





دانشکده اقتصاد، مدیریت و بازرگانی
گروه اقتصاد

پایان نامه برای دریافت درجه کارشناسی ارشد
در رشته‌ی اقتصاد گرایش علوم اقتصادی

عنوان فارسی

بررسی تاثیر تسهیلات اعطایی بانک‌ها بر سطح اشتغال در بخش مسکن و ساختمان

(رویکرد غیرخطی مارکف-سویچینگ)

عنوان انگلیسی

**The Effect of Banking Facilities on Housing and Construction's
Employment (Markov Switching Approach)**

استاد راهنما

محمد مهدی برقی اسگویی

استاد مشاور

فیروز فلاحی

پژوهشگر

پروانه اقدامی کویچ

بهمن ماه ۱۳۹۳

تقدیر و تشکر:

از زحمات و راهنمایی‌های اساتید محترم دکتر برقی اسگویی و دکتر فلاحی که مرا در راستای تدوین و تکمیل این پروژه یاری رساندند، کمال تشکر و قدردانی را دارم.

چکیده:

مطالعه حاضر به بررسی تأثیر تسهیلات اعطایی بانک‌ها بر سطح اشتغال بخش مسکن و ساختمان با روش غیر خطی مارکف-سوئیچینگ می‌پردازد. این مطالعه برای نمونه کشور ایران طی دوره ۱۳۹۰-۱۳۵۰ در فضای نرم افزار OXMETRICS6.3 انجام شده است. نتایج برآورد؛ حاکی از دو رژیم بودن رفتار متغیر اشتغال بخش مسکن و ساختمان طی دوره مورد بررسی است. در رژیم یک (رژیم رونق) متغیرهای تسهیلات بانکی، موجودی سرمایه بخش مسکن و ساختمان، ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان و حداقل دستمزد حقیقی سرانه به ترتیب بالاترین تأثیر را بر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان دارند. در رژیم دو (فاز رکود) متغیرهای حداقل دستمزد حقیقی سرانه، موجودی سرمایه بخش مسکن و ساختمان، ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان و تسهیلات بانکی به ترتیب بالاترین تأثیر را بر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان دارند. رژیم غالب در بخش اشتغال مسکن و ساختمان در تحقیق حاضر، رژیم رکود تشخیص داده شد.

کلمات کلیدی: تسهیلات بانکی، سطح اشتغال، مارکف-سوئیچینگ، بخش مسکن و ساختمان

فهرست مطالب

فصل اول

کلیات تحقیق

۲	۱-۱ مقدمه
۲	۲-۱ بیان مسئله
۴	۳-۱ سوالات و فرضیات تحقیق
۴	۱-۳-۱ سوالات تحقیق
۴	۲-۳-۱ فرضیات تحقیق
۵	۴-۱ مدل تحقیق
۸	۵-۱ مواد و روش‌ها (روش تحقیق)
۸	۶-۱ جمع بندی فصل

فصل دوم

مبانی نظری

۱۰	۱-۲ مقدمه
۱۰	۲-۲ تأمین مالی بخش مسکن
۱۱	۳-۲ منابع مالی برای موسسات اعتباری مسکن
۱۶	۴-۲ مسکن در کشورهای در حال توسعه
۱۶	۵-۲ نقش تسهیلات در اشتغال
۱۸	۶-۲ وضعیت مسکن در ایران
۲۱	۷-۲ مبانی نظری
۲۵	۸-۲ ادبیات موضوع
۲۵	۱-۸-۲ مطالعات خارجی
۳۰	۲-۸-۲ مطالعات داخلی

فصل سوم

روش شناسی تحقیق

۳۴	۱-۳ مقدمه
۳۴	۲-۳ مدل خود رگرسیون برداری
۳۵	۳-۳ مدل خود رگرسیون برداری مارکوف سوئیچینگ (MS- VAR)
۳۷	۴-۳ تعیین تعداد رژیم‌ها

۳۸..... ۵-۳ انواع مدل‌های مارکف سویچینگ.....

