



۲۲۷۹



دانشگاه مازندران
دانشکده علوم انسانی و اجتماعی

موضوع:

برآورد تابع تقاضای مسکن با استفاده از مدل
هدانیک (مطالعه موردی شهر ساری)

جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد
رشته علوم اقتصادی

۶ / ۸ / ۱۳۸۱

رئیس هیئت مدیره
تعمیرات

استاد راهنما:

دکتر اسمعیل ابونوری

استاد مشاور:

دکتر احمد جعفری صمیمی

نگارش: رسول رمضانی وکیل کندی

تیرماه ۱۳۸۱

۴۲۲۶۹

تقدیم بہ :

پدر و لسوز و مادر مہربانم کہ با صبر و

تلاش وافر خموشی مرا بہ تحصیل

تسویہ نمودند

و نامی عزیزانی کہ حقی بر نگارندہ دارند۔

تقدیر و تشکر

در اینجا لازم می‌دانم از استاد محترم جناب آقای دکتر ابونوری که راهنمایی تحقیق حاضر را بر عهده داشته و زحمات فراوانی را در طول تحقیق متحمل شدند، صمیمانه سپاسگذاری نمایم. همچنین در تهیه این تحقیق، از نظرات و نکات اصلاحی جناب آقای دکتر احمد جعفری صمیمی در سمت استاد مشاور بهره‌مند گردیده‌ام که به این وسیله از ایشان تشکر و قدردانی می‌گردد. بدون همکاری دانشجویان ساروی امکان جمع‌آوری سریع اطلاعات وجود نداشت که جا دارد از این عزیزان سپاسگذاری نمایم. از همکاری آقای سیامک بای نیزکمال تشکر را دارم.

برآورد تابع تقاضای مسکن با استفاده از مدل هدانیک: مطالعه موردی شهر ساری

چکیده:

برای برآورد تابع تقاضای مسکن در ساری از الگوی هدانیک استفاده شده است. ابتدا فرض شده است که قیمت مسکونی تابعی است از متغیرهای فیزیکی، مکانی و محیطی مختلف.

مهمترین مشخصه‌ها سطح زیربنا، زمین، تعداد اتاقها، فاصله از خیابان اصلی و فاصله از مرکز شهر برآورد شده است. آنگاه توابع تقاضا برای هر یک از این مشخصه‌ها بر حسب درآمد خانوار، متوسط سطح تحصیلات، بعد خانوار، سن سرپرست خانوار و قیمت‌های ضمنی سطح زیربنا، زمین، فاصله تا خیابان اصلی، فاصله تا مرکز شهر و قیمت ضمنی اتاق برآورد شده است.

برای برآورد این توابع از اطلاعات مقطعی که به صورت میدانی در سطح شهر ساری جمع آوری شده است، استفاده به عمل آمد.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱-۱۴	فصل اول : کلیات تحقیق
۱	مقدمه
۲	۱-۱. تشریح و بیان ضرورت مسأله
۴	۲-۱. اهمیت موضع تحقیق
۵	۳-۱. هدف تحقیق
۶	۴-۱. فرضیه های تحقیق
۶	۵-۱. حدود تحقیق
۶	۶-۱. تعریف واژه های به کار رفته در تحقیق
۷	۷-۱. آشنایی با ویژگیهای شهر ساری
۸	۱-۷-۱. بررسی جمعیت و روند رشد آن
۱۰	۲-۷-۱. تراکم نفر بر واحد مسکونی
۱۰	۳-۷-۱. تراکم خانوار بر واحد مسکونی
۱۲	۴-۷-۱. میزان برخورداری خانوارها از تسهیلات رفاهی
۱۳	۵-۷-۱. میزان سن جمعیت شهر
۱۵-۴۲	فصل دوم : مروری بر ادبیات موضوع
۱۵	۱-۲. الگوی نظری تقاضای مسکن
۲۱	۲-۲. الگوی تجربی تقاضای مسکن

