

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه اصفهان
دانشکده علوم اداری و اقتصاد
گروه اقتصاد

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته ی علوم اقتصادی

تحلیل تأثیر تسهیلات بانکی (بانک مسکن) بر نوسان های قیمت مسکن در کلان شهر -

های ایران

استاد راهنما
دکتر سعید صمدی

استاد مشاور
دکتر خدیجه نصراللهی

پژوهشگر
اعظم آزاد غلامی

مهر ماه ۱۳۹۰

کلیه حقوق مادی مترتب بر نتایج مطالعات، ابتکارات
و نوآوری های ناشی از تحقیق موضوع این پایان نامه
متعلق به دانشگاه اصفهان است.

این رساله بر اساس قرارداد شماره ۶۴/۲۲۴۷ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۷ مورد حمایت اطلاعاتی و مالی بانک مسکن قرار گرفته و حق استفاده از این رساله توسط نویسنده به بانک مسکن اعطا شده است.







دانشگاه اصفهان
دانشکده علوم اداری و اقتصاد
گروه اقتصاد

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته‌ی علوم اقتصادی
اعظم آزاد غلامی
تحت عنوان

**تحلیل تاثیر تسهیلات بانکی (بانک مسکن) بر نوسان های قیمت مسکن در کلان شهرهای
ایران**

در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۵ توسط هیأت داوران زیر بررسی و با درجه عالی به تصویب نهایی رسید.

	امضاء	با مرتبه علمی استادیار	دکتر سعید صمدی	۱- استاد راهنمای پایان نامه
	امضاء	با مرتبه علمی استادیار	دکتر خدیجه نصراللهی	۲- استاد مشاور پایان نامه
	امضاء	با مرتبه علمی دانشیار	دکتر رحیم دلالی اصفهانی	۳- استاد داور داخل گروه
	امضاء	با مرتبه علمی استادیار	دکتر حسن لیاف	۴- استاد داور خارج از گروه

امضاء مدیر گروه



تشکر و قدردانی

حال که به لطف و کرم خداوند، این مرحله از زندگی نیز به سرمنزل رسیده است، خداوند سبحان را سپاسگزارم که با الطاف بیکران خود قدرت آموختن را به من ارزانی داشت تا در عرصه حیات، نقشی هرچند ناچیز از خود به یادگار گذارم.

این نتیجه نشانه کمال و لطف و بزرگواری استاد راهنمای بزرگووارم جناب آقای دکتر صمدی است که در طی دوره تحصیل در همه حال دستاوردهای ارزشمند بسیاری از ایشان آموخته ام. همچنین سرکار خانم دکتر نصراللهی که پشتیبان علمی و اخلاقی این بزرگووار توشه ارزشمندی بود که قرین راهم گردید. از اساتید محترم داور و ناظر که نظرات ارزشمندشان بر غنای این پژوهش افزود. همچنین از زحمات فراوان مسوولین محترم گروه آموزش دانشکده اقتصاد به خصوص خانم رجایی صمیمانه تقدیر و تشکر نمایم.

در پایان شایسته است از همراهی‌های بی‌دریغ دوست بسیار عزیزم خانم عاطفه نعمتی که در این مسیر همراه و مشوقم بود، سپاس و قدردانی نمایم.

تقدیرم به :

والدینی که بودنشان تاج افتخاری است بر سرم
و نامشان دلیلی است بر بودنم که این دو وجود
پس از پروردگار مایه هستی ام بوده اند. دستم را
گرفتند و راه رفتن را در این وادی زندگی پر از
خراز و نشیب آموختند.

و تقدیرم به :

فواهر و برادر بسیار مهربانم به فاطمه دلگرمی
و همراهی همیشگی شان

چکیده

مسأله بی‌ثباتی و نوسانات گسترده قیمت مسکن به ویژه در کلان‌شهرها را می‌توان بارزترین خصیصه این بخش مهم اقتصادی کشور طی یکی دو دهه اخیر دانست. از این رو شناخت متغیرهای تأثیرگذار بر قیمت مسکن از اهمیت بسزایی برخوردار است. این مطالعه به تحلیل میزان اثرگذاری تسهیلات بانکی (بانک مسکن) در مقایسه با سایر عوامل اقتصادی (تولید ناخالص داخلی، نرخ تورم، نرخ ارز، قیمت سکه، درآمدهای نفتی، نرخ سود تسهیلات بانکی، نرخ اجاره) بر نوسان‌های قیمت مسکن در کلان‌شهرهای ایران پرداخته است و نقش تسهیلات اعطایی بانک مسکن به طور خاص مورد توجه قرار گرفته است که محوری‌ترین نقش را میان بانک‌های تجاری فعال در کشور در زمینه ارائه تسهیلات به مردم جهت تأمین مسکن مورد نیازشان ایفا می‌کند.

