

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه آزاد اسلامی
واحد تهران مرکزی
دانشکده مدیریت، گروه مدیریت بازرگانی

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد (M.A)
گرایش: مالی

عنوان:

بررسی الگویی برای حساب قیمت در بازار مسکن ایران

استاد راهنما:

جناب آقای دکتر میرفیض فلاح شمس

استاد مشاور:

جناب آقای دکتر ایرج شریعت زاده

پژوهشگر:

گلزار میرزاوند

زمستان ۱۳۹۰



ISLAMIC AZAD UNIVERSITY

Central Tehran Branch

Faculty of Management , Business Management administration

"M.A" Thesis

On " Finance"

Subject:

The exploration of the pattern for price bulb in Iran housing market

Advisor:

Dr.Mirfeiz Fallah Shams

Reader:

Iraj shariatzadeh

BY:

Golzar Mirzavand

Winter 2012

سپاسگزاری:

با سپاس از درگاه خداوند متعال به واسطه لطف و عنایت بی‌نهایتش، بر خود می‌دانم از عزیزانی که در این پژوهش علمی یاری بخش من بوده‌اند قدردانی نمایم:

«جناب آقای دکتر میرفیض فلاح شمس»، استاد محترم راهنما که هدایت این پژوهش را بر عهده داشتند و در عین مشغله بسیار، همواره با نظرات کارشناسانه خویش، سبب تکمیل و هرچه پربارتر شدن پژوهش حاضر گردیدند.

«جناب آقای دکتر ایرج شریعت زاده»، استاد محترم مشاور که با رهنمودهای خویش باعث تقویت هرچه بیشتر این تحقیق گردیدند.

همچنین از کلیه اساتید گران قدر و دوستان بزرگووارم که در طول اجرای تحقیق مرا یاری نموده‌اند کمال تشکر و قدردانی را دارم.

تقدیم به:

مادرم...

اسطوره صبر، ایثار و محبت

پدرم...

اسطوره تلاش و همت

و همه کسانی که در مسیر
موفقیت هایم، یاریم کرده اند.

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
فصل اول: کلیات تحقیق	
۳	۱-۱- مقدمه
۴	۲-۱- تعریف و بیان مسله
۵	۳-۱- اهداف تحقیق
۶	۴-۱- اهمیت موضوع تحقیق و انگیزش انتخاب آن
۶	۵-۱- سوالات تحقیق
۷	۶-۱- فرضیه های تحقیق
۷	۷-۱- واژه ها و اصطلاحات تحققی
۸	۸-۱- نوع روش تحقیق
۹	۹-۱- مدل تحقیق
۱۰	۱۰-۱- قلمرو مکانی تحقیق
۱۰	۱۱-۱- دوره زمانی تحقیق
۱۰	۱۲-۱- جامعه و حجم نمونه
فصل دوم: مبانی نظری و پیشینه تحقیق	
بخش اول : حباب و انواع آن	
۱۳	۱-۲- مقدمه
۱۴	۲-۲- تثبیت اقتصادی
۱۴	۱-۲-۲- انتظارات عقلایی
۱۵	۲-۲-۲- حباب در اقتصاد
۱۷	۳-۲- تعریف حباب
۱۸	۱-۳-۲- انواع حباب
بخش دوم : مسکن، نظریه های قیمت گذاری اقتصادمسکن	
۲۱	۱-۲-۲- مقدمه
۲۱	۲-۲-۲- تعریف مسکن
۲۱	۳-۲-۲- بازار مسکن و اجزای آن
۲۲	۱-۳-۲-۲- عرضه مسکن
۲۲	۲-۳-۲-۲- تقاضای مسکن
۲۳	۴-۲-۲- بازار سینوسی مسکن
۲۴	۱-۴-۲-۲- قیمت و تقاضای مسکن
۲۴	۲-۴-۲-۲- عوامل موثر بر تقاضای مسکن
۲۷	۳-۴-۲-۲- قیمت و عرضه مسکن
۲۷	۴-۴-۲-۲- عوامل موثر بر عرضه مسکن
۲۹	۵-۲-۲- نظریه های قیمت گذاری اقتصاد مسکن
۲۹	۱-۵-۲-۲- نظریه بازار مسکن و عوامل بنیادی قیمت مسکن
۳۰	۲-۵-۲-۲- تئوری کیفیت خدمات مسکن- نظریه بنیادی

