

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشگاه هنر اصفهان  
دانشکده معماری و شهرسازی  
گروه شهرسازی

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته .برنامه ریزی شهری

برنامه ریزی بخش مسکن بر اساس یک الگوی جامع اقتصادی (مورد مطالعه : شهر اصفهان)

استاد راهنما:

دکتر رسول بیدرام

استاد مشاور:

دکتر محمود محمدی

پژوهشگر:

محمد رشیدی

شهریور ماه ۱۳۸۹

اظهارنامه دانشجوی:

موضوع پایان نامه: برنامه ریزی بخش مسکن بر اساس یک الگوی جامع اقتصادی (مورد مطالعه: شهر اصفهان)

استاد راهنما:

اینجانب محمد رشیدی دانشجوی دوره کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش برنامه ریزی شهری - منطقه ای دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه هنر اصفهان شماره دانشجویی ۸۶۱۱۴۰۲۱۰۸ گواهی می نمایم که تحقیقات ارائه شده در این پایان نامه توسط شخص اینجانب انجام شده و صحت و اصالت مطالب نگارش شده مورد تأییدی باشد و در موارد استفاده از کار دیگر محققان به مرجع مورد استفاده اشاره شده است. به علاوه گواهی می نمایم که مطالب مندرج در پایان نامه تاکنون برای دریافت هیچ نوع مدرک یا امتیازی توسط اینجانب یا فرد دیگری ارائه نشده است و در تدوین متن پایان نامه چارچوب مصوب دانشگاه هنر اصفهان را به طور کامل رعایت کرده ام.

امضاء دانشجو:

تاریخ:

کلیه حقوق مادی مترتب بر نتایج مطالعات، ابتکارات و نوآوری های ناشی از تحقیق، همچنین چاپ و تکثیر، نسخه برداری، ترجمه و اقتباس از این پایان نامه کارشناسی ارشد، برای دانشگاه هنر اصفهان محفوظ است. نقل مطالب با ذکر منبع بلامانع است.



دانشگاه هنر اصفهان  
دانشکده معماری و شهرسازی  
گروه شهرسازی

پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش برنامه ریزی شهری - منطقه ای آقای محمد رشیدی  
با عنوان:

برنامه ریزی بخش مسکن بر اساس یک الگوی جامع اقتصادی (مورد مطالعه : شهر اصفهان)

ارایه شده به مدیریت تحصیلات تکمیلی دانشگاه به عنوان بخشی از فعالیتهای تحصیلی لازم برای درجهی کارشناسی ارشد که در تاریخ..... توسط هیأت داوران زیر بررسی و با نمره.....درجه..... به تصویب نهایی رسید

- ۱- استاد راهنمای اول پایان نامه آقای دکتر رسول بیدرام با مرتبه علمی استادیار ... امضا  
۲- استاد مشاور اول پایان نامه آقای دکتر محمود محمدی با مرتبه علمی استادیار ... امضا  
۵- استاد داور داخل گروه آقای دکتر ..... با مرتبه علمی ..... امضا  
۶- استاد داور داخل گروه آقای دکتر ..... با مرتبه علمی ..... امضا  
۷- استاد داور داخل / خارج از گروه آقای دکتر ..... با مرتبه علمی ..... امضا

مهر و امضای مدیر گروه

سیاسگزاری:

الهی تا آموختن را آموختم، آموخته را بسوختم، اندوخته را برانداختم و انداخته را ییندوختم،  
نیست را بفروختم تا هست بیفروختم.

خدا را شکر می کنم که این تحقیق را به پایان رساندم و سیاسگزاری از استادان  
گرامی ام راهنمایم بودند به ویژه استادان گرانقدر همچون:

**دکتر رسول بیدرام**

**دکتر محمود محمدی**

**دکتر محمد مسعود**

تقدیم به :

پدر و مادرم

که برایم آیه های رحمت و برکت بوده اند،

و همسرم

که با صبر و شکنجایی خود مرا یاری نمود

و نیز به کفیر علییه .





## چکیده:

مسکن به عنوان یک کالای مصرفی با دوام شناخته می شود که مصرف کننده هنگام مصرف کالاهای با دوام دو نوع مخارج را متحمل می شود .

مخارج ثابت : مخارجی است که ارتباطی با مصرف فرد ندارد و در هر حال چه مصرف صورت پذیرد یا خیر این مخارج بر مصرف کننده تحمیل خواهد شد .