در این پژوهش از روش داده‌های تابلویی استفاده شده است. مقاطع مورد بررسی، هفت کلان‌شهر تهران، اصفهان، تبریز، شیراز، مشهد، اهواز و رشت و بازه زمانی ده سال، طی سال‌های ۱۳۸۶-۱۳۷۷ است. از آنجا که تعداد متغیرهای مستقل زیاد است و در صورت وارد کردن همه متغیرها به طور همزمان درمدل، احتمال وجود همخطی بسیار زیاد خواهد بود، برآورد مدل ابتدا به صورت دو متغیری و سپس به صورت سلسله مراتبی صورت گرفته است. هدف از وارد کردن متغیرها، به صورت سلسله مراتبی، رسیدن به مدلی است که اکثر متغیرهای تعریف شده و مؤثر بر قیمت مسکن را در خود جای دهد و از آن به عنوان مدل نهایی جهت تفسیر نتایج استفاده شود.

در آخرین مرحله از برآورد که بیشترین تعداد متغیرهای مستقل را در خود جای داده است، تمامی متغیرها مطابق مبانی نظری معنی‌دار شده اند. متغیر تسهیلات بانک مسکن در کلیه کلان‌شهرها با ضریب توضیح دهندگی نسبتاً پایینی معنی دار شده است و همچنین ضرایب به دست آمده بسیار به هم نزدیک بوده و می‌توان اثر این متغیر بر قیمت مسکن در کلان‌شهرهای مورد بررسی را تقریباً یکسان و ناچیز دانست.

واژگان کلیدی: مسکن، بانک مسکن، کلان‌شهر، تسهیلات بانکی

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

فصل اول: کلیات پژوهش

۱-۱- مقدمه	۱
۲-۱- شرح و بیان مساله پژوهشی	۲
۳-۱- اهداف پژوهش	۵
۴-۱- اهمیت و ارزش پژوهش	۵
۵-۱- کاربرد نتایج پژوهش	۶
۶-۱- فرضیه‌های پژوهش	۷
۷-۱- روش پژوهش	۷
۱-۷-۱- نوع مطالعه و روش بررسی فرضیه‌ها	۷
۲-۷-۱- جامعه آماری	۹
۳-۷-۱- ابزار گردآوری داده‌ها	۹
۴-۷-۱- ابزار تجزیه و تحلیل	۹
۸-۱- واژه‌های کلیدی	۱۰
۱-۸-۱- مسکن (Housing)	۱۰
۲-۸-۱- بانک مسکن (Maskan Bank)	۱۰
۳-۸-۱- تسهیلات بانکی (Bank Credits)	۱۰
۴-۸-۱- کلان شهر (Metropolis)	۱۰

فصل دوم: ادبیات و پیشینه پژوهش

۱-۲- مقدمه	۱۱
۲-۲- شهر و شهرنشینی	۱۲
۱-۲-۲- ویژگی‌های مسکن و بازار آن	۱۳
۳-۲- مدل ایستای تعیین قیمت مسکن	۱۴
۱-۳-۲- رابطه تولید ناخالص داخلی با قیمت مسکن	۱۶
۲-۳-۲- رابطه نرخ سود بانکی با قیمت مسکن	۱۹