۳۰	..... نظریه مکانی تعیین قیمت مسکن ۲-۵-۳
۳۱	..... نظریه انتخاب سبد دارایی خانوار ۲-۵-۴
۳۲	..... نظریه بورس بازی قیمت مسکن ۲-۵-۵
۳۳	..... روشهای کشف حباب مسکن ۲-۲-۶
۳۴	..... برخی عوامل اثرگذار بر حباب قیمت مسکن ۲-۲-۷
۳۶	..... ادوار تجاری ۲-۲-۸
۳۷	..... شوک های ادواری بخش مسکن ۲-۲-۹
۳۹	..... شرکت های سرمایه گذاری زمین و مستغلات ۲-۲-۱۰
۴۱	..... نحوه بهره مندی بازار سرمایه مسکن ایران از ابزار ریت ۲-۲-۱۰-۱
	بخش سوم: مسکن در ایران و کشورهای مختلف
۴۳	..... مقدمه ۲-۳-۱
۴۳	..... ریشه های مشکل مسکن در ایران ۲-۳-۲
۴۴	..... تجربه دیگر کشورها برای مهار مشکل مسکن ۲-۳-۳
۴۵	..... تجربه افزایش ناگهانی قیمت در ژاپن ۲-۳-۳-۱
۴۶	..... پژوهش های انجام شده در زمینه حباب مسکن در آمریکا ۲-۳-۳-۲
۴۹	..... وضعیت بازار مسکن در آسیا ۲-۳-۳-۳
۵۱	..... موشکافی حباب ۲-۳-۴
۵۳	..... بررسی برخی عوامل افزایش قیمت زمین ۲-۳-۵
	بخش چهارم: پیشینه تحقیق
۵۶	..... مروری بر پژوهش های انجام شده ۲-۴-۱
۵۶	..... مطالعات خارجی در مورد حباب ۲-۴-۱-۱
۵۷	..... مطالعات داخلی در خصوص حباب ۲-۴-۱-۲
	فصل سوم: روش تحقیق
۶۰	..... مقدمه ۳-۱-۱
۶۰	..... روش تحقیق ۳-۲-۱
۶۰	..... رویکردهای مطالعاتی مدل ARDL ۳-۳-۱
۶۱	..... معرفی الگو ۳-۳-۱-۱
۶۲	..... ساختار الگوی لوجستیک ۳-۳-۴
۶۲	..... سوال های تحقیق ۳-۳-۵
۶۳	..... فرضیه های تحقیق ۳-۳-۶
۶۳	..... روش جمع آوری اطلاعات و آمار ۳-۳-۷
۶۳	..... قلمرو مکانی تحقیق ۳-۳-۸
۶۳	..... دوره زمانی تحقیق ۳-۳-۹
۶۳	..... جامعه و حجم نمونه ۳-۳-۱۰
۶۴	..... روش تجزیه و تحلیل اطلاعات و نحوه آزمون فرضیه ها ۳-۳-۱۱
۶۴	..... روش های آماری مورد استفاده در تحقیق ۳-۳-۱۲
۶۴	..... آزمون های وابستگی سریالی و خود همبستگی ۳-۳-۱۲-۱
۶۷	..... آزمون وابستگی دیرش ۳-۳-۱۲-۲
۶۹	..... روش شناسی GARCH ۳-۳-۱۲-۳
۷۱	..... نرم افزار مورد استفاده ۳-۳-۱۳

فصل چهارم : تجزیه و تحلیل داده ها

۷۳	۱-۴- مقدمه
۷۳	۲-۴- معرفی داده ها و روش جمع آوری آنها
۷۴	۳-۴- آزمون تسلسل
۷۶	۴-۴- ضرایب کشیدگی و چولگی
۷۶	۵-۴- آزمون وابستگی دیرش
۷۹	۶-۴- تجزیه و تحلیل داده ها در مدل ARDL
۷۹	۱-۶-۴- برآورد مدل
۸۰	۷-۴- برآورد مدل و تحلیل نتایج
۸۰	۱-۷-۴- معادله قیمت مسکن و حباب
۸۳	۲-۷-۴- عوامل تعیین کننده حباب
۸۴	۸-۴- ارزیابی مدل های تخمینی
۸۴	۱-۸-۴- نتایج آزمون آرچ LM
۸۵	۲-۸-۴- تحلیل نتایج مدل ARCH و GARCH
۸۶	۳-۸-۴- بررسی میزان خطای پیش بینی
	فصل پنجم : نتیجه گیری و پیشنهادهای تحقیق
۸۹	۱-۵- مقدمه
۸۹	۲-۵- خلاصه آزمون نتایج فرضیه ها
۹۱	۳-۵- نتیجه گیری نهایی
۹۲	۴-۵- پیشنهادات حاصل از تحقیق
۹۲	۵-۵- پیشنهادات پژوهش برای محققین آینده
۹۳	ضمائم
۱۰۳	فهرست منابع و ماخذ
۱۰۹	چکیده (لاتین)

فهرست جداول
عنوان

صفحه

جدول ۴- ۱- نتایج آزمون دیکی - فولر	۷۴
جدول ۴- ۲- نتایج آزمون تسلسل	۷۵
جدول ۴- ۳- نتایج آزمون ضریب کشیدگی	۷۶
جدول ۴- ۴- تخمین پارامترهای تابع مخاطره	۷۸
جدول ۴- ۵- خروجی آزمون والد	۷۹
جدول ۴- ۶- نتایج برآورد الگوی کوتاه مدت	۸۱
جدول ۴- ۷- برآورد الگوی شاخص حباب	۸۴
جدول ۴- ۸- نتایج آزمون آرچ LM	۸۵
جدول ۴- ۹- نتایج مدل آرچ	۸۶
جدول ۴- ۱۰- خطای پیش بینی مدل برآوردی	۸۶

فهرست نمودارها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۷۶	نمودار ۴-۱- نمودار هیستوگرام.....
۸۲	نمودار ۴-۲- اجزای غیر بنیادی قیمت مسکن.....