۳۹..... ۷-۳ جمع بندی فصل.....

فصل چهارم

برآورد مدل

۴۱..... ۱-۴ مقدمه.....

۴۱..... ۲-۴ آزمون ریشه واحد.....

۴۳..... ۳-۴ تعیین خطی یا غیر خطی مدل.....

۴۴..... ۴-۴ مدل MS-AR.....

۴۷..... ۵-۴ اثر ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان بر سطح اشتغال بخش مسکن و ساختمان:.....

۵۱..... ۶-۴ تشخیص تغییرات رژیم در موجودی سرمایه بخش مسکن و ساختمان:.....

۵۵..... ۷-۴ اثر حداقل دستمزد واقعی سالانه بر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان:.....

۵۸..... ۸-۴ اثر تسهیلات بانکی بر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان:.....

فصل پنجم

جمع بندی و نتیجه‌گیری

۶۳..... ۱-۵ مقدمه.....

۶۴..... ۲-۵ جمع بندی نتایج.....

۶۶..... ۳-۵ فرضیات تحقیق.....

۶۷..... ۴-۵ نتایج سیاستی.....

۶۸..... ۴-۵ پیشنهادات جهت تحقیقات آتی.....

فهرست جداول

- جدول ۴-۱ نتایج آزمون ریشه واحد KPSS (فرضیه صفر مانایی)..... ۴۲
- جدول شماره (۴-۲) - تست LR بررسی حال خطی بودن متغیرهای مدل..... ۴۴
- جدول (۴-۳) - تخمین پارامترهای مدل MS(2)-AR(3) متغیرهای مدل..... ۴۵
- جدول (۴-۴) - تست LR بررسی تأثیر یا عدم تأثیر اثر ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان بر سطح اشتغال در بخش مسکن و ساختمان..... ۴۷
- جدول (۴-۵) - شمول متغیر ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان در مدل MS(2)-ARX(3) اشتغال بخش مسکن و ساختمان..... ۴۸
- جدول (۴-۶) - ماتریس احتمالات انتقال از یک رژیم به رژیم دیگر..... ۴۹
- جدول (۴-۷) - ماتریس جذب در بخش اشتغال مسکن..... ۵۱
- جدول (۴-۷) - تست LR بررسی تأثیر یا عدم تأثیر موجودی سرمایه بخش مسکن و ساختمان بر متغیر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان..... ۵۲
- جدول (۴-۸) - شمول متغیر موجودی سرمایه بخش مسکن و ساختمان در مدل MS(2)-ARX(2) بر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان..... ۵۳
- جدول (۴-۹) - ماتریس احتمالات انتقال از یک رژیم به رژیم دیگر..... ۵۳
- جدول (۴-۱۰) - بررسی تأثیر یا عدم تأثیر حداقل دستمزد واقعی سالانه بر متغیر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان..... ۵۵
- جدول (۴-۱۱) - شمول متغیر شاخص حداقل دستمزد واقعی سالانه در مدل MS(2)-ARX(2) بر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان..... ۵۶
- جدول (۴-۱۲) - ماتریس احتمالات انتقال از یک رژیم به رژیم دیگر..... ۵۶
- جدول (۴-۱۳) - تست LR بررسی تأثیر یا عدم تأثیر تسهیلات بانکی بر متغیر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان..... ۵۸
- جدول (۴-۱۴) - شمول متغیر تسهیلات بانکی در مدل MS(2)-ARX(2) بر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان..... ۵۹
- جدول (۴-۱۲) - ماتریس احتمالات انتقال از یک رژیم به رژیم دیگر..... ۵۹

