

بررسی راهکارهای افزایش تقاضای مؤثر در بخش مسکن (مطالعه موردی استان اصفهان)

مصطفی عمادزاده، مهري اذاني، بهاره تیموری*

هدف مقاله حاضر بررسی عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن و ارائه راهکارهای مناسب برای پاسخ به نیازهای مسکن در یکی از استان‌های بزرگ ایران (اصفهان) است. در این مقاله به منظور ارائه مدل برای برآورد تقاضای مسکن از مدل اکنم (Ekanem, 1990) استفاده شده است. مسأله عرضه و تقاضای مسکن در ارتباط با درآمد خانوار، قیمت خانه و زمین، قدرت خرید متقاضیان مسکن، کم‌رنگ شدن نقش بخش دولتی، افزایش مشارکت بخش خصوصی، عدم تعادل در عرضه و تقاضای مسکن در مناطق شهری در پاسخ به نیازهای مسکن مورد بررسی قرار گرفته است. خلاصه نتایج حاصل به این شرح است که تقاضای مسکن در جامعه شهری بیش از عرضه آن است. افزایش قیمت مسکن موجب کاهش تقاضای مؤثر برای مسکن خواهد بود. همچنین قدرت خرید متقاضیان مسکن بر تقاضای آن‌ها مؤثر است. کم‌رنگ شدن نقش بخش دولتی در مسکن موجب افزایش مشارکت بخش خصوصی در مسکن می‌شود.

مقدمه

مسکن به عنوان یکی از ضروری‌ترین نیازهای زیستی انسان به شمار می‌رود که با خصوصیات دموگرافیک جامعه مرزهای مشترکی دارد، به طوری که با افزایش جمعیت نیاز به مسکن در استان اصفهان مانند سایر

* به ترتیب دکترای اقتصاد و عضو هیأت علمی دانشکده اقتصاد دانشگاه اصفهان؛ دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، عضو

مناطق ایران افزایش یافته است.

بخش ساختمان که در برگیرنده مسکن است بر سایر بخش‌های اقتصادی تأثیرگذار است و در مباحث توسعه اقتصادی به‌ویژه توسعه پایدار جایگاه ویژه‌ای را به‌خود اختصاص داده است. در توسعه پایدار، ساختمان، نقش میان بخشی دارد و با وابستگی و ارتباط متقابل که با سایر بخش‌ها دارد، می‌تواند باعث تسریع رشد سایر بخش‌های اقتصادی باشد.

رشد سریع جمعیت کشور باعث افزایش تقاضا برای مسکن شده است. بر اساس مطالعات انجام شده تقاضا برای مسکن بیش از عرضه آن است، لذا تعیین تقاضای مؤثر برای مسکن به‌منظور برخورد عقلایی با این مهم ضروری است. مازاد تقاضای مسکن نسبت به عرضه آن‌گویی افزایش قیمت و اجاره بهای مسکن است و از سوی دیگر به تشدید شرایط تورمی دامن می‌زند. تقاضای مؤثر برای مسکن نیازی است که با قدرت خرید همراه بوده و می‌تواند با قیمت‌های موجود در بازار مسکن برآورده شود. به این ترتیب، تعداد واحدهای مسکونی عرضه شده در هر سال برابر تقاضای مؤثر مسکن خواهد بود و این تقاضای مؤثر به درآمد خانوارها، توزیع درآمد در جامعه، رشد درآمدها، قیمت خانه و میزان اجاره و سیاست‌های اقتصادی و رفاهی جامعه بستگی دارد. برای آن‌که جامعه بتواند پاسخگوی تقاضای مؤثر برای مسکن باشد، باید قیمت مسکن و سایر متغیرهایی که در ارتباط با آن هستند با قدرت خرید و شرایط متقاضی مناسب و هماهنگ شود. در این مقاله سعی شده است عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن تعیین و چگونگی مشارکت بخش خصوصی و دولتی در توسعه مسکن مورد بررسی قرار گیرد و راهکارهای مناسب برای پاسخگویی به تقاضای مؤثر مسکن ارائه شود. با توجه به آن‌که در زمینه تقاضای مؤثر مسکن مطالعات جامعی انجام نگرفته، در این مقاله سعی شده است مطالعه جامعی در خصوص بررسی راهکارهای افزایش تقاضای مؤثر در بخش مسکن در استان اصفهان انجام گیرد.