بسمه تعالی

دانشکده مدیریت دانشگاه آزاد واحد تهران مرکزی

نام واحد دانشگاهی: تهران مرکزی	کد واحد: ۱۰۱	کد شناسایی پایان نامه: ۱۰۱۲۱۲۰۷۹۰۱۰۲۱
عنوان پایان نامه: بررسی الگوی برای حساب قیمت در بازار مسکن ایران		
نام و نام خانوادگی دانشجو: گلزار میرزاوند	تاریخ شروع پایان نامه: ۹۰/۱۰/۱۶	تاریخ اتمام پایان نامه: ۹۰/۱۱/۳۰
شماره دانشجویی: ۸۸۰۸۳۷۶۵۶۰۰	رشته تحصیلی: مدیریت بازرگانی	
استاد / استادان راهنما: دکتر میر فیض فلاح شمس لیالستانی		
استاد / استادان مشاور: ایرج نجفی شریعت زاده		
آدرس و شماره تلفن: میدان امام حسین خیابان صفای غربی کوچه سلیمانی پلاک ۹		
چکیده پایان نامه (شامل خلاصه، اهداف، روش های اجرا و نتایج به دست آمده)		
<p>قیمت مسکن نقش مهمی در تصمیم گیری دولت و خانوارها دارد. این امر به ویژه در سال های اخیر که قیمت مسکن از روندی فزاینده برخوردار بوده، بیشتر نمایان است. این که افزایش قیمت ها ریشه در شرایط بنیادی اقتصاد دارد و یا تنها ناشی از حساب است، می تواند منجر به تصمیمات و اتخاذ سیاست های متفاوتی شود. در این مطالعه، وجود حساب در بازار مسکن تهران با استفاده از تکنیک ARDL با آزمونهای تسلسل، کشیدگی، چولگی و تابع مخاطره بررسی می شود. با استفاده از تکنیک ARDL به بررسی ارتباط بین عوامل اثرگذار بر حساب قیمت مسکن از قبیل: شاخص قیمت مصالح ساختمانی، شاخص خدمات ساختمانی، شاخص قیمت زمین، قیمت یک متر واحد مسکونی در دوره قبل پرداخته می شود سپس ارتباط حساب با متغیرهای کلان از قبیل: حجم نقدینگی، شاخص سهام، نرخ طلا، شاخص ارز، شاخص بورس، نرخ تسهیلات مسکن بررسی می شود. در این تحقیق از داده های فصلی سال های ۱۳۷۵ الی ۱۳۸۹ استفاده شده است. نتایج به دست آمده از مدل نشان می دهد عموماً حساب، موضوعی کوتاه مدت است و در بلند مدت جزء بنیادی تعیین کننده قیمت مسکن است. عموماً قیمت زمین و قیمت مسکن در دوره قبل عوامل اصلی تعیین کننده ی حساب قیمت مسکن در شهر تهران بوده است و قیمت عمده فروشی مصالح ساختمانی و قیمت خدمات ساختمانی در شکل گیری حساب قیمت مسکن تاثیر ندارند. ارتباط حساب با نرخ تسهیلات و نرخ طلا تایید شد. نتایج آزمون گارچ بر روی مدل ارتباط حساب با شاخص ارز تایید می کند.</p>		

فصل اول
کلیات تحقیق

۱-۱- مقدمه

نیاز به مصرف برخی از کالاها از ابتدای خلقت انسانها وجود داشته است و با گذشت زمان نه تنها از بین نرفته بلکه با وجود آمدن شهرها و روستاها شکل جدیدی به خود گرفته است. افزایش استانداردهای زندگی و بالارفتن سطح توقعات انسانها مصرف کمی و کیفی این نوع کالاها را تحت تاثیر قرار داده است به طوری که اهمیت این نوع کالاها در بین شهرها و کشورهای مختلف و زمانهای مختلف نیز متفاوت است.