فهرست نمودارها

- نمودار ۱-۲: مقایسه روند ارزش افزوده در بخش ساختمان و کل اقتصاد (میلیارد ریال) ۱۹
- نمودار ۲-۲: تأثیر تسهیلات بانکی بر اشتغال ۲۴
- شکل (۱-۴) - احتمالات انتقال مدل $MS(2)-AR(3)$ متغیر اشتغال در بخش مسکن و ساختمان ۴۶
- شکل (۲-۴) - احتمالات انتقال مدل $MS(2)-ARX(3)$ متغیر رشد اشتغال در بخش مسکن و ساختمان با حضور ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان ۵۰
- شکل (۳-۴) - احتمالات انتقال مدل $MS(2)-ARX(2)$ متغیر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان با لحاظ متغیر موجودی سرمایه بخش مسکن و ساختمان ۵۴
- شکل (۴-۴) - احتمالات انتقال مدل $MS(2)-ARX(2)$ متغیر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان با لحاظ متغیر حداقل دستمزد واقعی سالانه ۵۷
- شکل (۵-۴) - احتمالات انتقال مدل $MS(2)-ARX(2)$ متغیر رشد اشتغال بخش مسکن و ساختمان با لحاظ متغیر تسهیلات بانکی ۶۰

فصل اول

کلیات تحقیق

۱-۱ مقدمه

طی دو دهه اخیر بخش مسکن در ایران از نوسانات زیادی برخوردار بوده که به تبع آن زیان‌های گسترده‌ای بر بنگاه‌های تولیدی و عملکرد سایر بخش‌های اقتصادی و نظام بانکی به جا گذاشته است. نوسانات قیمت مسکن یکی از چالش‌های اساسی اقتصاد کشور بوده است.

آثار نظام تأمین مالی و اعتبارات اعطایی بر بخش مسکن از دو دیدگاه قابل بررسی است. از طرفی مطالعات انجام شده و نظریه‌های اقتصاد مسکن بر نقش انکار ناپذیر نظام تأمین مالی مسکن و اثرات گسترده آن بر رشد ارزش افزوده بخش مسکن و فعالیت‌های مرتبط تأکید دارند که به تقویت رشد تولید و اشتغال ملی منجر می‌شود. از سوی دیگر این باور که توسعه نظام تأمین مالی مسکن بر تشدید افزایش قیمت مسکن و پیدایش شوک‌های ادواری منجر می‌شود موضوعی مهم و قابل تأمل است. اعطای تسهیلات پرداختی به بخش مسکن از یک سو موجب بهبود و رونق در این بخش شده و از سوی دیگر با تزریق نقدینگی و ایجاد تورم (کاهش قدرت خرید مردم) سطح تقاضای مردم جهت خرید مسکن کاهش یافته و زمینه‌های رکود فراهم می‌گردد. در نتیجه دیدگاه مشخصی در زمینه نحوه اثرگذاری تسهیلات مالی بر بخش مسکن و ساختمان وجود ندارد. هدف تحقیق حاضر تعیین و تفکیک دوره‌های رکود و رونق اشتغال در بخش مسکن و ساختمان در اقتصاد ایران است.

۲-۱ بیان مسئله

امروزه بیکاری یکی از مهم‌ترین معضلات اقتصادی کشور می‌باشد که دارای آثار سوء اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی زیادی است. از طرفی با توجه به رشد عرضه نیروی کار در کشور، ایجاد

ظرفیت‌های شغلی جدید و گسترش آن در بخش‌های مختلف اقتصادی ضرورت می‌یابد که لازمه آن شناخت توان اشتغال‌زایی در بخش‌های مختلف و عوامل موثر بر تقاضای نیروی کار بنگاه‌های اقتصادی است. با توجه به اثر سیاست‌گذاری‌های اقتصادی، از جمله سیاست‌های پولی (در قالب تأمین نقدینگی بخش‌های مختلف اقتصادی) بر متغیرهای حقیقی اقتصاد نظیر اشتغال، روشن شدن ارتباط میان متغیرهای سیاست‌های پولی و اشتغال در بخش‌های مختلف اقتصادی می‌تواند راه‌گشایی در جهت برنامه‌ریزی کلان کشور باشد.