مخارج متغیر : مخارجی است که با مصرف فرد ارتباط داشته و با افزایش سطح مصرف این مخارج نیز افزایش می یابد .

مصرف کننده از آنجایی که مسکن در ردیف کالاهای ضروری و سرمایه ای زندگی او بشمار می رود در پی مطلوبیت آن می باشد و چون در ایران نسبت مخارج ثابت به مخارج متغیر نسبت به سایر کشورها بالاتر است در این طرح پژوهشی سعی می شود تا راهکاری به منظور کاهش نسبت مخارج ثابت به مخارج متغیر پیشنهاد گردد.

اهداف تحقیق تدوین الگویی جهت تبیین مخارج ثابت و متغیر برای کالاهای مصرفی بادوام مسکن می باشد و بررسی اثرات اقتصادی به هم خوردن نسبت بهینه مخارج مسکن و بررسی شرایط بهینه شدن نسبت مخارج مسکن برای مصرف کننده می باشد .

فرضیه های تحقیق عبارت است از نسبت مخارج ثابت به مخارج متغیر برای کالای مسکن در شهر اصفهان (در کل ایران) مناسب نمی باشد و رابطه معنی داری بین ویژگی های اقتصادی و تمایل مصرف کنندگان برای تحقیق در نسبت مخارج ثابت و متغیر وجود ندارد پرسش آن است که به هم خوردن نسبت بهینه مخارج ثابت و متغیر مسکن چه اثراتی را به عهده دارد .

روشهای مختلفی برای تحقیق وجود دارد اعم از هدف ، روش هدف ، روش گردآوری داده ها ، روش تجزیه و تحلیل و فرآیند تجزیه و تحلیل آنها می باشد .

نوع مطالعه و روش بررسی روش تحقیق از نظر نوع هدف کاربردی و توسعه ای و از نظر روش توصیفی است برای حالت توصیفی ترکیبی از سه روش پیمایشی ، هم بستگی و علی مقایسه ای استفاده شده است .

مهمترین نتایجی که در این طرح پژوهشی بدست آمده عبارتند از :

عوارض بر بازار مصرف یا بازار عوامل ، عوارض بر فروش یا خرید ، عوارض بر خانوار یا بنگاه ، عوارض نوسازی جایگزین مناسبی برای درآمد ، شناساندن دلیل پرداخت عوارض به مردم برای بهبود همکاری ارزیابی عملکرد مناطق مختلف ، لزوم ارائه خدمات رفاهی به اقشار پایین درآمدی ، اتخاذ درآمدهای مالی و دخالت در تقاضا برای به حرکت درآوردن بخش خصوصی ، تصدی گری برخی فعالیت ها ، راه های استفاده از سیاست های مالی برای حصول به هدف های تثبت و رشد اقتصادی ، هزینه اداره و دریافت عوارض مالیات ، مطالعه در خصوص نحوه ضمانت اجرایی ، مطالعه جامع در راهکارهای فرهنگ سازی عوارض نوسازی برای شهروندان کلید واژه ها : مخارج ثابت و متغیر ، اصفهان و کالای با دوام