اما آنچه که در همه زمانها و مکانها ثابت مانده است این است که این نوع کالاها به عنوان کالای ضروری شناخته می شوند و قابل حذف از سبد مصرفی هیچ خانواری نیستند. خوراک و پوشاک و مسکن از جمله این کالاها هستند. مسکن یا سرپناه مناسب سومین نیاز ضروری انسان است که برای ادامه حیات او ضروری می باشد. تمایل انسان به زندگی مستقل موجب شده که با هر تولد تقاضای بالقوه ای برای مسکن ایجاد شود که با ازدواج و تشکیل خانواده این تقاضا بالفعل تبدیل می شود، بنابراین هرگونه تغییر در بازار مسکن به صورت مستقیم بر زندگی انسان تاثیرگذار است. مسکن مکانی است که به عنوان سرپناه، نیاز اولیه و اساسی خانوار محسوب می شود. در این سرپناه برخی نیازهای اولیه خانوار یا فرد مانند خوراک، استراحت و حفاظت در برابر شرایط جوی تامین می شود. با این توصیف نوع نیاز به مسکن به دلیل وضعیت خاص موجود در هر جامعه متفاوت است، و با در نظر گرفتن وضعیت اجتماعی، ترکیب و سازمان خانواده (سطح طبقاتی و سیستم ارتباط داخل خانواده)، وضعیت اقتصادی (درآمد، شغل) و خصوصیات سیاسی و فرهنگی تغییر می کند. به همین نسبت موقعیت مسکن با توجه به وضعیت فیزیکی هر محیط و امکانات فنی و اقتصادی دستخوش تغییراتی می گردد. مسکن به عنوان یک کالای ناهمگن، بادوام، غیرمنقول، با هزینه بالای معاملاتی، دارای جنبه های مصرفی و سرمایه ای، سهم زیادی از بودجه خانوارها، هزینه های ملی و سرمایه گذاری ثابت ناخالص ملی را به خود اختصاص داده است. ضرورت تامین سرپناه در کنار سایر ضرورت های زندگی مثل غذا، پوشاک و تحصیل همواره عاملی برای توجه و دخالت دولت ها بوده است. به نحوی که در قانون اساسی بسیاری از کشورها از جمله قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، ضرورت تامین مسکن همه اقشار مورد تاکید قرار گرفته است. قابل توجه بودن سهم بخش مسکن در اشتغال و ارزش افزوده بر اهمیت این بخش می افزاید. بالا بودن سهم بخش خصوصی و ارزش تولیدات بخش مسکن، وابستگی محدود این بخش به مواد اولیه وارداتی و در نتیجه برخورداری از ضریب تکاثر بالا در تولید ناخالص ملی و ارتباط بالای پسین و پیشین این بخش با سایر بخش های اقتصادی آن را به یکی از بخش های پیش رو و محوری از نظر دولت ها تبدیل کرده است، به طوری که در شرایط رکوردی با ایجاد تحرك در این بخش موجبات ایجاد رونق در سایر بخش های اقتصاد را فراهم می کنند. امروز تنها تاثیر پذیری بخش مسکن از سیاست های دولت و متغیرهای کلان اقتصادی مورد توجه نیست بلکه آنچه بیشتر اهمیت دارد اثرگذاری بخش مسکن بر سایر بخشهای اقتصادی است.

این تحقیق که با هدف بررسی الگویی برای تخمین حباب قیمت در بازار مسکن تهران انجام می شود. در فصل اول کلیاتی راجع به تحقیق ارائه شده است و در فصل دوم ادبیات نظری و ادبیات

تجربی مربوط به حباب قیمتی مرور می شود و تحقیقات انجام شده مربوط به حباب قیمتی و مسکن در ایران و سایر کشورها به بحث گذاشته می شود و در فصل سوم روش تحقیق و در فصل چهارم به معرفی الگوی استفاده شده در تحقیق دلایل به کارگیری و نتایج برآورد شده مدل تشریح می گردد. فصل پنجم به نتیجه گیری و پیشنهادات اختصاص داده شده است.

۱-۲- تعریف و بیان مساله

مسکن به عنوان سرپنایی از دیرباز مورد توجه بشر بوده است. اهمیت این کالا به عنوان تامین کننده یکی از اساسی ترین نیازهای آدمی تا به آن حد است که به مجموعه سه تایی خوراک، پوشاک و مسکن همواره به عنوان نیازهای اصلی انسان معرفی شده اند. مسکن مناسب به فضا یا مکانی گفته می شود که بتواند زمینه لازم برای رشد فردی و جمعی هر یک از افراد خانواده یا خانوار را فراهم کند. به نحوی که آنها بتوانند نیازهای روحی و روانی خود و نوع فعالیت مورد نظر، حریم لازم را بیابند. امروز مسکن مفهومی فراتر از یک سرپناه پیدا کرده است و نقش آن در اقتصاد کشورها حایز اهمیت فراوان می باشد. به طور متوسط در سطح جهان حدود یک چهارم هزینه مصرفی خانوارها صرف هزینه مسکن می شود و برخی کشورها و برای بعضی از گروههای درآمدی، سهم هزینه مسکن از این حد نیز فراتر می رود. ارقام کلی در سطح جهان نشان می دهد در کلیه کشورها، ساختمان یکی از بزرگترین بخش های فعالیت اقتصادی می باشد و در کشورهای در حال توسعه بعد از بخش کشاورزی و در کشورهای صنعتی بعد از بخش صنعت قرار گرفته است. در بیشتر کشورها، ساختمان بیش از نیمی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی را شامل می شود. که در آن سهم مسکن به تنهایی حدود ۲۰ تا ۵۰ درصد است سهم مسکن از تولید ناخالص داخلی از ۲ تا ۱۰ درصد در کشورهای مختلف جهان متفاوت می باشد.

بررسیها نشان می دهد که فعالیت حدود ۱۲۰ رشته در ارتباط با بخش ساختمان است. در نتیجه نه تنها کیفیت، عرضه منظم و استاندارد و فنی سایر صنایع بر روی مسکن اثر قطعی دارد بلکه فعالیتهای ساختمانی نیز اثر متقابلی بر رشد سایر بخش های اقتصاد دارد. (هادی زاده، ۱۳۸۵) در هر حال افزایش سهم مسکن در کل هزینه خانوار نشان دهنده با اهمیت شدن مسکن در ایران است اگرچه در طول سالهای گذشته دولت ها در بازار مسکن دخالت کرده اند ولی نوسانات شدید قیمت زمین و مسکن، کوتاه بودن سیکل های تجاری در این بخش، سبقت گرفتن نرخ افزایش این دو کالا بر نرخ تورم، جذب نقدینگی فراوان از سایر بخش های اقتصادی و ایجاد جذابیت فراوان برای ورود بورس بازان به این بخش، دخالت موثرتر دولت را ضرورت می بخشد. افزایش تقاضا از یک طرف و رشد هزینه های تولید و عدم پاسخگویی عرضه از طرف دیگر روز به روز نابسامانی ها و عدم تعادل در بازار مسکن ایران تشدید کرده است. عدم وجود سیاست های کارا موثر در تنظیم طرح های جامع شهری و عدم اجرا طرح های تدوین شده و فراوانی برخوردهای مقطعی و سلیقه ای در این بخش همراه با مشکلات ناشی از فراهم نبودن زمینه های سرمایه گذاری در بخش های مولد اقتصادی و نارسایی های بازار بورس سبب شده تا بخش مسکن همواره به عنوان یک بخش جذب کننده نقدینگی، منابع زیادی را به خود جذب کند در چنین مواقعی هجوم تقاضای بالقوه که با رشد نقدینگی همراه می شود افزایش چند ده درصدی را در