عنوان	صفحه
۳-۳-۲-رابطه نرخ تورم با قیمت مسکن.....	۱۹
۴-۳-۲-رابطه قیمت سایر دارایی‌ها(سکه و ارز) با قیمت مسکن.....	۲۰
۵-۳-۲-رابطه درآمد نفتی با قیمت مسکن.....	۲۰
۶-۳-۲-رابطه تسهیلات بانکی با قیمت مسکن.....	۲۱
۷-۳-۲-رابطه نرخ اجاره با قیمت مسکن.....	۲۱
۴-۲-مدل پویای تعیین قیمت مسکن.....	۲۲
۱-۴-۲-بیماری هلندی.....	۲۶
۱-۱-۴-۲-مدل کالاهای تجاری-غیرتجاری.....	۲۶
۲-۱-۴-۲-مدل مرکزی(اثرهزینه‌ای و اثرانتقال منابع).....	۲۷
۲-۴-۲-نظریه پورتفولیو.....	۳۱
۳-۴-۲-نظریه آربیتراژ.....	۳۲
۱-۳-۴-۲-تعبیر اقتصادی از الگوی آربیتراژ.....	۳۴
۴-۴-۲-بخش مسکن و نوسانات اقتصادی.....	۳۵
۵-۲-منابع و روش‌های تأمین مالی در بخش مسکن.....	۳۶
۱-۵-۲-منابع مالی برای مؤسسات اعتباری مسکن.....	۳۷
۶-۲-بازار مسکن ایران.....	۴۰
۱-۶-۲-بانک مسکن.....	۴۲
۹-۲-پیشینه پژوهش.....	۴۳
۱-۷-۲-مطالعات داخلی.....	۴۳
۲-۷-۲-مطالعات خارجی.....	۴۸
۸-۲-جمع بندی.....	۵۶

فصل سوم: روش پژوهش

۱-۳-مقدمه.....	۵۸
۲-۳-بخش مسکن و برخی مدل‌های تخمین.....	۵۹
۱-۲-۳-مدل هدانیک.....	۵۹
۲-۳-۳-مدل RSM و تحولات آن.....	۶۰
۳-۲-۳-مدل‌های VAR.....	۶۴

عنوان	صفحه
۳-۳- تعیین فرم کلی تابع قیمت مسکن.....	۶۵
۴-۳- داده‌های تابلویی.....	۶۷
۳-۴-۱- روش‌های تخمین داده‌های تابلویی.....	۶۷
۳-۴-۱-۱- مراحل تخمین مدل به وسیله داده‌های تلفیقی.....	۶۹
۳-۴-۱-۲- اثرات ثابت.....	۷۰
۳-۴-۱-۳- اثرات تصادفی.....	۷۱
۳-۴-۱-۴- آماره هاسمن.....	۷۲
۳-۴-۱-۵- آزمون LM بروش پاگان.....	۷۲
۳-۵- خلاصه فصل.....	۷۳

فصل چهارم: تجزیه و تحلیل داده‌ها

۴-۱- مقدمه.....	۷۴
۴-۲- بررسی تأثیر تسهیلات بانکی خرید مسکن بر قیمت مسکن.....	۷۵
۴-۲-۱- برآورد مدل در حالت وجود وام خرید مسکن و اجاره بهای مسکن.....	۷۶
۴-۲-۲- برآورد مدل در حالت وجود وام خرید مسکن و تولید ناخالص منطقه‌ای.....	۷۸
۴-۲-۳- برآورد مدل در حالت وجود وام خرید مسکن و نرخ ارز.....	۷۹
۴-۲-۴- برآورد مدل در حالت وجود وام خرید مسکن و قیمت سکه.....	۸۱
۴-۲-۵- برآورد مدل در حالت وجود وام خرید مسکن و درآمد نفتی.....	۸۲
۴-۲-۶- برآورد مدل در حالت وجود وام خرید مسکن و نرخ سود تسهیلات.....	۸۳
۴-۲-۷- برآورد مدل در حالت وجود وام خرید مسکن و تورم.....	۸۵
۴-۲-۸- برآورد مدل در حالت وجود وام خرید مسکن، اجاره بها و تولید ناخالص منطقه‌ای.....	۸۶
۴-۲-۹- برآورد مدل در حالت وجود وام خرید مسکن، اجاره بها، تولید ناخالص و نرخ ارز.....	۸۸
۴-۲-۱۰- برآورد مدل در حالت وجود وام مسکن، اجاره بها، تولید ناخالص، نرخ ارز و تورم.....	۸۹
۴-۲-۱۱- برآورد مدل در حالت وجود وام، اجاره بها، تولید ناخالص، نرخ ارز، تورم و نرخ سود.....	۹۱
۴-۳- جمع بندی فصل.....	۹۳