وزن بالای مسکن در بودجه خانوار، این بخش را در کانون توجه سیاست‌مداران و سیاست‌گذاران قرار داده است. همچنین به دلیل اشتغال‌زایی بخش مسکن و ساختمان و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصاد به عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود. اما از طرفی سرمایه‌گذاران در این بخش جهت تداوم سرمایه‌گذاری نیاز به منابع مالی کافی دارند که در این راستا به دلیل بالا بودن هزینه‌های اولیه سرمایه‌گذاری، نیاز آن‌ها به داشتن نقدینگی برای ادامه فعالیت اهمیت می‌یابد. در این خصوص بانک‌ها می‌توانند از طریق تأمین مالی به صورت اعطای تسهیلات بانکی به بخش مسکن و ساختمان منجر به رونق این بخش گردیده و بدین ترتیب زمینه ایجاد و گسترش فرصت‌های شغلی در بخش مسکن و ساختمان را فراهم سازند. در واقع یکی از عوامل تأثیرگذار بر میزان اشتغال «اعتبارات بانکی» است که بانک‌ها باید در شرایط کمبود منابع به نحوی اعتبارات را به بخش‌های مختلف اقتصادی تخصیص دهند که اولویت با بخش‌های اشتغال‌زا باشد. پس با این نگرش که بازار کار در بخش‌های مختلف اقتصادی اشباع نشده تلاش می‌شود تا تأثیر تسهیلات بانکی بر تقاضای نیروی کار در بخش ساختمان و مسکن

مورد بررسی قرار گیرد. حال به طور کلی مسأله مطالعه حاضر عبارت از این است که تسهیلات اعطایی بانک‌ها در بخش مسکن و ساختمان چه تأثیری بر اشتغال زایی بخش مسکن و ساختمان دارد. وجه تمایز این تحقیق نسبت به تحقیقات قبلی این است که در تحقیق حاضر، اثر تسهیلات اعطایی بانک‌ها بر اشتغال‌زایی بخش مسکن و ساختمان در اقتصاد ایران متمرکز شده است و دوره زمانی مورد بررسی ۱۳۹۰-۱۳۵۰ را پوشش می‌دهد. همچنین در این تحقیق از رویکرد غیرخطی مارکف سویچینگ استفاده شده است.

۳-۱ سوالات و فرضیات تحقیق

۱-۳-۱ سوالات تحقیق

- الف) اعطای تسهیلات بانکی چه تأثیری بر اشتغال زایی بخش مسکن و ساختمان در ایران دارد؟
ب) اثر اشتغال زایی افزایش موجودی سرمایه در بخش مسکن و ساختمان، چگونه است؟

۲-۳-۱ فرضیات تحقیق

- الف) اعطای تسهیلات بانکی به بخش مسکن و ساختمان بر تقاضای نیروی کار آن بخش تأثیر مثبت و معنی‌داری دارد.
ب) افزایش موجودی سرمایه در بخش مسکن و ساختمان، تأثیر مثبت و معنی‌داری بر اشتغال‌زایی بخش مسکن و ساختمان دارد.

۱-۴ مدل تحقیق

با توجه به اینکه موضوع تحقیق حاضر بررسی تأثیر تسهیلات اعطایی بانکی بر تقاضای نیروی کار بخش مسکن و ساختمان کشور می باشد و تأثیر آن در بازه‌های زمانی و با توجه به رویکردها و سیاست‌های دولت و همچنین ساختار اقتصاد سیاسی جامعه رفتار متفاوتی در رژیم‌های مختلف می‌تواند داشته باشد، استفاده از مدل مارکوف-سوئیچینگ می‌تواند نتایج قابل توجهی را ارائه دهد؛ لذا باید یک مدل پویای اقتصادی متناسب با شرایط کشور تهیه شده و مورد آزمون‌های اقتصادسنجی قرار گیرد. در ابتدا باید متغیرهای اصلی تعیین کننده تابع تقاضای نیروی کار تعیین شده و سپس فرم ریاضی آن تهیه شود. در اقتصاد خرد تقاضای نیروی کار بستگی به ارزش تولید نهایی دارد، در واقع یک واحد تولیدی، نیروی کار را تا جایی استخدام می‌کند که ارزش تولید نهایی آن برابر ارزش فیزیکی تولید نهایی شود. پس عوامل «دستمزد حقیقی» و «تولید نهایی نیروی کار» عوامل موثر بر تقاضای نیروی کار معرفی می‌شود. در سطح کارفرمایان تقاضای نیروی کار به طور معکوس با نرخ دستمزد حقیقی و به صورت مستقیم با موجودی سرمایه، میزان سودآوری و... ارتباط دارد.