يك فاصله زماني کوتاه در قيمت مسكن به دنبال داشته و مشكلاتي را براي ساير بخش هاي اقتصادي ايجاد کرده است. عدم تدوام و رونق در بخش مسكن کاهش تقاضاهاي مقطعي، مدت زمان ادوار تجاري را در ايران به طور نسبي کوتاه تر از ساير کشورها کرده است. وجود اين نابساماني ها در بازار مسكن از يك سو و اتخاذ سياست هاي افراطي و تفریطي دولت در برخورد با اين بخش از سوي ديگر نشان دهنده بي توجهي به مطالعات کاربردي است. با اتکا به اين مطالعات مي توان روشن کرد که چگونه ضمن پاسخگويي به تقاضاي مسكن از سرمايه گذاري هاي اضافي و افزايش غير منطقي و بي رويه در اين بخش مي توان اجتناب کرد. به طور کلي بخش ساختمان يکي از بخشها پيشرو در اقتصاد مي باشد به گونه اي که بروز هرگونه رکورد يا رونق در اين بخش بسياري از بخش هاي توليدي را به طور مستقيم و غير مستقيم متاثر مي سازد. از طرف ديگر رشد جمعيت در کشور و نتيجتا نياز روز افزون به مسكن به عنوان يك کالاي ضروري را موجب گرديده است، بر اين اساس کمبود عرضه و تقاضا در اين بازار موجب گرديده است که اين بازار همواره با افزايش قيمت مواجه باشد، که اين مسله ادواري با جهش هاي قابل توجهي در قيمت خود را به نمايش مي گذارد که پيامد آن بروز يك دوره رکوردي چند ساله در اين بخش مي باشد. لازم به ذکر است ويژگي هاي اين بازار طي ساليان اخير، به گونه اي شکل گرفته است که مسکن به عنوان يك کالاي سرمايه اي توجه سرمايه گذاران را نيز به خود جلب نموده است که اين مسئله در صورت بروز هرگونه رکوردي در اين بازار می تواند عواقب منفي خاص خود را دارا باشد. (ابراهيمي، ۱۳۸۷)

۳-۱ - اهداف تحقيق

جاگاه و اهميت بخش مسکن در اقتصاد کشور نارسائي موجود در اين بخش ايجاد مي کندتا دولت براي رفع کاستي هاي ناشي از عدم کارايي بخش مسکن و پايين بودن قدرت خريد مردم براي خريد واحدهاي مسکوني اقدام کند و در اين راستا حمايت از مطالعات کاربردي براي آگاهي بيشتري از وضعيت بازار مسکن ضرورت پيدا مي کند. شکل گيري سياست هاي موثر در بخش مسکن بدون درک دقيق از رفتار بازار و شناخت تقاضاي و کشش هاي آن امکان پذير نيست. چنين اطلاعاتي نه تنها براي طراحي طرح هاي بهبود مسکن بلکه براي توسعه سياست هاي تامين مسکن ضرورت دارد. بازار مسکن يك بازار واحد نيست بلکه داراي زير بازارهايي است که هر کدام از آنها بر اساس نوع تصرف، مکان واحد، نوع واحد، عمر واحد، کيفيت، نحوه تامين مالي و اندازه واحد مسکوني از يکديگر جدا مي شود. فقدان داده هاي آماري و پژوهش هاي قابل اتکا، دولت ها را درگير سياست موردی و بدون ارزش عملي ساخته است. دسترسي به مسکن به عنوان يکي از اهداف اجتماعي همواره در هر جامعه مطرح بوده است. در گذشته فقدان آگاهي از ابعاد پيچيده مسکن و ارتباط تنگاتنگ آن با اهداف توسعه موجب مي شود که مسکن به عنوان يك کالای مصرفي بادوام، يا نوعي سرمايه گذاري با بازده بالا تعريف شود. بر اين اساس اين پژوهش در پي آن است که بررسي نمايد زمينه هاي وجود حباب قيمتي در کشور بر پايه چه متغيرهاي استوار است و اين متغيرها هر کدام چه سهمي در شکل گيري حباب بر عهده دارند.