فصل پنجم: نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات

۵-۱- مقدمه.....	۹۴
-----------------	----

عنوان	صفحه
۲-۵- تحلیل نتایج و بررسی فرضیات پژوهش.....	۹۵
۱-۲-۵- آزمون فرضیه‌های پژوهش.....	۹۵
۳-۵- محدودیت‌های پژوهش.....	۹۷
۴-۵- ارائه پیشنهادات و توصیه‌های سیاستی خاص (مبتنی بر این پژوهش).....	۹۸
۵-۵- ارائه پیشنهادات برای مطالعات آتی.....	۹۸
پیوست‌ها.....	۱۰۰
منابع و مأخذ.....	۱۱۸

فهرست نمودارها

صفحه

عنوان

نمودار ۱-۲ - نمودار چهاروجهی بازار مسکن ۱۵

نمودار ۲-۲ - نمودار فرایند شکل‌گیری قیمت مسکن ۱۸

فهرست جدول‌ها

عنوان	صفحه
جدول ۱-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجود وام خرید مسکن و اجاره بهای مسکن.....	۷۷
جدول ۲-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام خرید مسکن و تولید ناخالص منطقه‌ای.....	۷۹
جدول ۳-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام خرید مسکن و نرخ ارز.....	۸۰
جدول ۴-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام خرید مسکن و قیمت سکه.....	۸۲
جدول ۵-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام خرید مسکن و درآمد نفتی.....	۸۳
جدول ۶-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام خرید مسکن و نرخ سود تسهیلات.....	۸۴
جدول ۷-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام خرید مسکن و تورم.....	۸۶
جدول ۸-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام خرید مسکن، اجاره بها و تولید ناخالص منطقه‌ای.....	۸۷
جدول ۹-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام خرید مسکن، اجاره بها، تولید ناخالص و نرخ ارز.....	۸۹
جدول ۱۰-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام مسکن، اجاره بها،تولید ناخالص،نرخ ارز و تورم.....	۹۱
جدول ۱۱-۴- نتایج تخمین مدل درحالت وجودوام،اجاره بها،تولید ناخالص،نرخ ارز،تورم و نرخ سود.....	۹۳

فصل اول

کلیات پژوهش

۱-۱- مقدمه

مسکن به عنوان سرپناه از دیرباز مورد توجه بشر بوده است. مسکن مناسب به فضا یا مکانی گفته می‌شود که بتواند زمینه لازم برای رشد فردی و جمعی هر یک از افراد خانوار را فراهم کند به نحوی که آن‌ها بتوانند بر حسب نیازهای روحی و روانی خود و نوع فعالیت مورد نظر، حریم لازم را بیابند.

بخش مسکن به دلیل ارتباط پیشین قوی با سایر بخش‌های اقتصادی نقش اساسی در رشد اقتصاد دارد. این بخش به دلیل نیاز بالایی که به داده‌های سایر بخش‌های اقتصاد دارد می‌تواند به عنوان موتور رشد و قطب توسعه در اقتصاد کشور عمل کند. در دو دهه گذشته بخش مسکن با نوسانات شدید قیمت در مناطق شهری کشور رو به رو بوده است. مسأله بی‌ثباتی و نوسانات گسترده قیمت‌های مسکن به ویژه در کلان‌شهرها را می‌

توان بارزترین خصیصه این بخش مهم اقتصادی کشور دانست. اگر بتوان عوامل مؤثر بر قیمت مسکن و نوسانات آن را ارزیابی کرد، ارزیابی این روند در تصمیم‌گیری ساخت و ساز اهمیت زیادی دارد و به علاوه سیاست‌مداران نیز با توجه به این عوامل و دوران رکود و رونق این بازار می‌توانند نوسانات این متغیر را کاهش دهند. از این رو ارزیابی متغیرهای تأثیرگذار بر قیمت مسکن از اهمیت بسزایی برخوردار است.