۲. ارائه مدل

در این مقاله مدل اکتم (ارائه شده در ۱۹۹۰) به دلیل بررسی اکثر پارامترهای مؤثر در تقاضای مسکن و همچنین داشتن پیش فرض کمتر و سهل‌الوصول بودن آمار پارامترهای آن برای تخمین تقاضای مؤثر بر مسکن مورد بررسی قرار می‌گیرد. شکل کلی این مدل به‌صورت زیر است:

تابع کل تقاضا برای مسکن:

$$DH=f(P_p, Y, H, RN, Z) + E$$

به‌طوری‌که:

DH : تعداد موجودی مسکن استاندارد

P_1 : قیمت هر واحد از مسکن استاندارد

Y : درآمد خانوار

RN : میزان رشد جمعیت

H : هزینه خانوار شهری

Z : میزان ازدواج شهری

E : سایر عوامل مؤثر

آمارهای مورد استفاده در این تحقیق به صورت میانگین است و از روش OLS ، اقدام به برآورد پارامترهای مؤثر در تابع تقاضای مسکن شده است. به دلیل استفاده از روش سری زمانی در این مطالعه، آمارها و داده‌های مورد نیاز از ۱۳۶۰ تا ۱۳۷۵ مورد استفاده قرار گرفته است. آزمون به روش‌های خطی و لگاریتمی انجام می‌گیرد و تمام پارامترها مورد آزمون واقع می‌شوند. در ادامه تک تک پارامترهای مؤثر در این مدل معرفی می‌شود و روش‌های استاندارد کردن تعداد مسکن موجود و قیمت واحد مسکونی (استاندارد) به‌طور مفصل تشریح می‌شود.

برای رفع مشکل مشخصات متفاوت مسکن (مساحت و نوع مصالح به کار رفته در واحدهای مسکونی و ... از شرایط میوٹ استفاده شده است.

در راه حل میوٹ یک واحد سکونتی خاص با مشخصاتی معین به‌عنوان واحد مسکونی استاندارد انتخاب می‌شود. واحد استاندارد، واحدی است که از ۱۸۰ تا ۲۰۰ متر مربع مساحت زمین و ۱۲۰ تا ۱۵۰ متر مربع زیربنا تشکیل شده و در آن دو اتاق خواب، یک آشپزخانه و حمام و از این قبیل تعبیه شده و در بنای آن از مصالح ساختمانی تیر آهن و آجر و مانند آن استفاده شده است. سپس قیمت‌های ساختمانی محل سکونت با مصالح متنوع دیگر بر قیمت این واحد استاندارد تقسیم می‌شود، نسبت به‌دست آمده معادل تعداد و موجودی واحد مسکونی استاندارد است و میزان واحد مسکونی استاندارد را نشان می‌دهد (عابدین درکوش، ۱۳۶۴؛ معصومیان، ۱۳۶۴).

برای تحقق بخشیدن به شرایط میوٹ، لازم است پارامتر قیمت واحد مسکونی استاندارد تعریف شود و با استفاده از قیمت واحد سکونتی استاندارد، موجودی مسکن (اخذ شده از سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن و پروانه‌های ساختمانی منتشره شهرداری‌ها) استاندارد شود. لذا به‌منظور محاسبه قیمت‌های واحد مسکونی از آمار قیمت فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور

استفاده می‌شود.

نظر به مشخصات متفاوت مسکن (نوع مصالح به کار رفته در واحدهای مسکونی و امثال آن و اهمیت استاندارد کردن واحدهای مسکونی و با توجه به شرایطی که برای استاندارد کردن واحد مسکونی توسط میوث عنوان شد، واحدهای مسکونی برای سال‌های مختلف با استفاده از قیمت‌های آن‌ها و نوع مصالح مختلف، بر حسب نوع مصالح آجری و تیر آهن استاندارد می‌شود. در جدول ۱ مشخصات قیمت و تعداد واحد مسکونی بر حسب نوع مصالح و طریقه استاندارد کردن واحد مسکونی در ۱۳۶۰ بیان شده است. سطر سوم جدول مورد نظر بیانگر قیمت یک ساختمان مسکونی تکمیل شده به تفکیک نوع مصالح است، که از حاصل جمع سطر اول و دوم به دست می‌آید.

بنابراین، سطر سوم متوسط قیمت یک ساختمان مسکونی تکمیل شده در ۱۳۶۰ را به تفکیک نوع مصالح ساختمانی در استان بیان می‌کند. متوسط قیمت یک ساختمان مسکونی تکمیل شده در ۱۳۶۰ حدود ۳۷۷۹۲ هزار ریال است که همان قیمت ساختمان با نوع مصالح آجری و تیر آهن است و در واقع قیمت استاندارد در این سال به شمار می‌رود، تعداد واحد مسکونی احداث شده در سال ۱۳۶۰ به روش زیر به دست آمده است.