۴-۱- اهمیت موضوع تحقیق و انگیزش انتخاب آن

ادبیات اقتصاد مسکن در قرن ۲۰ و ۲۱، بر نقش قابل ملاحظه بخش مسکن بر عملکرد اقتصاد ملی تاکید می نماید و در کنار آن اقتصاددانان مسکن، از جمله نویت، نقش ممتازی برای نظام تسهیلات اعتباری مسکن قایل بوده و آن را با انقلاب صنعتی هم ردیف ارزیابی می کند و موتور محرکه رشد بخش مسکن تلقی می شود که به نوبه خود رشد اقتصادی را به دنبال خواهد داشت. در شرایطی که منابع رشد اقتصادی کشورها در هر دو گروه کشورهای توسعه یافته و در حال توسعه بسیار محدود است، بخش مسکن یکی از منابع مهم رشد اقتصادی مورد توجه خاص است و به همین دلیل در بیشتر کشورها توسعه یافته سرمایه گذاری در مسکن تشویق می شود ولی بورس بازی مسکن کنترل و حتی جریمه و تنبیه می گردد. طی سالهای اخیر توسعه بازار مسکن به طور عام و قیمت مسکن به طور خاص، توجه اقتصاددانان و سیاست گذاران اقتصادی را به خود جلب نموده است. دلایل متعددی برای آن قابل ذکر است:

نخست اینکه قسمت قابل ملاحظه ای از ثروت خالص بخش خصوصی را تشکیل می دهد همچنین مخارج تامین مسکن مثل اجاره و یا اقساط وام مسکن مهم ترین بخش هزینه خانوارها را تشکیل می دهد. از این رو تغییرات ثروت، درآمد و مخارج خانوارها تأثیر قابل توجهی بر قیمت مسکن، اجاره و وام و بهره وام مسکن خواهد داشت و ممکن است اثر معناداری بر تقاضای کل و تورم داشته و نقش مهمی بر مکانیسم اثرگذاری سیاست پولی ایفا نماید. دوم؛ اجاره مهمترین جزء شاخص قیمت کالاها و خدمات مصرفی (CPI) بوده و در ارزیابی ریسک و ثبات قیمت ها عامل مهمی تلقی می شود. سوم؛ نوسان های قیمت مسکن (و سایر دارایی ها) در بسیاری از کشور های توسعه یافته مورد توجه بوده و نقش آن بر نوسان های ادوار تجاری و تحلیل آن بر برقراری ثبات قیمت دارایی های مالی تعیین کننده می باشد. از این نظر به دلایل مختلف نوسان های قیمت و سرمایه گذاری مسکن مورد توجه سیاست گذاران بخش خصوصی می باشد. نهایتاً اینکه؛ نوسان های ادواری بازار مسکن بر سرمایه گذاری مسکن، طرف عرضه مسکن و بازار نیروی کار و نقل و انتقالات نیروی کار موثر می باشد. (قلی زاده، ۱۳۸۷، ص ۴-۵)

۱-۵- سوال های تحقیق

اصولاً آغاز مطالعه در بخش مسکن سوالات زیادی را فراسوی محقق قرار می دهد. پیچیدگی و تنوع زیادی که در بازارها و ابعاد مختلف مسکن وجود دارد زمینه ساز سوالات بسیار زیادی که در بازارها و ابعاد مختلف مسکن وجود دارد. هر کدام از این سوالات در جای خود بسیار مهم و زمینه ساز بسیاری از تحقیقات می شوند. این سوالات نیاز به تعریف دقیق اصطلاحات، جمع آوری اطلاعات و بررسی های آماری مفصل، خلاصه کردن، طبقه بندی دقیق دارند تا از موضوع مورد نظر توضیحی جامع در اختیار قرار گیرد و تصویری منصفانه و حقیقی ارائه شود.

۱- آیا در بازار مسکن تهران حباب قیمت رخ داده است؟

۱-۱- آیا شاخص قیمت زمین بر حباب قیمت مسکن تأثیر دارد؟

۲-۱- آیا شاخص قیمت عمده فروشی مصالح ساختمانی بر حباب قیمت مسکن تأثیر دارد؟

۳-۱- آیا شاخص قیمت خدمات ساختمانی بر حباب قیمت مسکن تأثیر دارد؟

- ۲- آیا حجم نقدینگی بر حباب قیمت مسکن تاثیر دارد؟
- ۳- آیا نرخ تسهیلات مسکن بر حباب قیمت مسکن تاثیر دارد؟
- ۴- آیا نرخ ارز بر حباب قیمت مسکن تاثیر دارد؟
- ۵- آیا نرخ طلا بر حباب قیمت مسکن تاثیر دارد؟
- ۶- آیا شاخص کل بورس بر حباب قیمت مسکن تاثیر دارد؟

۱-۶- فرضیه های تحقیق

فرضیه های تحقیق با توجه به مساله تحقیق و در راستای دستیابی به اهداف تحقیق بر مبنای نظمی منطقی و بر پایه چارچوب نظری انتخابی و مبانی علمی و پیشینه مطالعه تدوین می شوند. هر تحقیقی بر محور فرضیه های آن سازماندهی می شوند تا بتواند به خوبی به اهداف مورد نظر دست یابد. (عزتی، ۱۳۷۶)

فرضیه اصلی

- ۱- بین بازار مسکن تهران و حباب قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد. فرضیه فرعی
- ۱-۱- بین شاخص قیمت زمین و حباب قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد.
- ۱-۲- بین شاخص قیمت عمده فروشی مصالح ساختمانی و حباب قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد.
- ۱-۳- بین شاخص قیمت خدمات ساختمانی و حباب قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد.
- ۲- بین حجم نقدینگی و حباب قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد.
- ۳- بین نرخ تسهیلات مسکن و حباب قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد.
- ۴- بین نرخ ارز و حباب قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد.
- ۵- بین نرخ طلا و حباب قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد.
- ۶- بین شاخص بورس و حباب قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد.