۱-۲- شرح و بیان مساله پژوهشی

بخش مسکن در دو دهه گذشته، با نوسانات شدید قیمت در مناطق شهری کشور رو به رو بوده است. مسأله بی‌ثباتی و نوسانات گسترده قیمت‌های مسکن به ویژه در کلان‌شهرها را می‌توان بارزترین خصیصه این بخش مهم اقتصادی کشور دانست. مقوله مسکن به واسطه نقش مهم آن در حیات خانوار، عملکرد اقتصادی، ثبات حاکمیت و حفظ امنیت فیزیکی و روانی جامعه از جنبه‌ها و زوایای مختلفی در کشور نیازمند پژوهش و بررسی است. مسکن تنها یک کالای مصرفی نبوده و یک کالای سرمایه‌ای نیز هست. از این رو، تقاضای مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای تابعی از نرخ بازگشت سرمایه در بخش مسکن در قیاس با نرخ بازدهی سایر اشکال سرمایه‌گذاری است. مسکن به دلیل ویژگی‌های خاص خود، به عنوان یک کالای سرمایه‌ای امن تر و در بلندمدت پربازده تر از سایر صور سرمایه‌گذاری است. لذا در انتخاب سبد دارایی توسط سرمایه‌گذاران مورد توجه است.

از سوی دیگر، میزان کمبود مسکن به منظور تامین نیازهای مصرفی در کشور ما همچون بسیاری از کشور-های درحال توسعه به مراتب بیشتر از امکانات مالی دولت است. خوش‌بینانه‌ترین برآوردها نشان می‌دهد از سال ۱۳۷۹ تا ۱۴۰۰ به طور متوسط سالیانه بیش از ۷۰۰ هزار واحد مسکونی جهت پاسخگویی به نیاز ناشی از رشد طبیعی خانوارها، واحدهای مسکونی مستهلک شده و پاسخگویی به نیاز انباشت شده فعلی موردنیاز است (مرکز مطالعات تکنولوژیک دانشگاه علم و صنعت، ۱۳۸۱). از این رو، عملکرد مؤثر بازار مسکن مستلزم دسترسی به منابع مالی درازمدت است. در واقع چون هزینه‌های خرید یا احداث مسکن به چندین برابر درآمد سالانه خانوارها بالغ می‌شود و معمولاً پس‌انداز آن‌ها جوابگوی این هزینه‌ها نیست، نیاز به استقراض درازمدت برای تأمین مالی مسکن ضرورت پیدا می‌کند. به عبارت دیگر، خانوارها ناگزیرند مابه-التفاوت قدرت خرید خود با بهای یک واحد مسکونی را از محل پس‌اندازهای آتی خود بپردازند. با توجه به این که در ایران نیاز به استقراض درازمدت برای تأمین مالی مسکن ضرورت دارد، شاید بتوان تسهیلات

بانکی را به عنوان یکی از عوامل نوسانات قیمت مسکن در نظر گرفت. این در حالی است که در شرایط کنونی به نظر می‌رسد با توجه به گرایش جدید مسئولین اعتباری کشور مبنی بر ایجاد مؤسسات اعتباری غیر بانکی در بخش مسکن از جمله مؤسسه اعتباری توسعه و ساختمان و صندوق مسکن جوانان و... روند گسترش و ایجاد رقابت در مؤسسات اعتباری ساختمان افزایش یافته است، اما بانک مسکن با داشتن حجم بسیار زیاد متقاضیان تسهیلات خرید یا احداث، همواره جایگاهی ویژه در تأمین مالی مسکن داشته است (علوی زرننگ، ۱۳۸۱). تأمین مالی خرید و ساخت مسکن و تحلیل نوسانات قیمت مسکن در مناطق مختلف کشور از جمله جنبه‌های اقتصادی کلیدی مسکن به شمار می‌رود که نیازمند تحلیل و بررسی است. بنابراین پرسش اصلی مورد بررسی در پژوهش حاضر این است که بانک مسکن به دلیل داشتن حجم بسیار زیاد متقاضیان تسهیلات خرید یا احداث، چه جایگاهی می‌تواند در نوسان‌های بازار مسکن کلان شهرهای ایران داشته باشد؟ آیا مقدار اعطای تسهیلات بر نوسانات قیمت مسکن مؤثر بوده است؟ و آیا تأثیر این عامل در نوسان‌های موجود در قیمت مسکن شهرهای مختلف، متفاوت است؟