## فهرست مطالب

صفحه

عنوان

پیشگفتار ..... ط

### فصل اول : کلیات تحقیق

۱-۱. مقدمه ..... ۲

۲-۱. شرح واژه ها و اصطلاحات به کار رفته در پژوهش ..... ۲

۳-۱. شرح و بیان مسئله پژوهشی ..... ۳

۴-۱. اهمیت و ضرورت تحقیق ..... ۵

۵-۱. اهداف تحقیق ..... ۶

۶-۱. کاربرد نتایج تحقیق ..... ۷

۷-۱. پرسش ها و فرضیه های تحقیق ..... ۷

۱-۷-۱. فرضیه های تحقیق ..... ۷

۲-۷-۱. پرسش های تحقیق ..... ۷

۸-۱. روش تحقیق ..... ۷

۱-۸-۱. نوع مطالعه و روش بررسی ..... ۷

۲-۸-۱. جامعه آماری ..... ۸

۳-۸-۱. ابزار گرد آوری داده ها ..... ۸

۴-۸-۱. روش تجزیه و تحلیل ..... ۸

۸-۹. مطالعات پیشین انجام شده ..... ۸

۹-۹-۱. مطالعات داخلی انجام شده ..... ۹

۹-۹-۲. مطالعات خارجی انجام شده ..... ۱۵

## فصل دوم : مفاهیم و مبانی نظری

۱-۲. مقدمه ..... ۱۹

۲-۲. عوارض ..... ۱۹

۱-۲-۲. تعریف عوارض ..... ۱۹

۲-۲-۲. انواع عوارض شهرداری ها ..... ۲۰

۳-۲. مقایسه مالیات و عوارض ..... ۲۱

۱-۳-۲. تشابه عوارض و مالیات ..... ۲۱

۲-۳-۲. تفاوت های عوارض و مالیات ..... ۲۱

۴-۲. بررسی اثرات عوارض و مالیات ها ..... ۲۱

۱-۴-۲. اثرات تخصیصی ..... ۲۲

۲-۴-۲. اثرات توزیعی ..... ۲۲

۳-۴-۲. اثرات رفاهی ..... ۲۳

۵-۲. ضرورت و اهمیت عوارض ..... ۲۵

۱-۵-۲. کارایی اقتصادی ..... ۲۵

۲-۵-۲. کارایی بازارهای رقابتی ..... ۲۷

۳-۵-۲. کالاهای عمومی ..... ۲۷

۶-۲. تاریخچه وصول عوارض در شهرداری ها ..... ۲۸

## فصل سوم: روش تحقیق

۱-۳. مقدمه ..... ۳۲

۲-۳. بررسی عوارض سطح شهر ..... ۳۲

۱-۲-۳. عوارض سطح شهر - عوارض نوسازی ..... ۳۲

۲-۲-۳. عوارض برمازاد تراکم و تفکیک ..... ۳۴

۳-۳. بررسی عوارض سطح شهر ..... ۳۶

۱-۳-۳. عوارض نوسازی ..... ۳۶

۲-۳-۳. عوارض برمازاد تراکم و تفکیک ..... ۳۷

۴-۳. بررسی عوارض سطح شهر ..... ۳۷

۱-۴-۳. عوارض نوسازی ..... ۳۷

۲-۴-۳. عوارض برمازاد تراکم و تفکیک ..... ۴۰

۵-۳. بررسی سهم عوارض نوسازی و عوارض برمازاد تراکم ..... ۴۱

۱-۵-۳. عوارض نوسازی ..... ۴۱

۲-۵-۳. عوارض برمازاد تراکم و تفکیک ..... ۴۲

۱-۶-۳. عوارض بر نوسازی ..... ۴۴

۲-۶-۳. عوارض برمازاد تراکم و تفکیک ..... ۴۵

۷-۳. بررسی عوارض سطح شهر ..... ۵۳

۸-۳. درآمدهای ساختمانی شهرداری اصفهان ..... ۵۴

۳-۸-۱. عوارض بر مازاد تراکم ..... ۵۵

۳-۹. عوارض نوسازی ..... ۵۸

۳-۱۰. روش پرسشنامه ای ..... ۶۱

### فصل چهارم: تجزیه و تحلیل نتایج برآوردی

مقدمه ..... ۶۳

### فصل پنجم: نتیجه گیری و پیشنهادها

مقدمه ..... ۷۸

منابع و ماخذ ..... ۷۹

پیوست ها ..... ۸۳

## فهرست جدول‌ها

عنوان	صفحه
جدول (۱-۱) سهم املاک مختلف از کل مالیات بر املاک در آمریکا .....	۱۶
جدول (۱-۳) سهم عوارض نوسازی از درآمد کل طی سالهای ۵۷ - ۴۲ .....	۳۳