۱-۷- واژه ها و اصطلاحات تحقیق

حباب در اقتصاد: به انحراف قیمت کالا از قیمت تعادلی بلند مدت آن حباب گفته می شود. در واقع هنگامی که قیمت کالا یا خدمات با قیمت انتظاری آن در آینده تفاوت داشته باشد. بحث حباب مطرح می گردد، جهت تعریف دقیق حباب، مفهوم قیمت ساختاری آن مطرح می شود: منافع ناشی از نگهداری يك کالا یا خدمت را قیمت ساختاری آن می گویند. طبق رابطه ارزش فعلی منافع ناشی از نگهداری آن کالا یا خدمت می باشد هنگامی که آن کالا در افق نامحدود فروخته می شود. (روزنامه دنیای اقتصاد ۱۳۳۷/۴/۱۰/۱۳۸۵)

قیمت مصالح ساختمانی: مصالح ساختمانی مانند آهن، آجر، سیمان، و موزائیک از مهمترین مواد اولیه تولید مسکن می باشد. افزایش قیمت این مصالح منجر به افزایش هزینه های ساخت و در نهایت افزایش قیمت مسکن خواهد شد. (روشن، ۱۳۸۹)

نرخ سود بانکی: از مقایسه نرخ این متغیر با نرخ متوسط تورم می توان فهمید آیا بازار پول دارای جذابیت های سرمایه گذاری می باشد یا نه، چرا که جذب نقدینگی را کد کشور منجر به

کاهش تورم و افزایش تولید می گردد. در غیر اینصورت به سوی بازارهای دیگر حرکت خواهد کرد. (روشن، ۱۳۸۹)

نقدینگی: گاهی به آن نقدینگی بخش خصوصی نیز می گویند (زیرا سپرده های مدت دار دولت در آن محاسبه نمی شود) برابر است با حجم پول به اضافه سپرده های پس انداز و مدت دار بخش خصوصی در بانکها، به سپرده های پس انداز و مدت دار، شبه پول نیز گفته می شود. (روشن، ۱۳۸۹)

بازارهای رقیب: بررسی وضعیت بازارهای رقیب به ما وضعیت نقدینگی فعال کشور را نشان می دهد. از مهم ترین بازارهای رقیب بازار مسکن می توان ۱- بازار طلا ۲- بازار بورس ۳- بازار ارز اشاره نمود.

بازار طلا: این بازار هم چنان بازار خوبی برای سرمایه گذاری خواهد بود. اما عدم آشنایی غالب افراد با نحوه نوسانات در این بازار و هم چنین در ابتدای راه بودن بازار معاملات آتی سکه، طلا در بورس کالا نمی توان این بازار را رقیب جدی بازار مسکن تلقی کرد.

بازار بورس: بازار بورس دمانسج اقتصادی هر کشور است اما وجود ریسک در این بازار و تاثیر پذیری از مسایل سیاسی کسب سود از این بازار را برای افراد عادی دچار مشکل می کند، چرا که بازار بورس، بازاری تقریباً تخصصی است که افراد باید تجربه لازم برای فعالیت در آن داشته باشند. البته افرادی که به صورت حرفه ای و نیم حرفه ای در این بازار فعال هستند اکثر اوقات سود بسیار مناسبی از این بازار کسب می کنند.

بازار ارز: با توجه به سیاست های دولت در بخش ارزی که تمایل به ثبات نرخ ارز در این بازار دارد نمی توان آن رقیب جدی برای مسکن تلقی کرد.

اقتصادسنجی: به عنوان نتیجه چشم انداز مشخصی از علم اقتصاد شامل کاربرد آمار و ریاضی در داده های اقتصادی جهت فراهم آوردن شواهد در تایید مدل های ساخته شده توسط اقتصاد ریاضی و بدست آوردن نتایج عددی می باشد.

مسکن: واحد مسکونی، مکان، فضا یا محوطه ای که یک یا چند خانوار در آن سکونت داشته و به یک یا چند ورودی (شارع عام یا شارع خاص) راه داشته باشد. (مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵)

