۳- بررسی وجود هم خطی بین متغیرهای توضیحی.....
- ۱۰۹-۴-۵-۴- فرض نرمالیتی جملات خطا.....
- ۱۰۹-۴-۶- نتایج نهایی تخمین.....
- ۱۱۴-۴-۷- تحلیل نتایج.....
- ۱۱۴-۴-۷-۱- عرصه یا مساحت زمین واحد مسکونی.....
- ۱۱۵-۴-۷-۲- اعیان یا مساحت زیربنای واحد مسکونی.....
- ۱۱۵-۴-۷-۳- متغیر قدمت واحد مسکونی.....
- ۱۱۶-۴-۷-۴- فاصله واحد مسکونی از مرکز شهر.....
- ۱۱۷-۴-۷-۵- تعداد اتاق واحد مسکونی.....
- ۱۱۸-۴-۷-۶- متغیر عرض خیابان دسترسی واحد مسکونی.....
- ۱۱۸-۴-۷-۷- فاصله از امکانات عمومی و خصوصی.....
- ۱۱۹-۴-۷-۸- تسهیلات واحد مسکونی.....
- ۱۱۹-۴-۷-۹- تاسیسات واحد مسکونی.....
- ۱۲۰-۴-۷-۱۰- بررسی اثر منطقه‌ای بر قیمت واحد مسکونی.....

فصل پنجم: خلاصه نتایج و پیشنهادات

- ۱۲۲-۵-۱- مقدمه.....
- ۱۲۲-۵-۲- خلاصه نتایج.....
- ۱۲۵-۵-۳- پیشنهادات.....
- ۱۲۶-۵-۴- پیشنهاد برای مطالعات آتی.....
- ۱۲۷-۵-۱- پیوست ۱: پرسشنامه.....

پیوست ۲: برآوردها و آزمون‌ها ۱۳۱

فهرست منابع و مآخذ ۱۳۵

فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول (۱-۳): تقسیمات سیاسی شهرستان خوی ۱۳۸۵	۶۱
جدول (۲-۳): روند تغییرات تعداد جمعیت شهر خوی طی سال‌های ۸۵-۱۳۳۵	۶۳
جدول (۳-۳): ساختار سنی و جنسی جمعیت شهر خوی بر حسب سه گروه عمده سنی طی سال‌های ۸۵-۱۳۵۵	۶۵
جدول (۴-۳): توزیع سنی و جنسی جمعیت شهر خوی در سال ۱۳۸۵	۶۷
جدول (۵-۳): محل اقامت مهاجران وارد شده به شهر خوی طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵	۶۸
جدول (۶-۳): تعداد، جمعیت، خانوار و بعد خانوار شهر خوی در سال‌های ۸۵-۱۳۳۵	۷۰
جدول (۷-۳): بررسی نحوه تصرف مسکن در شهر خوی (۱۳۸۵)	۷۱
جدول (۸-۳): بررسی نوع اسکلت پروانه‌های مسکونی صادر شده طی دوره ۸۷-۱۳۸۳	۷۳
جدول (۹-۳): درصد بهره مندی خانوارهای معمولی ساکن و گروهی در شهر خوی از امکانات و تسهیلات رفاهی	۷۴
جدول (۱۰-۳): فراوانی و درصد نواحی از نمونه‌های مأخوذه	۷۸
جدول (۱۱-۳): تقسیم مناطق شهر خوی بر حسب قیمت مسکن (ده هزار ریال)	۸۰
جدول (۱۲-۳): نوع واحد مسکونی در نمونه‌های مورد مطالعه	۸۳
جدول (۱۳-۳): نحوه تصرف واحد مسکونی در نمونه‌های مورد مطالعه	۸۳
جدول (۱۴-۳): توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر اساس برخورداری از تسهیلات فیزیکی ساختمان	۸۴
جدول (۱۵-۳): فراوانی تعداد طبقات واحدهای مسکونی مورد مطالعه	۸۴
جدول (۱۶-۳): فراوانی سرویس حمام، آشپزخانه، توالت واحد مسکونی	۸۵
جدول (۱۷-۳): توزیع فراوانی عرض نزدیک‌ترین خیابان به واحد مسکونی	۸۵

- جدول (۳-۱۸): توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر اساس قدمت آنها ۸۵
- جدول (۳-۱۹): توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب اندازه زمین واحد مسکونی (عرضه) ۸۶
- جدول (۳-۲۰): توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب اندازه زیربنا واحد مسکونی (اعیان) ۸۶
- جدول (۳-۲۱): اطلاعات توصیفی مربوط به متغیرهای فیزیکی، محیطی و مکانی واحدهای مسکونی
نمونه گیری شده از شهر خوی (کل نمونه) ۸۷
- جدول (۳-۲۲): سرانه های کل آموزشی، سرانه مراکز تجاری، سرانه درمانی- بهداشتی، سرانه فضای سبز و سرانه
امنیت ۸۷
- جدول (۳-۲۳): اطلاعات توصیفی مربوط به متغیرهای فیزیکی، محیطی و مکانی واحدهای مسکونی
نمونه گیری شده از شهر خوی- منطقه یک قیمتی (نواحی با قیمت زمین متری کمتر از ۳ میلیون ریال) ۸۸
- جدول (۳-۲۳): اطلاعات توصیفی مربوط به متغیرهای فیزیکی، محیطی و مکانی واحدهای مسکونی
نمونه گیری شده از شهر خوی- منطقه دو قیمتی (نواحی با قیمت متری بین ۳ تا ۵ میلیون ریال) ۸۹
- جدول (۳-۲۴): اطلاعات توصیفی مربوط به متغیرهای فیزیکی، محیطی و مکانی واحدهای مسکونی
نمونه گیری شده از شهر خوی- منطقه سه قیمتی (نواحی با قیمت متری بیشتر از ۵ میلیون ریال) ۹۰
- جدول (۴-۱): مدل لگاریتمی هدانیک کل شهر خوی با روش OLS ۹۹
- جدول (۴-۲) مدل خطی هدانیک کل شهر خوی با روش OLS ۱۰۰
- جدول (۴-۳): نتایج برآورد مدل لگاریتمی برای منطقه یک قیمتی (نواحی با قیمت هر مترمربع کمتر از ۳ میلیون
ریال) ۱۰۰
- جدول (۴-۴): نتایج برآورد مدل لگاریتمی برای منطقه دو قیمتی (نواحی با قیمت هر متر مربع بین ۳ تا ۵ میلیون
ریال) ۱۰۱
- جدول (۴-۵): نتایج برآورد مدل لگاریتمی برای منطقه سه قیمتی (نواحی با قیمت هر مترمربع بیشتر از ۵ میلیون
ریال) ۱۰۲