جدول (۲-۳) سهم عوارض بر مازاد تراکم و تفکیک اراضی و ساختمانها طی سال‌ها ۵۷ - ۴۲ .....	۳۵
جدول (۳-۳) سهم عوارض نوسازی از درآمد کل طی سالهای ۶۱ - ۵۸ .....	۳۶
جدول (۴-۳) سهم عوارض بر ساختمانها و اراضی از درآمد کل شهرداری طی سالهای ۶۱ - ۵۸ .....	۳۷
جدول (۵-۳) سهم عوارض نوسازی از درآمد کل طی سالهای ۷۷ - ۶۲ .....	۳۹
جدول (۶-۳) سهم عوارض بر ساختمانها و اراضی از درآمد کل طی سالهای ۷۷ - ۶۲ .....	۴۰
جدول (۷-۳) سهم عوارض نوسازی از درآمد کل طی سالهای ۷۷ - ۴۲ .....	۴۱
جدول (۸-۳) سهم عوارض بر ساختمانها و اراضی از درآمد کل طی سالهای ۷۷ - ۶۲ .....	۴۳
جدول (۹-۳) سهم عوارض نوسازی از درآمد کل طی سالهای ۸۴ - ۷۸ .....	۴۴
جدول (۱۰-۳) سهم عوارض بر ساختمانها و اراضی از درآمد کل طی سالهای ۸۴۷۷ - ۷۸ .....	۴۵
جدول (۱۱-۳) میزان سهم و نرخ رشد عوارض سطح شهر و نوسازی به قیمت پایه ۷۶ طی سالهای ۴۲ تا ۵۷ .....	۴۶
جدول (۱۲-۳) میزان سهم نرخ رشد عوارض سطح شهر و نوسازی به قیمت پایه ۷۶ طی سالهای ۵۸ تا ۶۱ .....	۴۸
جدول (۱۳-۳) میزان سهم نرخ رشد عوارض سطح شهر و نوسازی به قیمت پایه ۷۶ طی سالهای ۶۲ تا ۷۷ .....	۴۸
جدول (۱۴-۳) میزان سهم نرخ رشد عوارض سطح شهر و نوسازی به قیمت پایه ۷۶ طی سالهای ۷۷ تا ۸۴ .....	۵۲
جدول (۱۵-۳) سهم عوارض بر مازاد تراکم و عوارض نوسازی از کل وصولی شهرداری اصفهان در سال ۸۸ ...	۵۴
جدول (۱۶-۳) درآمدهای ساختمانی شهرداری اصفهان طی سالهای ۸۸ - ۷۵ .....	۵۵
جدول (۱۷-۳) بودجه وصولی درصد جذب بودجه و سهم بودجه وصولی عوارض بر مازاد تراکم .....	۵۶
جدول (۱۸-۳) بودجه وصولی درصد جذب بودجه و سهم بودجه وصولی عوارض نوسازی از کل بودجه .....	۵۹
جدول (۱-۴) عوارض نوسازی .....	۶۴
جدول (۲-۴) سطح تحصیلات .....	۶۴
جدول (۳-۴) شغل .....	۶۵
جدول (۴-۴) ارزش ملک .....	۶۶

۶۶	جدول (۵-۴) متراژ ملک .....
۶۷	جدول (۶-۴) آگاهی از شیوه پرداخت .....
۶۷	جدول (۷-۴) ارسال فیش .....
۶۸	جدول (۸-۴) رضایت از توزیع .....
۶۸	جدول (۹-۴) روش پیشنهادی .....
۶۹	جدول (۱۰-۴) پرداخت عوارض .....
۶۹	جدول (۱۱-۴) آخرین سال پرداخت .....
۶۹	جدول (۱۲-۴) اطلاع از مبلغ .....
۷۰	جدول (۱۳-۴) نظر در مورد مبلغ .....
۷۰	جدول (۱۴-۴) میزان جایزه .....
۷۱	جدول (۱۵-۴) آگاهی از جریمه .....
۷۱	جدول (۱۶-۴) آگاهی از پرداخت قسط .....
۷۲	جدول (۱۷-۴) مشکل به دلیل عدم پرداخت .....
۷۲	جدول (۱۸-۴) اطلاع از تخصیص عوارض نوسازی .....
۷۳	جدول (۱۹-۴) صرف چه اموری .....
۷۴	جدول (۲۰-۴) رضایت از شیوه پرداخت .....
۷۴	جدول (۲۱-۴) عدم پرداخت به دلیل کمبود وقت .....
۷۵	جدول (۲۲-۴) تعداد افراد شاغل .....
۷۵	جدول (۲۳-۴) حدود درآمد .....
۷۶	جدول (۲۴-۴) پیشنهادها .....