ابتدا متوسط قیمت ساختمان‌های مسکونی تکمیل شده بر حسب نوع مصالح ساختمانی را بر قیمت واحد مسکونی استاندارد که همان قیمت یک ساختمان مسکونی تکمیل شده با نوع مصالح آجری و تیر آهن است، تقسیم می‌شود و سپس نسبت‌های به دست آمده در تعداد واحد ساختمانی احداثی و تکمیل شده همان سال، با توجه به نوع مصالح ساختمانی مربوط ضرب می‌گردد، نتایج محاسبات مذکور در سطر پنجم جدول ۱ آمده است، که بیانگر تعداد ساختمان مسکونی احداثی استاندارد است. به عنوان مثال، تعداد واحد مسکونی احداثی استاندارد برای ساختمان‌ها با مصالح ساختمانی خشت و گل، اسکلت فلزی یا بتونی، تمام آجری در زیر محاسبه شده است:

تعداد واحد ساختمانی احداثی \times قیمت یک ساختمان مسکونی تکمیل شده خشت و گل = تعداد ساختمان مسکونی احداثی
قیمت یک ساختمان مسکونی تکمیل شده واحد

خشت و گلی (سطر چهارم) استاندارد (تیر آهن) استاندارد با مصالح خشت و گلی

از حاصل جمع ستون‌های سطر پنجم، تعداد ساختمان مسکونی احداثی استاندارد در ۱۳۶۰ برای استان رقم ۷۸۸۷ به دست می‌آید.

بنابراین، نحوه آماده‌سازی پارامترهای میزان موجودی مسکن استاندارد (DH) و قیمت واحد مسکن

استاندارد (P_1) در مدل مذکور بیان شد.

P_1 = قیمت یک متر مربع هزینه ساخت بنا (زمین و بنا) در ساختمان‌های اسکلت آجری و آهن
 P_2 = قیمت سایر کالاها (شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی)

پارامتر مستقل دیگری که در تابع تقاضای مؤثر مسکن مطرح شده است، شاخص سطح قیمت دیگر کالاها غیر از مسکن بوده است. در جدول ۲ شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی بر مبنای سال پایه ۱۳۶۹ تنظیم شده است. شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی در مناطق شهری شامل خوراکی‌ها، آشامیدنی‌ها و دخانیات، پوشاک، مسکن، سوخت و روشنایی، اثاثه و کالاها و خدمات مورد استفاده در خانه، حمل و نقل و ارتباطات، درمان و بهداشت، تفریح، تحصیل و مطالعه، کالاها و خدمات متفرقه است.

جدول ۱. مشخصات قیمت و تعداد واحد مسکونی بر حسب نوع مصالح ساختمانی و طریقه

استاندارد کردن واحد مسکونی، ۱۳۶۰

نوع مصالح و گل	خشت و گل	بلوک سیمانی	آجری با تیرچوبی	آجری با تیرآهن	اسکلت فلزی یا بتونی	تمام آجری	آجری با تیرچه بلوک	انواع دیگر
ارزش زمین یک ساختمان مسکونی تکمیل شده (هزارریال)	۱۷	۳۶۲	۱۰۱۴	۴۶۵۸	۱۴۴۴۵	۳	۶۵۵	۱۱۳۵
هزینه بنای یک ساختمان مسکونی تکمیل شده (هزارریال)	۲۵	۱۱۲۶	۲۸۲۳	۳۳۱۰۴	۲۸۴۱۰	۱۲	۷۴۳	۱۱۰۳
قیمت یک ساختمان مسکونی تکمیل شده (هزارریال)	۴۲	۱۴۸۸	۳۸۳۷	۳۷۷۶۲	۴۲۸۵۵	۱۵	۱۳۹۸	۲۲۳۸
تعداد واحد ساختمان احدائی تکمیل شده (دستگاه)	۱۷	۱۱۲۱	۱۷۹۴	۳۵۱۴	۳۶۳۹	۱۴	۱۹۲	۱۸۵
تعداد ساختمان مسکونی احدائی استاندارد (دستگاه)	—	۴۴	۱۸۲	۳۵۱۴	۴۱۲۹	—	۷	۱۱

جدول ۲. مقادیر محاسباتی واحد مسکونی، قیمت واحد مسکونی استاندارد و شاخص بهای کالاها و خدمات

شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی P_2	قیمت واحد استاندارد (ریال) (اسمی) P_1	تعداد واحد مسکونی استاندارد DH	سال
۲۳/۷۸	۳۷۷۶۲۰۰	۷۸۸۷	۱۳۶۰
۲۸/۳۰	۴۶۸۳۶۱۱	۶۸۰۸	۱۳۶۱
۳۲/۵۳	۶۹۵۹۶۰۰	۸۶۲۵	۱۳۶۲
۳۵/۹۱	۱۶۸۴۰۷۰۰	۶۳۷۸	۱۳۶۳
۳۸/۳۷	۲۱۸۳۲۸۰۰	۶۷۴۴	۱۳۶۴
۴۷/۴۷	۲۶۸۲۴۹۰۰	۷۱۱۰	۱۳۶۵
۶۰/۲۲	۳۱۸۱۷۰۰۰	۷۴۷۶	۱۳۶۶
۷۸/۱۳	۳۷۲۶۶۰۰۰	۷۹۹۴	۱۳۶۷
۹۱/۷۶	۴۰۵۸۹۰۰۰	۸۲۵۸	۱۳۶۸
۱۰۰	۴۷۸۵۳۰۰۰	۸۰۱۷	۱۳۶۹
۱۲۰/۷۰	۵۱۴۸۳۰۰۰	۹۲۹۴	۱۳۷۰
۱۵۰/۱۰	۵۷۰۶۲۰۱۳	۸۶۲۸	۱۳۷۱
۱۸۴/۴۰	۶۲۱۷۹۵۶۴	۸۴۹۴	۱۳۷۲
۲۴۹/۳۰	۶۷۲۹۷۱۱۴	۸۷۶۲	۱۳۷۳
۳۷۲/۴۰	۷۲۴۱۴۶۶۵	۸۸۹۶	۱۳۷۴
۴۵۸/۸۰	۷۷۵۳۲۲۱۵	۹۰۳۰	۱۳۷۵

۱. بانک مرکزی، گزارش مشروح فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور

۲. بانک مرکزی، گزارش اقتصادی و ترازنامه، سال‌های مختلف

۳. سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۷۵

۴. محاسبات انجام شده

۲: متوسط درآمد خانوار شهری

درآمد، متغیر مستقل دیگری است که به دو روش در این مقاله مورد بررسی قرار گرفته است. اولاً متوسط درآمد سالانه یک خانوار شهری در کل کشور و استان، ثانیاً متوسط هزینه خوراک و غیرخوراکی سالانه یک خانوار شهری در کل کشور و استان در مدل لحاظ شده است.

اطلاعات مربوط به متوسط درآمد سالانه یک خانوار شهری و متوسط هزینه خوراک و غیرخوراکی سالانه یک خانوار شهری در فاصله زمانی ۷۵-۱۳۶۰ برآورد و تخمین تابع تقاضای مسکن منطقه مورد استفاده قرار گرفته است. اطلاعات جدول ۳ بیانگر این است که متوسط هزینه سالانه یک خانوار شهری در استان و کل کشور نتیجه بهتری نسبت به متوسط درآمد سالانه یک خانوار شهری در استان و کل کشور نشان داده است. بنابراین، در مطالعه حاضر از اطلاعات مربوط به متوسط هزینه سالانه یک خانوار شهری در کل کشور و استان استفاده شده است.

RN : میزان رشد جمعیت شهری

میزان رشد جمعیت شهری استان از دیگر متغیرهای مستقل است که در برآورد و تخمین مورد استفاده قرار گرفته است.

Z : میزان ازدواج شهری

اطلاعات مربوط به میزان ازدواج شهری در منطقه از اداره کل ثبت و احوال استان و گزارش‌های منتشره برنامه و بودجه استان استخراج شده است و در مدل مورد استفاده قرار گرفته است.

۳. تجزیه و تحلیل داده‌ها

پارامترهای ارزشی یاد شده مانند قیمت واحد مسکونی، هزینه خانوار شهری و جز آن به دو طریق قیمت اسمی و قیمت ثابت مورد آزمون قرار گرفته‌اند که تنها به ذکر نتایج آن‌ها پرداخته می‌شود. در مدل‌های آزمون شده پارامترهای مستقل مورد بحث هم از نظر تئوریک و هم از جنبه آزمون‌های اقتصادسنجی قابل قبول بوده‌اند و متغیرهایی چون قیمت واحد مسکن، شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی (در مدل‌های ارزش به قیمت اسمی)، درآمد خانوار شهری، میزان ازدواج و هزینه خانوار شهری، به وسیله مدل‌ها تقاضای مسکن را توجیه کرده‌اند.