در مطالعه حاضر جهت آزمون فرضیه (اعطای تسهیلات بانکی به بخش مسکن و ساختمان بر تقاضای نیروی کار آن بخش تأثیر مثبت و معناداری دارد) بر اساس مطالعه الکسیوس و هولملاند^۱ (۲۰۰۸) متناسب با آمار موجود و ساختار اقتصادی ایران، به صورت رابطه (۱) تصریح می‌گردد. بر

^۱ Alesios and Holmland

اساس مبانی نظری و مطالعات پیشین انجام شده می‌توان مهم‌ترین عوامل موثر بر سطح اشتغال بخش مسکن و ساختمان را به صورت رابطه (۱-۱) بیان کرد:

$$L=f(Y,K,W,M) \quad (1-1)$$

به عبارت دیگر تابع مورد استفاده در این تحقیق به صورت رابطه (۲-۱) می‌باشد:

$$\ln L = \beta_0 + \ln \beta_1 Y_{it} + \ln \beta_2 K_{it} + \ln \beta_3 W_{it} + \ln \beta_4 M_{it} + U_t \quad (2-1)$$

به طوری که در رابطه (۲-۱) به ترتیب:

متغیر وابسته:

(L): میزان اشتغال بخش ساختمان و مسکن

متغیرهای توضیحی:

(Y): ارزش افزوده بخش مسکن و ساختمان

(K): موجودی سرمایه بخش مسکن و ساختمان

(W): حداقل دستمزد واقعی سالانه بخش مسکن و ساختمان،

(M): تسهیلات پرداختی بانک‌ها به بخش مسکن و ساختمان

برای برآورد مدل از نرم‌افزار OX و STATA استفاده می‌گردد.

حال اگر تصور بر این باشد که سری زمانی مورد بررسی (y_t) در طی زمان توأم با تغییرات در وضعیت (رژیم) است، در آن صورت فرض ثابت بودن پارامترها در مدل‌های VAR موجه نبوده و از مدل‌های مارکوف-سویچینگ^۱ می‌توان به عنوان یک جایگزین مناسب استفاده کرد. ایده اصلی این روش این است که پارامترهای مدل VAR به متغیر رژیم (S_t) بستگی دارند، در

⁴ *Markov Switching Approach*

عین حال S قابل مشاهده نبوده و فقط می‌توان احتمال مربوط به آن را به دست آورد. یک مدل

AR(1) دو رژیم را می‌توان بصورت رابطه

$$y_t = \begin{cases} \phi_{0,1} + \phi_{1,1}y_{t-1} + \varepsilon_t & \text{if } s_t = 1 \\ \phi_{0,2} + \phi_{1,2}y_{t-1} + \varepsilon_t & \text{if } s_t = 2 \end{cases} \quad \text{در نظر گرفت:} \quad (3-1)$$

(3-1)

برای تکمیل مدل، باید ویژگی‌های فرآیند S_t را مشخص کنیم. در مدل مارکوف-سویچینگ، S_t یک

فرآیند مارکوف از درجه اول در نظر گرفته می‌شود. این فرض بیانگر این است که S_t فقط به رژیم

دوره قبل، بستگی دارد. با معرفی احتمالات انتقال از یک وضعیت به وضعیت دیگر، مدل خود را

کامل می‌کنیم:

$$\begin{aligned} P(s_t = 1 | s_{t-1} = 1) &= p_{11} \\ P(s_t = 2 | s_{t-1} = 1) &= p_{12} \\ P(s_t = 1 | s_{t-1} = 2) &= p_{21} \\ P(s_t = 2 | s_{t-1} = 2) &= p_{22} \end{aligned} \quad (4-1)$$