فصل سوم: ارزیابی الگوهای توابع قیمت هدانیک و تقاضای

۴۳-۶۳	مسکن، جمع آوری اطلاعات
۴۵	۱-۳. توصیف موضوع و معرفی الگو
۴۶	۲-۳. الگوی مطرح در تحقیق
۴۸	۳-۳. برآورد تابع هدانیک
۴۸	۱-۳-۳. متغیر وابسته
۴۸	۲-۳-۳. متغیرهای مستقل
۴۹	۱-۲-۳-۳. متغیرهای معرف ویژگیهای فیزیکی واحد مسکونی
۵۱	۲-۲-۳-۳. متغیرهای معرف ویژگیهای محیطی واحد مسکونی
۵۲	۳-۲-۳-۳. متغیرهای معرف ویژگیهای مکانی واحد مسکونی
۵۴	۴-۳. برآورد تابع تقاضا برای ویژگیهای تعیین کننده مسکن
۵۴	۱-۴-۳. معرفی متغیرهای مشخصه های اجتماعی خانوار
۵۶	۵-۳. نحوه جمع آوری اطلاعات و شیوه آمارگیری
۵۸	۶-۳. بررسی ویژگیهای واحدهای مسکونی حاصل از نمونه

فصل چهارم: برآورد تابع تقاضای مسکن و تجزیه و تحلیل نتایج آن

۶۵-۷۸	۱-۴. تخمین الگوی قیمت هدانیک
۶۵	۱-۱-۴. تجزیه و تحلیل نتایج تخمین
۶۸	۲-۴. تخمین تابع تقاضا برای مشخصه های اصلی مسکن
۷۵	

فصل پنجم: خلاصه، نتیجه گیری و پیشنهادات

۷۹-۸۳	۱-۵. خلاصه
۷۹	۲-۵. نتیجه گیری و پیشنهادات
۸۱	

فهرست منابع و ماخذ

چکیده (انگلیسی) و پیوست

فهرست جداول

صفحه	عنوان
۹	جدول (۱-۱) وضعیت جمعیت و متوسط رشد سالانه آن به تفکیک شهری و روستایی شهرستان ساری
۱۰	جدول (۲-۱) تراکم تعداد افراد خانوار در واحد مسکونی شهرستان ساری
۱۱	جدول (۳-۱) توزیع تعداد واحدهای مسکونی، تعداد خانوار و تراکم خانوار بر واحد مسکونی
۱۲	جدول (۴-۱) توزیع نسبی برخورداری خانوارها از تسهیلات شهری و رفاهی شهر ساری
۱۳	جدول (۵-۱) جمعیت شهر ساری بر حسب سن و توزیع تجمعی نسبی آن (۱۳۷۵)
۵۹	جدول (۱-۳) اطلاعات مربوط به مشخصه های فیزیکی، محیطی و مکانی واحدهای مسکونی شهر ساری
۶۰	جدول (۲-۳) اطلاعات مربوط به مشخصه های اجتماعی خانوار
۶۰	جدول (۳-۳) توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر اساس برخورداری از تسهیلات فیزیکی ساختمان
۶۱	جدول (۴-۳) توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب اندازه زمین
۶۱	جدول (۵-۳) توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب سطح زیرینا

۶۲	جدول (۳-۶) توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب فاصله از خیابان اصلی
۶۲	جدول (۳-۷) توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب تعداد اتاق
۶۳	جدول (۳-۸) توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب قدمت آن
۶۳	جدول (۳-۹) توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر حسب نوع مصالح
	جدول (۳-۱۰) توزیع نسبی واحدهای مسکونی بر اساس
۶۳	نوع نزدیکترین خیابان به آن
۶۶	جدول (۴-۱) برآورد اولیه و نهایی تابع قیمت هدانیک برای شهر ساری
۷۶	جدول (۴-۲) تخمین تابع تقاضا برای مشخصه های تعیین کننده مسکن

فصل اول

مقدمه:

مسکن مانند هر پدیده انسانی دیگری، دارای ابعاد گوناگونی بوده است و نمی توان با نگرشی یک بعدی به ارائه راه حلهایی برای آن پرداخت. تجربیات چند دهه گذشته در برنامه ریزیهای مسکن نشانگر این امر است که اغلب برنامه ریزان بدون توجه به این اصل، دست به تولید مسکن زده اند. نتیجتاً مسکن ساخته شده گر چه در کمیت های آماری روزمره، جزو واحدهای مسکونی موجود به شمار می رود ولی عملاً نمی تواند رضایت بخش عظیمی از ساکنان این خانه ها را-که از جمله متقاضیان مسکن هستند-تأمین نماید.^۱ با توجه به اینکه هر واحد مسکونی دارای ویژگیهای مخصوص به خود می باشد، در تقاضا برای مسکن باید توان و تمایل به پرداخت برای این ویژگیها از سوی متقاضیان مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد. عبارت دیگر مهمترین قدم برای اجرای موفقیت آمیز طرحهای ساخت مسکن، شناخت خصوصیات تقاضای مسکن است. « قیمت هدانیک » معیاری است که میزان و اهمیت ترکیب این ویژگیها را برای متقاضیان خدمات مسکن مورد ارزیابی قرار می دهد.