جدول ۳. متوسط درآمد و هزینه خوراکی و غیرخوراکی سالانه یک خانوار شهری در کل کشور و استان

سال	متوسط درآمد سالانه یک خانوار شهری در کل کشور (ریال)	متوسط هزینه خوراکی و غیرخوراکی سالانه یک شهری در کل کشور (ریال)	متوسط درآمد سالانه یک خانوار شهری در استان (ریال)	متوسط هزینه خوراکی و غیرخوراکی سالانه یک خانوار شهری در استان (ریال)
۱۳۶۰	۵۴۵۸۴۶/۹	۷۳۶۲۲/۴	۶۳۷۴۰۰	۵۷۶۴/۵۴
۱۳۶۱	۷۰۹۶۰۱	۸۸۳۴۷۲	۷۳۳۰۰۹	۷۶۶۶۸/۳۴
۱۳۶۲	۹۱۸۳۸۶	۱۱۱۳۱۱۶	۸۴۲۹۳۸	۱۰۱۹۷۹۸
۱۳۶۳	۱۰۳۴۱۷۰	۱۲۴۰۴۸۹	۱۰۲۱۸۱۶	۱۰۷۵۶۴۱
۱۳۶۴	۱۰۳۷۰۸۰	۱۲۷۹۹۵۸	۹۶۶۳۷۹	۱۱۵۶۷۲۳
۱۳۶۵	۱۱۲۶۶۳۹	۱۳۱۴۵۷۶	۱۰۲۸۱۰۵	۱۱۸۸۰۰۸
۱۳۶۶	۱۱۴۹۲۹۶	۱۴۸۸۷۸۴	۱۰۴۸۷۸۰	۱۳۴۵۴۴۴
۱۳۶۷	۱۳۳۹۹۷۰	۱۸۰۰۳۲۸	۱۲۲۲۷۷۸	۱۶۲۶۹۹۲
۱۳۶۸	۱۴۶۷۴۳۶	۲۰۸۶۱۳۸	۱۳۳۹۰۹۵	۱۸۸۵۲۸۴
۱۳۶۹	۲۰۱۰۵۴۷	۲۲۹۳۷۷۹	۱۸۳۴۷۰۶	۲۱۴۷۶۵۳
۱۳۷۰	۲۸۴۰۸۲۶	۳۰۵۸۶۹۱	۲۷۸۰۴۵۵	۲۸۶۸۷۰۱
۱۳۷۱	۳۵۴۱۲۷۷	۳۷۹۵۷۵۲	۳۴۵۵۲۳۰	۳۵۹۸۸۱۷
۱۳۷۲	۴۴۲۵۶۱۱	۴۶۱۲۷۳۶	۵۳۸۳۲۷۴	۴۰۰۰۳۰۱
۱۳۷۳	۵۷۲۹۷۳۲	۶۲۴۲۴۶۰	۵۲۶۷۵۷۹	۵۱۵۷۵۴۹
۱۳۷۴	۷۳۶۸۲۴۳	۸۸۷۹۶۳۸	۶۴۰۹۱۱۳	۷۱۷۵۴۸۵
۱۳۷۵	۹۸۷۹۳۵۸	۱۱۰۶۰۶۷۵	۸۱۶۸۴۰۶	۸۴۲۹۷۹۴

مأخذ: نتایج تفصیلی آمارگیری هزینه و درآمد خانوار شهری سال‌های ۱۳۶۰ تا ۱۳۷۵، مرکز آمار ایران

تمامی مدل‌های استفاده شده به کمک مبانی تئوریک به وسیله آماره‌های F, t ، آزمون‌های خود

همبستگی، ناهمسانی واریانس‌های اجزای اخلاص و روش‌های رفع آن‌ها اصلاح شده است. برآورد الگوها و آزمون‌ها با احتمال ۹۰ درصد انجام شده است.

در زیر لازم است که در مورد چند نکته تذکر داده شود:

۱. متغیرهای عمده در هر تابع تقاضا قیمت مسکن و درآمد خانوار شهری است.

۲. به دلیل غیرقابل اطمینان بردن آمار مربوط به درآمد به جای آن از آمار مربوط به متوسط هزینه خانوار شهری استفاده شده که معتبرتر است.

۳. تمامی متغیرهای مؤثر بر تقاضای مسکن مورد بررسی قرار گرفته است و اثرهای مطلق آن‌ها نیز محاسبه شده است. آوردن همه متغیرها در یک مدل اولاً باعث کاهش درجه آزادی و ثانیاً باعث به وجود آمدن مشکل همخطی می‌شود و نمی‌توان یک تخمین همزمان بین آن متغیرها و تقاضای مسکن به دست آورد، از این رو تک‌تک متغیرها از طریق مدل رگرسیون تک معادله‌ای^۱ تخمین زده شده است که از این طریق تقاضای مسکن توجیه گردیده است.

۴. ناهمسانی واریانس در الگوها از طریق آزمون وایت و $mLARCh$ رفع شده است.

۵. خود همبستگی بین اجزای اخلاص وجود داشته است که از طریق آزمون دورین - واتسون تشخیص داده شده است و از طریق روش ککران - اورکات رفع شده است.