- جدول (۴-۶): آزمون وایت در مورد مدل خطی هدانیک کل شهر خوی ۱۰۵
- جدول (۴-۷): آزمون وایت در مورد مدل خطی هدانیک کل شهر خوی ۱۰۵
- جدول (۴-۸): آزمون وایت در مورد مدل لگاریتمی هدانیک منطقه یک قیمتی شهر خوی ۱۰۶
- جدول (۴-۹): آزمون وایت در مورد مدل لگاریتمی هدانیک منطقه دو قیمتی شهر خوی ۱۰۶
- جدول (۴-۱۰): آزمون وایت در مورد مدل لگاریتمی هدانیک منطقه سه قیمتی شهر خوی ۱۰۶
- جدول (۴-۱۱): ضریب همبستگی بین متغیرهای توضیحی ۱۰۸
- جدول (۴-۱۲): مدل تمام لگاریتمی هدانیک کل شهر خوی با روش OLS با لحاظ واریانس ناهمسانی بین جملات خطا ۱۰۹
- جدول (۴-۱۳): مدل خطی هدانیک کل شهر خوی با روش OLS با لحاظ واریانس ناهمسانی بین جملات خطا ۱۱۰
- جدول (۴-۱۴): مقایسه ضریب متغیرهای توضیحی در مدل‌های لگاریتمی هدانیک ۱۱۱
- جدول (۴-۱۵): قیمت‌های هدانیکی یا ضمنی ۱۱۲
- جدول (۴-۱۶): مقایسه ضریب اهمیت متغیر عرصه در سه منطقه قیمتی شهر خوی ۱۱۴
- جدول (۴-۱۷): مقایسه ضرایب اهمیت متغیر قدمت واحدهای مسکونی در سه منطقه قیمتی شهر خوی ۱۱۶

فهرست اشکال و نمودارها

صفحه	عنوان
۲۹	شکل ۱-۲- استخراج تابع قیمت هدانیک بر اساس رویکرد ساده هدانیک
۳۰	شکل ۲-۲: نقاط بهینه خریداران و فروشندگان
۶۴	شکل ۲-۳- روند تغییرات جمعیت شهر خوی طی سالهای ۸۵-۱۳۳۵
۶۶	شکل ۳-۳- مقایسه ساختار سنی جمعیت شهر خوی بر حسب گروه سه گروه عمده سنی
۷۰	شکل ۴-۳- شاخص بعد خانوار در شهر خوی
۷۲	شکل ۵-۳- مقایسه نحوه تصرف مسکن در استان و شهر خوی (۱۳۸۵)
۸۱	شکل ۱-۳- رسم نمودار Error Bar

فصل اول

کلیات تحقیق

۱-۱- مقدمه

تامین مسکن یکی از مسایل عمده خانوارها در شرایط کنونی است. افزایش جمعیت، تشکیل خانوارهای جدید، مهاجرت از روستا، تخریب و نوسازی اماکن به علت استهلاک ساختمان‌های قدیمی، کوچک‌تر شدن واحدهای مسکونی و امثال آن از عوامل اساسی افزایش تقاضا برای مسکن شهری است. آنچه که از بررسی انبوه‌سازی‌های مسکن در سال‌های اخیر به دست می‌آید این است که برنامه‌ریزان بخش مسکن در امر برنامه‌ریزی نگرشی یک بعدی به مسکن داشته‌اند و به سلايق متقاضیان توجهی نکرده‌اند. در نتیجه واحد مسکونی ساخته شده نمی‌تواند رضایت بخش عظیمی از ساکنان این واحدها را تامین نماید. بنابراین اجرای برنامه‌های احداث مسکن و سرمایه‌گذاری‌های کلان در جهت رفع این مشکل، باید با توجه به رجحان‌های متقاضیان مسکن صورت پذیرد. ضمناً از آنجا که هر واحد مسکونی دارای ویژگی‌های گوناگون می‌باشد، در تخمین تابع تقاضا برای مسکن باید توان و تمایل به پرداخت برای این ویژگی‌ها از سوی متقاضیان، مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد. "قیمت هدانیک" معیاری است که میزان و اهمیت ترکیب این ویژگی‌ها را برای متقاضیان خدمات مسکن مورد ارزیابی قرار می‌دهد. در مدل قیمت‌گذاری هدانیک فرض می‌شود که قیمت واحدهای مسکونی تحت تاثیر دو نوع مشخصه فیزیکی و همسایگی قرار می‌گیرند.

در ادامه این فصل به بیان کلیات تحقیق، شامل بیان ضرورت مساله، روش تحقیق، اهمیت و اهداف تحقیق، فرضیات، ارزش و کاربرد نتایج پایان‌نامه، جامعه آماری و تعاریف و مفاهیم به کار رفته در تحقیق پرداخته می‌شود.