تأمین مالی خرید و ساخت مسکن و تحلیل نوسان‌های قیمت مسکن در مناطق مختلف کشور از جمله جنبه‌های اقتصادی کلیدی مسکن به شمار می‌رود که نیازمند تحلیل و بررسی است. در دوره قبل از انقلاب، مؤسسات مالی متعددی به منظور تأمین مالی بخش مسکن ایجاد شد که مهم‌ترین آن‌ها بانک رهنی بود. پس از انقلاب و با ملی شدن بانک‌ها، بانک مسکن از ادغام چند بانک از جمله بانک رهنی و چندین موسسه وام و پس‌انداز که در امر مسکن فعالیت داشتند، تشکیل شد. با توجه به اینکه در ایران نیاز به استقراض درازمدت برای تأمین مالی مسکن ضرورت دارد، شاید بتوان تسهیلات بانکی را به عنوان یکی از عوامل نوسان‌های قیمت مسکن در نظر گرفت. با مشخص شدن نقش تسهیلات بانکی بر نوسان‌های قیمت مسکن، می‌توان به اهمیت نقشی که نهادهای مالی مؤثر در این زمینه ایفا می‌کنند از جمله بانک مسکن پی برد. بانک مسکن با داشتن حجم بسیار زیاد متقاضیان تسهیلات خرید یا احداث، همواره جایگاهی ویژه در تأمین مالی مسکن داشته است.

از سوی دیگر، فعالیت‌های اقتصادی در یک اقتصاد باز در یک طبقه بندی کلی به کالای قابل مبادله و کالای غیر قابل مبادله دسته بندی می‌شوند. در معرض رقابت بین المللی قرار داشتن قیمت کالاهای قابل مبادله در مقایسه با تعیین قیمت کالاهای غیر قابل مبادله اساساً توسط ملاحظات مربوط به عرضه و تقاضای داخلی نقطه تمایز این دو است. در اقتصادهایی که متکی بر صادرات منابع طبیعی از جمله نفت و گاز هستند، یک رونق نفتی، این‌گونه اقتصادها را به دو طریق تحت تأثیر قرار می‌دهد، توسط اثر تخصیص مجددی

عوامل تولید و اثر مخارجی. رونق نفتی موجب افزایش تقاضای عوامل تولید برای انتقال به بخش رونق یافته خواهد شد این امر موجب می شود سایر بخش های اقتصادی در محاق قرار گیرند یا به عبارت دیگر سطح فعالیت آنها به شدت کاهش پیدا کند. اثر مخارجی در نتیجه درآمد اضافی حاصل از رونق بخش نفت بروز پیدا می کند و موجب افزایش تقاضا برای کالاهای غیرقابل مبادله می شود. در نتیجه افزایش تقاضا برای کالاهای غیرقابل مبادله، قیمت این نوع کالاها به شدت افزایش می یابد. در کشورهای تک محصولی هم- چون ایران که متکی به درآمدهای نفتی هستند، در صورت اتخاذ تصمیمات نادرست افزایش نامناسب نقدینگی که به سبب افزایش درآمدهای نفتی صورت می پذیرد، به تورم شدید در قیمت اکثر کالاها منجر می شود. این تورم ممکن است در اقلام تجاری، مصرفی و ... به وسیله اهرم های مختلف همچون واردات کنترل شود، اما در مورد کالاهای غیر منقول همچون زمین، ساختمان و برخی خدمات، نه تنها تورم بر طرف نشده بلکه ادامه نیز خواهد یافت. از طرفی، منابع مالی نیز به سمت این کالاها جهت دهی شده و ورود سرمایه های غیر حرفه ای و سرگردان، سبب سوداگری و واسطه گری در آنها می شود و این گونه کالاها به ویژه زمین و مسکن را از یک کالای مصرفی به یک کالای سرمایه ای پربازده تبدیل می کند. تورم نسبتا بالا موجب می شود خانوارها به منظور حفظ قدرت خرید، در بخش مسکن سرمایه گذاری کنند. زیرا این بخش از ریسک اندک و بازدهی مناسب بلند مدت در مقایسه با سایر دارایی ها برخوردار است.