۶. تمامی اجزای اخلاص معادلات به وسیله آزمون فیلیپس - پرون آزمون شده است و نتایج نشان داده است که هیچ کدام از معادلات دچار مشکل ناپایایی در اجزای اخلاص نبودند.

تمامی متغیرهای مؤثر بر تقاضای مسکن (DHG) تحت بررسی قرار گرفتند و تأثیرات مطلق و نسبی آن‌ها محاسبه شد. به دلیل حجم زیاد مطالعات انجام شده تنها نتایج حاصل شده از آزمون‌ها بیان می‌شود:

قیمت اسمی مسکن در سطح اطمینان ۹۰ درصد، متغیر معنی دار و مؤثری روی تابع تقاضای مسکن نیست و می‌توان گفت که با تغییر قیمت اسمی مسکن تقاضا برای آن دچار تغییر نمی‌شود. بعد از قیمت مهم‌ترین متغیری که در همه توابع تقاضا وجود دارد درآمد است. نتایج حاکی از تأثیر مثبت و معنی دار این متغیر بر تقاضای مسکن در استان اصفهان است، یعنی با افزایش درآمد اسمی خانوار شهری استان اصفهان تقاضا برای مسکن استان افزایش می‌یابد. هزینه‌های خانوار شهری در کل کشور و استان اصفهان تأثیر مثبتی بر تقاضای مسکن استان داشته‌اند و با افزایش هزینه‌های اسمی خانوار در کشور و استان تقاضا برای مسکن

1. singel - equation regression model

۲. مبانی نظری این آزمون‌ها در کتاب اقتصادسنجی گجراتی آمده است.

در سطح استان افزایش می‌یابد. رابطه بین ازدواج شهری و تقاضای مسکن رابطه‌ای مثبت است و با افزایش میزان ازدواج، تقاضا برای مسکن افزایش می‌یابد میزان رشد جمعیت نیز تأثیر مثبتی بر تقاضای مسکن استان دارد.

برای کاهش پراکندگی و واریانس متغیرها و اندازه‌گیری تأثیرات نسبی متغیرهای مستقل بر متغیر تابع از مدل‌های لگاریتمی استفاده شده است و متغیرهایی که در معادلات لگاریتمی معنی‌دار بودند، عبارت‌اند از: قیمت واحد مسکونی (اسمی)، هزینه‌های خانوار شهری استان (اسمی)، نرخ ازدواج شهری، جمعیت شهری به استناد ضرایب بر آوردی. مهم‌ترین عوامل مؤثر در تقاضای مسکن (DHG)، میزان رشد جمعیت، میزان ازدواج، هزینه خانوار شهری استان، قیمت واحد مسکونی، درآمد خانوار شهری استان، درآمد خانوار شهری کشور و هزینه خانوار شهری کشور است. این نتایج حاکی از ضروری بودن کالای مسکن در سطح استان اصفهان است.

پس از بررسی نتایج الگوهای منتخب با مقادیر ارزشی اسمی به تحلیل نتایج الگوهای منتخب با مقادیر ارزشی ثابت پرداخته می‌شود و الگوهای تخمین‌زده شده در حالت‌های خطی و لگاریتمی نیز مانند قبل بررسی می‌شوند. در سطح اطمینان ۹۵ درصد رابطه منفی بین قیمت واقعی و مقدار تقاضای مسکن مشاهده می‌شود که با افزایش قیمت واقعی مسکن تقاضا برای مسکن کاهش می‌یابد. همچنین درآمد واقعی خانوارهای شهری در کل کشور و استان بر تقاضای مسکن تأثیر ندارد.

تأثیر هزینه‌های واقعی خانوار شهری کشور بر تقاضای مسکن منفی است و دلیل آن می‌تواند هزینه بالای دیگر عوامل تشکیل‌دهنده سبد مصرفی مانند پوشاک و کفش، حمل‌ونقل و ارتباطات، بهداشت و درمان، آموزش و غیره باشد که سهم این عوامل در سبد مصرفی بیشتر از سهم مسکن است. پس وقتی هزینه‌ها افزایش می‌یابد صرف عواملی غیر از مسکن می‌شود و در این حالت مشاهده می‌شود که افزایش هزینه واقعی کشور موجب کاهش تقاضای مسکن می‌گردد. در ادامه تأثیر هزینه واقعی استان بر تقاضای مسکن استان بررسی می‌شود و مشاهده می‌شود که تقاضای مسکن استان تحت تأثیر هزینه واقعی خانوار شهری استان قرار نمی‌گیرد.