در روابط بالا p_{ij} ها بیانگر احتمال حرکت زنجیره مارکوف، از وضعیت i در زمان $t-1$ به وضعیت j

در زمان t است. p_{ij} ها باید غیر منفی بوده و همچنین شرط زیر برقرار باشد:

$$P_{11} + p_{12} = 1$$

$$P_{21} + p_{22} = 1$$

به طور کلی مدل مارکوف-سویچینگ از چندین معادله برای توضیح رفتار متغیرها در رژیم‌های

مختلف استفاده می‌کند. این مدل با تغییر معادلات در رژیم‌ها این امکان را فراهم می‌آورد تا مدل

بتواند الگوهای پویای پیچیده‌ای را توضیح دهد.

۱-۵ مواد و روش‌ها (روش تحقیق)

روش جمع‌آوری اطلاعات کتابخانه‌ای است و اطلاعات لازم برای این پژوهش با استفاده از گزارش‌های مالی و عملکردی بانک مرکزی و مرکز آمار ایران به صورت سالیانه تهیه گردیده است. قلمرو زمانی با توجه به دسترسی به اطلاعات و آمار موجود از سال ۱۳۵۰ تا ۱۳۹۰ و قلمرو مکانی جهت دستیابی به نتیجه بهتر و جامع‌تر داده‌های آماری در سطح کل کشور و داده‌های کلان اقتصادی در نظر گرفته شده است.

۱-۶ جمع‌بندی فصل

در فصل حاضر کلیات تحقیق ارائه گردید. در ابتدای فصل مسئله اصلی تحقیق که نحوه تأثیرگذاری تسهیلات اعطایی بانک‌ها بر سطح اشتغال در بخش مسکن و ساختمان (رویکرد غیرخطی مارکف-سویچینگ) مطرح گردید. در ادامه فصل ضرورت انجام تحقیق، سوالات و فرضیات مورد نیاز جهت پاسخ به مسئله اصلی تحقیق ارائه شد. در نهایت مبانی نظری مابین متغیرهای تسهیلات اعطایی و سطح اشتغال و مبانی روش مارکف-سویچینگ مورد بررسی قرار گرفت.

فصل دوم

مبانی نظری

بخش مسکن از بخش‌های پیشرو در هر اقتصادی است که توجه به آن علاوه بر تأثیرات ژرف اجتماعی- فرهنگی، به لحاظ اقتصادی نیز حایز اهمیت بوده، همچون موتور رشد و توسعه عمل می‌نماید. این بخش با ایجاد رشد اقتصادی و ایجاد اشتغال در بخش ساختمان و بخش‌های وابسته، از طریق تأثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه‌گذاری، تغییرات در تولید ناخالص داخلی و نوسانات اقتصادی را به شدت تحت تأثیر قرار می‌دهد. از این رو کشورها در شرایط بحران اقتصادی و جدی شدن معضل بیکاری از این بخش به عنوان موتور رشد و مولد اشتغال کمک می‌گیرند. در عین حال هرگونه بی‌ثباتی در اقتصاد کلان می‌تواند سیستم کارآی مسکن (هر بخش اقتصادی دیگری) را غیر کارآمد ساخته و اهداف تعیین شده در بخش را دور از دسترس سازد، پس شرط اولیه در تمهید بخش مسکن کارآمد، ایجاد محیط باثبات اقتصادی است. با توجه به اهمیت موضوع، تحقیق حاضر سعی به بررسی تأثیر تسهیلات بانکی بر سطح اشتغال بخش مسکن و ساختمان دارد. (وحید احمدی، ۱۳۸۴)

۲-۲ تأمین مالی بخش مسکن

تأمین مالی بخش مسکن یکی از اجزای کلیدی استراتژی این بخش به شمار می‌رود. دولت‌ها وظیفه دارند در جهت ایجاد محیطی مناسب برای تجهیز منابع مالی بکوشند. توسعه یا اصلاح موسسات مالی مسکن باید جزیی از کوشش کلی در راستای تقویت و توسعه مالی کشور باشد. این تلاش‌ها و کوشش‌ها به منظور دستیابی به اهداف زیر صورت می‌پذیرد:

۱- افزایش پس اندازها و تجهیز آن

۲- بهبود کارایی واسطه‌های مالی

۳- تضمین حرکت آزادانه سرمایه در سراسر اقتصاد ملی

عملکرد موثر بازار مسکن مستلزم دسترسی به منابع مالی بلندمدت است. در واقع چون هزینه‌های خرید و احداث مسکن چندین برابر درآمد سالانه خانوارها می‌باشد و معمولاً پس‌انداز آن‌ها جوابگوی این هزینه‌ها نیست، نیاز به استقراض بلندمدت برای تأمین مالی مسکن ضرورت پیدا می‌کند؛ البته یک سیستم اعتباری مناسب و کارآ برای تأمین مالی مسکن سیستمی است که دسترسی به منابع مالی برای تأمین مسکن به ویژه برای گروه‌های درآمدی پایین‌تر را امکان‌پذیر ساخته و قادر به تجهیز پس‌انداز و حمایت از ارزش واقعی آن باشد، هم چنین ارتباط مالی خوبی با موسسات دیگر برقرار نموده و در ضمن از کمک، حمایت و نظارت دولت برخوردار باشد. (وحید

احمدی، ۱۳۸۴)

۲-۳ منابع مالی برای موسسات اعتباری مسکن

الف پس انداز داوطلبانه یا آزاد

پس‌انداز خانوارها بزرگترین و گسترده‌ترین بخش از منابع پس‌اندازی موجود در اقتصاد ملی را تشکیل می‌دهد و با ثبات‌ترین سهم را در فرآیند توسعه دارا است. موسسات مالی مسکن در سراسر جهان برای تأمین منابع مالی فعالیت‌های خود، اتکای ویژه‌ای به پس‌انداز خانوارها دارند.

حساب‌های پس‌اندازهای داوطلبانه شامل دو دسته اصلی از سپرده‌گذاری‌ها هستند. یکی اینکه در هر زمان و به هنگام نیاز می‌توان از آن حساب برداشت نمود (سپرده دیداری) و پس‌اندازهای

مدت دار که سررسید معینی از چند ماه تا چندین سال دارند (سپرده غیر دیداری). (بختیاری،

۱۳۸۳)

بیشتر دارایی موسسات مالی مسکن به صورت وام‌های بلندمدت و با وثیقه هستند که گرچه دوران بازگشت طولانی و آهسته‌ای دارند ولی در عین حال با پشتوانه هستند، البته بسته به ترکیب سپرده‌ها موسسه با خطراتی همانند عدم تطابق سررسید دارایی با بدهی مواجه می‌شود. افزایش سپرده‌های مدت دار منجر به کاهش ریسک مذکور می‌شود.

ب طرح‌های قراردادی پس‌انداز

در طرح‌های قراردادی پس‌انداز ضمن پرداخت سود به سپرده‌گذار، در قبال پس‌انداز و شرایط تعیین شده در پایان طرح، تسهیلاتی نیز اعطا می‌شود. پاداش پرداختی علاوه بر ایجاد اطمینان خاطر از دریافت تسهیلات با نرخ بهره پایین‌تر از بازار، موفقیت بزرگی را متوجه طرح‌های قراردادی پس‌انداز نموده است. لیکن با موفقیت بیشتر طرح، فشار بیشتری به موسسه وارد خواهد آمد، چرا که همه روزه بر تعداد سپرده‌گذاران واجد شرایط دریافت تسهیلات اضافه شده و به این ترتیب تعهدات موسسه افزایش می‌یابد.

نمونه‌ای از طرح‌های قراردادی پس‌انداز در ایران، «صندوق پس‌انداز مسکن» بانک مسکن است که طی دوره فعالیت چه قبل از انقلاب و چه بعد از آن نقش موثری در تأمین مالی این بخش داشته است.

ج) انتشار اوراق قرضه مسکن