## فهرست شکل ها

صفحه	عنوان
۵۷.....	شکل (۱-۳) درصد جذب عوارض بر مازاد تراکم شهرداری اصفهان ۷۵-۸۸
۵۷.....	شکل (۲-۳) روند سهم بودجه و وصول عوارض بر مازاد تراکم ۷۵-۸۸
۵۹.....	شکل (۳-۳) درصد جذب عوارض نوسازی شهرداری اصفهان ۷۵-۸۸
۶۰.....	شکل (۴-۳) روند سهم بودجه و وصولی عوارض نوسازی از کل بودجه ۸۳-۸۸

## فهرست نمودارها

عنوان	صفحه
نمودار (۱-۲) مازاد رفاه تولید کننده و مصرف کننده	۲۵
نمودار (۱-۳) روند سهم عوارض نوسازی از درآمد کل ۴۲-۵۷	۳۴
نمودار (۲-۳) روند سهم عوارض و نوسازی از درآمد کل ۵۸-۶۱	۳۶
نمودار (۳-۳) روند سهم عوارض نوسازی از درآمد کل ۶۲-۷۷	۳۹
نمودار (۴-۳) روند سهم عوارض نوسازی از درآمد کل ۷۸-۸۴	۴۴
نمودار (۵-۳) روند تغییرات واقعی عوارض در سطح شهر و نوسازی	۴۷
نمودار (۶-۳) روند تغییرات واقعی سرانه عوارض در سطح شهر و نوسازی	۴۷
نمودار (۷-۳) روند تغییرات واقعی عوارض سطح شهر و نوسازی	۴۸
نمودار (۸-۳) روند تغییرات واقعی سرانه عوارض سطح شهر و نوسازی	۴۹
نمودار (۹-۳) روند تغییرات واقعی عوارض سطح شهر و نوسازی	۵۱
نمودار (۱۰-۳) روند تغییرات واقعی سرانه عوارض سطح شهر و نوسازی	۵۱
نمودار (۱۱-۳) روند تغییرات واقعی عوارض سطح شهر و نوسازی	۵۳
نمودار (۱۲-۳) روند تغییرات واقعی سرانه عوارض سطح شهر و نوسازی	۵۳

## پیشگفتار:

مسکن به عنوان یک کالای بادوام شناخته می شود که مصرف کننده هنگام مصرف کالاهای بادوام دو نوع مخارج را متحمل می شود:

(۱) مخارج ثابت: مخارجی است که ارتباطی با مصرف فرد ندارد و در هر حال، چه مصرف صورت پذیرد یا خیر، این مخارج بر مصرف کننده تحمیل خواهد شد. به عنوان مثال مخارج خرید یک واحد مسکونی جزء مخارج ثابت می باشد.

(۲) مخارج متغیر: مخارجی است که با مصرف فرد ارتباط داشته و با افزایش سطح مصرف این مخارج نیز افزایش می یابد. به عنوان مثال مخارج مربوط به تعمیرات، پرداخت عوارض نوسازی، آب ، و..... جزء مخارج متغیر می باشد.<sup>۱</sup>

مصرف کنندگان برای خرید و مصرف کالاهای بادوام از جمله مسکن همواره نسبتی از مخارج ثابت و متغیر را به عنوان شاخص و معیار مصرف قرار می دهند اما آنچه که یک مصرف کننده مسکن در ایران در مقایسه با سایر کشورها با آن روبروست، مخارج ثابت بالا و مخارج متغیر پایین می باشد به گونه ای که بخش عمده ای از مخارج کل در طول مصرف از مسکن سهم مخارج ثابت و سهم بسیار ناچیزی متعلق به مخارج متغیر می باشد.

در حقیقت مصرف کننده با توجه به بودجه مشخص و ثابتی که در اختیار دارد می تواند با دو حالت مختلف مواجه باشد:

۱- مسکنی با شرایط خرید شامل مخارج ثابت بالا و مخارج متغیر پایین؛

۲- مسکنی با شرایط خرید شامل مخارج ثابت پایین و مخارج متغیر بالا؛

از بین دو حالت فوق، در ایران به دلیل بالا بودن عوارض تراکم که یک مخارج ثلثت برای کالای مسکن می باشد و پایین بودن عوارض نوسازی که یک مخارج متغیر است، تنها گزینه اول روبروی مصرف کننده وجود دارد. این وضعیت به گونه ای است که حدود ۸۰ درصد درآمدهای شهرداری های کلان شهرهای ایران از محل فروش تراکم می باشد و سهم درآمدی همچون نوسازی بسیار ناچیز است که این خود تفاوت بسیار زیاد بین مخارج ثابت و متغیر را برای مسکن در کلانشهرهای ایران نشان می دهد. این مسأله وقتی حادتر می شود که توجه شود عوارض مزاد تراکم، یک منبع درآمدی ناپایدار و عوارض نوسازی، یک منبع درآمدی پایدار برای شهرداری ها به حساب می آید. این بدان