الگوهای لگاریتمی با توجه به متغیرهای توضیحی تابع تقاضای مسکن به صورت‌های مختلف مورد آزمون قرار گرفته‌اند. در مدل‌های آزمون شده پارامترهای قیمت واحد مسکن (به قیمت واقعی)، هزینه‌های خانوار شهری استان و کشور (به قیمت واقعی) معنی‌دار بوده‌اند. در رگرسیون‌هایی که در نهایت با وجود دو متغیر هزینه‌های خانوار شهری استان و قیمت واحد مسکونی تخمین‌زده شده است، بیشترین ضریب برآوردی اختصاص به قیمت واحد مسکونی دارد و پس از آن به هزینه‌های خانوار شهری استان تعلق دارد.

بررسی راهکارهای افزایش تقاضای مؤثر... ۶۹

پس بیشترین عامل مؤثر در تقاضای مسکن استان قیمت واقعی واحد مسکونی و هزینه‌های واقعی خوراکی و غیرخوراکی خانوار شهری استان اصفهان است.

جدول ۴. نتایج مشاهدات و محاسبات

Dependent Variable: LOG (DHG)

Method: Least Squares

Date: 09/15/02 Time : 18:15

Sample (adjusted): 1362 1375

Included observations: 14 after adjusting endpoints

Convergence achieved after 24 iterations

Backcast: 1358 1361

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	prob.
C	9.815207	0.565214	17.36546	0.0000
LOG(H2/p2)	-0.102465	0.037256	-2.750324	0.0225
LOG(p1/p2)	0.056304	0.015620	3.604641	0.0057
AR(2)	0.275911	0.078901	3.496917	0.0068
MA(4)	-0.960368	0.000152	-6337.054	0.0000
R-squared	0.952996	Mean dependent Var	8.996407	
Adjusted R-squared	0.932105	S.D.dependent Var	0.114518	
S.E.of regression	0.029840	Akaike info criterion	-3.913500	
Sum squared resid	0.008014	Schwarz criterion	-3.685265	
Log likelihood	32.39450	F-statistic	45.61783	
Durbin - Watson Stat	2.383229	Prob(F-statistic)	0.000006	
Inverted AR Roots	053	-053		
Inverted MA Roots	099	-00+.99i	-00-.99i	-.99

۷۰ پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی

متغیرهای عمده در هر تابع تقاضا، قیمت و درآمد است که در این تحقیق از درآمد و قیمت برای برآورد تابع تقاضا برای مسکن استفاده شده است و به دلیل غیر قابل اطمینان بودن آمار درآمد از آمار معتبرتر هزینه‌ها استفاده شده است.

این تخمین نشان‌دهنده اثر منفی بین تقاضای مسکن استان (DHG) و قیمت واقعی مسکن است که به ازای افزایش یک درصد قیمت واقعی مسکن تقاضا برای مسکن $0/1$ درصد کاهش می‌یابد و متغیر مربوطه در سطح اطمینان مورد نظر معنی‌دار است.

همچنین در این مدل اثر مثبت بین تقاضای مسکن استان (DHG) و مجموع هزینه‌های واقعی خوراکی و غیر خوراکی خانوار شهری استان نشان داده شده است. در اثر افزایش یک درصد هزینه‌ها تقاضا برای مسکن به اندازه $0/05$ درصد افزایش می‌یابد.

در این مدل ضریب برآوردی قیمت واقعی مسکن بیشتر از ضریب برآوردی هزینه‌ها است. پس اولین عامل مؤثر در تقاضای مسکن قیمت است و دومین عامل مؤثر، درآمد استان (که هزینه‌ها جانشین آن شده‌اند) است.

کاهش قیمتی تقاضای مسکن در استان اصفهان $0/1$ - است که حاکی از حساسیت نسبت به تغییرات قیمت است.

کاهش درآمدی نیز نشان‌دهنده $(E_p = 0/05)$ ضروری بودن کالای مسکن است و ضریب تعیین تعدیل شده این مدل برآوردی برابر $R^2 = 0/932$ است که نشان می‌دهد که ۹۳ درصد از تغییرات تقاضای مسکن به وسیله این دو متغیر توضیح داده می‌شود و ۷ درصد بقیه به وسیله سایر عوامل مؤثر از جمله میزان ازدواج شهری، جمعیت شهری و از این قبیل توضیح داده می‌شود.

با توجه به ضریب دوربین - واتسون ($DW = 2/3$) مشکل خود همبستگی وجود ندارد.

$$\log(DHG) = 9/815207 - 0/102465 \log\left(\frac{P_1}{P_p}\right) + 0/056304 \log\left(\frac{H_p}{P_p}\right)$$

در ادامه، ذکر این نکته ضروری است که در تخمین رگرسیون تقاضای مسکن به روش خطی متغیر واقعی هزینه خانوار شهری استان در سطح مورد نظر تحقیق (۹۰ درصد) بی معنی است اما در تخمین این مدل به روش لگاریتمی متغیر هزینه واقعی خانوار شهری در سطح ۹۰ درصد معنی‌دار است و دلیل آن کاهش واریانس متغیرها و تصریح بهتر مدل در این روش است.