۸-۱- نوع و روش تحقیق

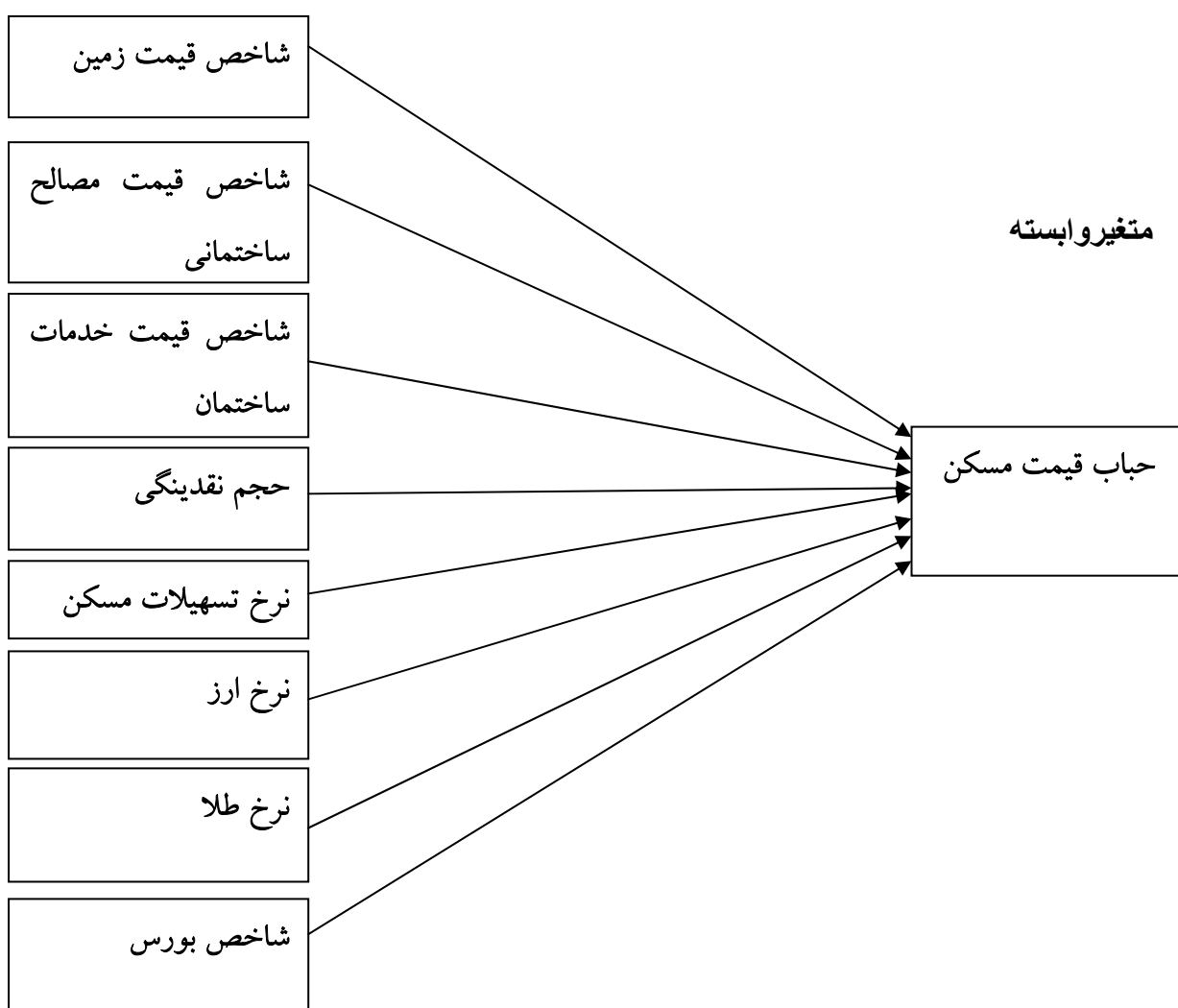
یک تحقیق توصیفی از نوع همبستگی است که به شناخت روابط علت و معلول پدیده مورد نظر می پردازد. محور اصلی این نوع تحقیقات بررسی تعداد متغیر در زمان حال است و معمولاً به اطلاعات گذشته نیاز دارد و به منظور بهبود اوضاع در آینده است و از نوع کاربردی است. در این تحقیق با استفاده از رگرسیون چند عامله به بررسی ارتباط بین عوامل اثرگذار بر حباب قیمت مسکن (از قبیل شاخص قیمت عمده فروشی مصالح ساختمانی، شاخص قیمت خدمات ساختمانی، شاخص قیمت یک متر مربع زمین، قیمت یک متر واحد مسکونی) پرداخته می شود و قیمت مسکن تابعی از عوامل متعدد می داند و پسماندهای تخمین را به عنوان حباب در نظر گرفته می شود، بین این پسماند و سایر متغیرها از قبیل (حجم نقدینگی، شاخص سهام، نرخ

طلا، نرخ ارز، شاخص بورس، نرخ تسهیلات مسکن) معادله رگرسیونی چند متغیر ایجاد می کند.

و برای تجزیه و تحلیل داده ها از نرم افزار Microfit استفاده خواهد شد. در این تحقیق از داده های سری زمانی فصلی ایران طی دوره های ۷۵ تا ۸۹ استفاده می شود.

متغیر مستقل

۹-۱- مدل تحلیلی مسکن :



۱-۱۰-۱- قلمرو مکانی تحقیق

قلمرو مکانی این تحقیق بازار مسکن تهران است.

۱-۱۱-۱- دوره زمانی تحقیق

دوره زمانی انجام تحقیق بازار مسکن تهران محدوده سالهای ۷۵ تا ۸۹ است.

۱-۱۲-۱- جامعه و حجم نمونه

بازار مسکن تهران است. به طور اعم از روند و نتایج حاصل از شاخص بهای عمده فروشی مصالح ساختمانی، قیمت یک متر مربع زمین، شاخص بهای خدمات ساختمانی، نرخ سود سپرده ها، نرخ ارز، نرخ طلا استفاده شده است و اثر آنها را بر قیمت مسکن در بازار مسکن بررسی شده است.