---

<sup>۱</sup>مشابه این مسأله برای تولید کننده نیز وجود دارد ولی به جای مخارج از هزینه استفاده می شود بنابراین برای تولید کننده نیز دو حالت مطرح می شود: (۱) هزینه ثابت: هزینه هایی است که ارتباطی با تولید ندارد و در هر حال، چه تولید صورت پذیرد یا خیر، این هزینه ها بر تولید کننده تحمیل خواهد شد. به عنوان مثال هزینه احداث یک واحد مسکونی جزء هزینه های ثابت می باشد و (۲) هزینه های متغیر: هزینه هایی است که با تولید ارتباط داشته و با افزایش سطح تولید این هزینه ها نیز افزایش می یابد.

معنی است که بخش بسیار بالایی از درآمدهای شهرداری ها و از جمله شهرداری اصفهان وابسته به یک منبع درآمدی ناپایدار است که یک آسیب جذب برای شهرها و شهر اصفهان می باشد.

بنابراین وصول عوارض مزاد تراکم و عوارض نوسازی از شهروندان به صورت کنونی، وضعیتی را رغم زده است که نه به نفع تولید کننده، نه به نفع مصرف کننده و نه به نفع شهرداری ولذا به نفع شهر نمی باشد و در این مطالعه با درک مشکلات بیان شده، سعی گردیده به عنوان اولین مسأله تحقیق، با ارایه مدل هایی، نسبت بهینه بین دو عوارض مذکور و در حقیقت نسبت بهینه بین مخارج ثابت و متغیر برای شهر اصفهان مشخص شود و سپس این نسبت با میانگین جهانی مقایسه شود.

از آنجایی که وصول عوارض نوسازی و مزاد تراکم بر عهده شهرداری ها می باشد و در واقع با توجه به جایگاه و وظایفی که شهرداری ها بر عهده دارند، به نظر می رسد که شهرداری ها از جمله ارگان هایی باشند که در بر هم زدن نسبت بهینه بین مخارج ثابت و متغیر، نقش دارند؛ اینکه دخالت شهرداری اصفهان از طریق اخذ عوارض مختلف و به هم خوردن نسبت بهینه مخارج ثابت و متغیر چه اثراتی را به وجود می آورد، مسئله دوم این تحقیق است.

در نهایت مسأله سوم به این مورد می پردازد که برای رسیدن به نسبت بهینه چه شرایطی لازم است و یا به عبارت دیگر شرایط تحقق بهینه بودن چیست؟

بنابراین سه مسئله اساسی که پیش روی تحقیق حاضر قرار دارد عبارتند است از:

الف) مصرف کنندگان هنگام خرید و مصرف کالاهای بادوام مسکن چه نسبتی از مخارج ثابت و متغیر را در نظر می گیرند؟ و یا نسبت بهینه مخارج ثابت و متغیر برای مصرف کنندگان چیست؟

ب) به هم خوردن نسبت بهینه مخارج ثابت و متغیر که با اخذ عوارض شهرداری ها به وجود آمده است چه اثراتی را به دنبال دارد؟

ج) برای تحقق و رسیدن به نسبت بهینه مخارج چه شرایطی لازم است؟

تحقیق حاضر در راستای پاسخگویی به مسائل فوق، در چهار فصل سازماندهی شده است: فصل اول به شرح موضوع تحقیق، اهمیت آن، اهداف و فرضیات تحقیق پرداخته و ضمن آن، واژگان کلیدی نیز تعریف می شوند؛ مطالعات صورت گرفته پیرامون موضوع تحقیق نیز در این فصل ارائه می گردد. فصل دوم به مفاهیم و مبانی نظری مطالعه می پردازد و بدین ترتیب چارچوب نظری مورد استفاده تشریح می شود. فصل سوم به آزمون فرضیه ها و تجزیه و تحلیل نتایج اختصاص دارد و در نهایت در فصل پنجم، جمع بندی و پیشنهادهاى تحقیق ارائه می گردد.