در ادامه این فصل به بیان کلیات تحقیق (شامل بیان ضرورت مسأله، اهمیت موضوع، اهداف، فرضیات، حدود، واژگان کلیدی تحقیق) و خصوصیات کلی جامعه مورد مطالعه می پردازیم.

^۱ -سیف الدینی، فرانک (۱۳۷۳)

۱-۱. تشریح و بیان ضرورت مسأله :

فقدان و کمبود واحدهای مسکونی مناسب شهری از نظر کمی و کیفی، علاوه بر آن که اقشار وسیعی از توده های شهری را از رسیدن به مسکن مناسب محروم می سازد، باعث تحمیل هزینه های بالای مسکن بر بودجه خانوار شهری می گردد. بنابر آمار موجود در ایران، سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوار بطور میانگین برای همه خانوارهای شهری در سال ۱۳۶۵ برابر با ۳۲/۳ درصد و در سال ۱۳۷۴ حدود ۳۵ درصد بوده است.^۱ و در حال حاضر نیز با همین نسبت به قوت خود باقی است. در یک تحلیل کلی می توان گفت که مشکل مسکن از عوامل گوناگونی ناشی می شود. از یک طرف به علت پایین بودن توان اقتصادی خانوارهای شهری، تقاضای مؤثر آنها کاهش می یابد و از طرف دیگر رشد بی رویه جمعیت و روند مهاجرت و شهر نشینی و همچنین کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی باعث افزایش این تقاضا گردیده است. حال در طرف عرضه واحدهای مسکونی دو شیوه وجود دارد:

شیوه اول، فردی است که در آن مصرف کننده زمین و منابع را فراهم کرده و نیروی کار مورد نیاز را به صورت روزمزد یا مقاطعه ای استخدام می نماید. در واقع کارفرما، مصرف کننده است. این شیوه دارای معایب فراوانی است که عبارتند از :

الف- انجام فعالیت های اداری، دریافت جواز ساخت و در مواردی دریافت مصالح سهمیه بندی شده و که موجب اتلاف وقت فراوان از کارفرما می شود. در ساخت وسازهای فردی تحمل برخی از این مشکلات مثل مراجعات اداری اجتناب ناپذیر است.

^۱- بولتن اقتصاد مسکن، (۱۳۷۶)

ب- به دلیل اینکه مدیریت با مصرف کننده است. متأسفانه محدودیت مالی از یک طرف و عدم آگاهی های فنی کارفرما و از طرف دیگر، عدم رعایت نکات ایمنی و فنی را سبب می شود.

ج- عمده ترین عیب این شیوه عدم امکان ساخت عمودی (آپارتمانی) می باشد که کمترین قیمت تمام شده برای واحد مسکونی است.

شیوه دوم، به صورت گروهی است که در آن دو بخش خصوصی و دولتی فعالیت می کنند. بخش خصوصی نیز به علت داشتن مسائلی از قبیل میل به کسب سود بیشتر و عدم سکونت فرد یا خانواده سازنده در واحد احداثی، نبود مقرراتی برای پیگیری و مجازات سازنده که باعث عدم توجه به رعایت نکات ایمنی و فنی و افزایش زرق و برق و مسائل ظاهری می شود؛ رونق چندانی ندارد.^۱

در هر حال وجود مشکلات فوق، ضرورت اجرای طرحهای گسترده ساخت مسکن توسط بخش دولتی را دو چندان کرده است. از این رو هر چند که بر طبق اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است» و نیز طبق بند اول اصل چهل و سوم، اقتصاد جمهوری اسلامی ایران بر اساس «تأمین نیازهای اساسی مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه» استوار می شود، اما حضور این دو اصل و اصول دیگر باعث نشده است تا مشکل مسکن به صورت کلی در کشور ایران برطرف شود. به عبارت دیگر اجرای سیاست های فوق عملاً با ناکامی روبه رو شده و علی رغم سرمایه گذاری هنگفت در پروژه های ساخت مسکن، استقبالی از سوی خانوارها جهت خرید واحدهای احداثی به عمل نیامده است. علت پدیده فوق را باید در عدم شناخت تمایلات