تولید ناخالص داخلی از سمت تقاضای اقتصاد به عنوان شاخصی از قدرت خرید مسکن توسط افراد در نظر گرفته شده و افزایش آن منجر به افزایش درآمد و لذا افزایش قیمت حقیقی مسکن خواهد شد. کاهش نرخ بهره، بازار مسکن را به عنوان یک فرصت رقیب سرمایه گذاری جذاب تر می کند. رویدادهایی از قبیل سقوط شاخص های بورس اوراق بهادار، رکود بازار طلا، پایین بودن نرخ سود اوراق مشارکت نسبت به تورم همگی می تواند موجب حرکت منابع مالی به سمت بازار مسکن به عنوان یک گزینه رقیب شود. در مورد تسهیلات خرید مسکن، تسهیلات می تواند با تشدید عوامل فوق، باعث تحریک تقاضای سوداگرانه مسکن شود.

این مطالعه به تحلیل میزان اثرگذاری تسهیلات بانکی (بانک مسکن) در مقایسه با سایر عوامل اقتصادی (تولید ناخالص داخلی، نرخ تورم، نرخ ارز، قیمت سکه و سایر دارایی ها، درآمدهای نفتی، نرخ سود تسهیلات بانکی، نرخ اجاره) بر نوسان های قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران می پردازد و نقش تسهیلات اعطایی بانک مسکن به طور خاص مورد توجه قرار گرفته است که محوری ترین نقش را میان بانک های تجاری فعال در کشور در زمینه ارائه تسهیلات به مردم جهت تأمین مسکن مورد نیازشان ایفا می کند.

۱-۳- اهداف پژوهش

در این پژوهش رابطه بین تسهیلات بانک مسکن و نوسان‌های قیمت مسکن در کلان‌شهرهای ایران تحلیل می‌شود. بدین منظور اهداف زیر مدنظر است:

۱. تحلیل تأثیر تسهیلات بانک مسکن بر نوسان قیمت مسکن در کلان‌شهرهای ایران
۲. تحلیل مقایسه‌ای این تأثیر در کلان‌شهرهای ایران
۳. تحلیل سایر عوامل موثر بر نوسان قیمت مسکن در کلان‌شهرهای ایران

۱-۴- اهمیت و ارزش پژوهش

امروزه مسکن تنها مفهوم یک سرپناه را ندارد. بلکه یک کالای اقتصادی و سیاسی نیز محسوب می‌شود. علاوه بر این در بسیاری از موارد، مسکن مهم‌ترین دارایی خانوار به حساب می‌آید که دارندگان آن به منظور عدم پذیرش ریسک‌های بالاتر در سایر بازارهای مالی، به نگهداری از آن مبادرت می‌ورزند. مسکن کالایی اساسی و بدون جانشین است بنابراین تحلیل بازار آن بسیار حائز اهمیت است.

بخش مسکن طی دهه‌های اخیر، با دوره‌های رکود و رونق تورمی و افزایش بی‌رویه قیمت‌ها مواجه بوده است. تورم ناشی از افزایش بی‌رویه نقدینگی، شاید در اقلام تجاری و مصرفی به وسیله اهرم‌های مختلفی همچون واردات قابل کنترل باشد، اما در کالاهای غیر منقول همچون زمین و ساختمان قابل کنترل نیست و باعث ایجاد نوسان‌های شدید و پیش‌بینی نشده در این بخش حیاتی می‌شود.

مسئله بی‌ثباتی و نوسان‌های گسترده قیمت‌های مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ را می‌توان بارزترین خصیصه این بخش مهم اقتصادی کشور دانست. از طرف دیگر، وسعت بخش مسکن و تأثیر گسترده آن بر عملکرد اقتصادی جنبه دیگر ضرورت توجه به این بخش را نمایان می‌کند. بخش مسکن با ایجاد اشتغال مستقیم ۱۰ تا ۱۲ درصدی نیروی کار پس از فعالیت‌های خدمات دولتی و زراعت اشتغال‌زاترین فعالیت اقتصادی کشور بوده است که در این بین پیوندهای بالادستی و پایین دستی عمیق این بخش با دیگر بخش‌های اقتصادی و اشتغال‌زایی چشمگیر غیرمستقیم آن، بخش مسکن را از دیگر فعالیت‌های اشتغال‌زا در کشور متمایز می‌کند. همچنین بالغ بر ۳۶ درصد تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی کشور نیز در بخش ساختمان (اعم از مسکن) صورت می‌گیرد که در بین اجزاء تشکیل دهنده سرمایه ثابت ناخالص داخلی دارای بزرگترین سهم است (گزارش اقتصادی و ترازنامه بانک مرکزی، ۱۳۸۴).