^۱- طالب، مهدی (۱۳۷۴)

بازار از سوی طراحان ساخت مسکن دانست. طبقاتی که فعلاً پشتیبان پروژه های انبوه سازی یا حامیان استفاده از آن می باشند، طبقات متوسط با الگوهای زندگی ماشینی و شهری می باشند و تاکنون آنچه که مشاهده شده این است که هرگاه بهره برداران در شرایط مناسب اقتصادی قرار بگیرند، فوراً در سیستم معماری مسکن خود تغییراتی را ایجاد نموده و یا اقدام به فروش آن می نمایند. در یک مطالعه موردی که در شهر همدان صورت گرفته، معلوم گردید از ۱۲۷ واحد مسکونی که در اختیار متقاضیان مسکن قرار داده شده، ۹۵ درصد از ساکنین اقدام به تغییراتی در داخل واحد خود نموده اند.^۱

در ایران عموماً سازندگان و طراحان مسکن، بر اساس دیدگاه ها و شرایط خاص فکری خود همواره زندگی را در این خانه ها بر بهره برداران تحمیل کرده اند. سوال اساسی این است که چگونه می توان قبل از فعال شدن سیستم ساخت انبوه سازی تدابیری اتخاذ کرد تا با اینچنین مشکلاتی مواجه نگردیم.

۱-۲. اهمیت موضوع تحقیق :

در این باره باید گفت که اجرای سیاست های انبوه سازی مسکن، نیاز به تحلیل هزینه فایده دارد و اصولاً هزینه و فایده این پروژه ها بستگی به ترکیب پروژه (از نظر نوع واحد مسکونی) دارد. نکته مهم در ارتباط با تحلیل هزینه-فایده آن است که استفاده کنندگان چگونه عناصر مختلف یک واحد مسکونی را رتبه بندی می کنند. با داشتن چنین اطلاعاتی می توان واحدهای مسکونی متناسب و سازگار با ارجحیت های استفاده کنندگان را طراحی نمود. مزیت اجرای این سیستم صرفه جویی در هزینه می باشد. زیرا هر بهره بردار هزینه

^۱-عراقچیان، محمدرضا (۱۳۷۴)

های فراوانی را بابت تغییرات بعدی متحمل می شود و با اجرای این سیستم در هزینه ها صرفه جویی می شود.

بنابراین در صورت اجرای این سیستم می توان شرایطی را بوجود آورد که انسانها اساسی ترین نقش را در انبوه سازی ایفاء نمایند و به دنبال این مورد است که می توان انتظار داشت انبوه سازی در ایران، با شرایط خاص اقتصادی که بر ایرانیان حاکم و با دید گاههای متفاوت و خاصی که بر این جامعه نقش دارد، مورد استقبال و توجه عمومی واقع شود. آخرین کلام اینکه اگر بهره برداران را از سیستم انبوه سازی کنار بگذاریم، هیچگاه موفق نخواهیم بود و هر گاه این بهره برداران را به عنوان ایفاگران نقش اول مطرح کنیم همواره با سیستمی موفق و پویا روبرو خواهیم بود.

امید می رود که پژوهش حاضر مورد استفاده دست اندرکاران امر تحقیق و سیاست گذاران بخش مسکن در اداره مسکن و شهرسازی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی، شهرداریها، بانک مسکن و اداره امور اقتصادی و دارایی و در کل، کلیه علاقمندان به آگاهی از تحولات بازار مسکن و بویژه جانب تقاضای مسکن در این شهر قرار گیرد.

۱-۳. هدف تحقیق :

هدف اساسی این تحقیق، تلاش در برآورد قیمت های ضمنی (تلویحی) ویژگیهای مسکن از طریق تخمین تابع قیمت هدانیک برای شهر ساری (مرکز استان مازندران) می باشد. قیمت های ضمنی در واقع میل نهایی به پرداخت خانوارهای شهر ساری برای هر یک از ویژگیهای واحد مسکونی است. سپس با داشتن قیمت های ضمنی به دست آمده از تابع قیمت هدانیک، تابع تقاضا برای هر یک از ویژگیهای واحد مسکونی برآورد خواهد شد.