بررسی راهکارهای افزایش تقاضای مؤثر... ۷۱

$$\log(DHG) = f\left(\log\frac{P_1}{P_2}, \log\frac{H_x}{P_2}\right)$$

متوسط تولید سالانه بر مبنای سال‌های ۶۴-۱۳۶۱ و میزان رشدهای مختلف محاسبه شده است که با رشد سالانه (۲/۷ درصد) و با روند کنونی تولید مسکن، تا سال ۱۳۸۵ تعادل بین رشد جمعیت و افزایش تعداد خانوارها و تولید خانوارها و تولید مسکن نتیجه گرفته می‌شود که تقاضای مسکن در جامعه شهری بیش از عرضه آن است.

بر اساس مدل رگرسیونی تخمین‌زده شده، مشخص شد که افزایش قیمت مسکن موجب کاهش تقاضای مؤثر مسکن می‌شود. این فرض هم در حالت خطی و هم در حالت لگاریتمی به قیمت اسمی و واقعی مورد آزمون واقع شد.

طبق نتایج به دست آمده اثر درآمد خانوار شهری استان بر تقاضای مسکن مثبت است، همچنین اثر درآمد خانوار شهری کل کشور بر تقاضای مسکن استان مثبت است. البته این نتایج در حالت خطی و لگاریتمی با وجود قیمت‌های اسمی معنی دار است.

کم‌رنگ شدن نقش بخش دولتی در مسکن موجب افزایش مشارکت بخش خصوصی در مسکن می‌شود. به طوری که سهم بالای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی سبب شده است تا نوسان آن در رونق و رکود فعالیت‌های بخش ساختمان به‌ویژه مسکن تأثیر زیادی داشته باشد. به طوری که سهم بخش دولت در کل سرمایه‌گذاری مسکن در برنامه اول توسعه حدود ۸ درصد و در برنامه دوم توسعه (۷۸-۱۳۷۴) حدود ۱۱ درصد افزایش یافت و در ۱۳۷۸ این نسبت به ۹/۵ درصد محدود شد که ناشی از مضیقه درآمد بودجه دولت و اجرای سیاست‌های انقباضی در سال مذکور بوده است، و در این سال بخش خصوصی سهم بیشتری در سرمایه‌گذاری مسکن داشته است.

۴. جمع‌بندی نتایج و ارائه پیشنهادها

یکی از مهم‌ترین دستاوردهای هر پژوهش نتیجه‌گیری و ارائه راهکاری مناسب است که می‌تواند رهنمودهای ارزنده‌ای را در زمینه تحقق اهداف پژوهش ارائه دهد.

جمع‌بندی نتایج

۱. تقاضای مسکن در جامعه شهری بیش از عرضه آن است. بررسی میزان تولید در دهه گذشته نشان می‌دهد که رشد تولید مسکن شهری بیش از رشد خانوارها است. موجودی مسکن شهری در سال‌های ۱۳۶۵ تا

۷۲ پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی

۱۳۷۵ رشد سالانه‌ای حدود ۳/۶۴ درصد، و شمار خانوارهای شهری رشد سالانه‌ای برابر با ۳/۳۸ درصد داشته است.

۲. افزایش قیمت کالاها و خدمات مصرفی موجب می‌شود که بخش بزرگی از خانوارها توان مالی کافی برای ورود به بازار مسکن را نداشته باشند و تقاضای مؤثر برای مسکن کاهش یابد. وجود بازارهای رقیب برای عوامل تولید ساختمانی بر قیمت‌های مصالح ساختمانی و نیروی انسانی در بخش ساختمان اثر می‌گذارد و به تبع آن تقاضای مؤثر مسکن تحت تأثیر قرار می‌گیرد. در نتیجه، افزایش قیمت مسکن موجب کاهش تقاضای مؤثر برای مسکن خواهد شد.

۳. اثر درآمد خانوار شهری استان بر تقاضای مسکن استان مثبت و کوچک‌تر از واحد است و مسکن برای مردم استان اصفهان حکم یک کالای ضروری را دارد.

۴. طی بررسی‌های انجام شده و مدل رگرسیون تخمین زده شده تأثیر مثبت ازدواج شهری بر تقاضای مسکن استان نشان داده می‌شود و با افزایش میزان ازدواج شهری تقاضای مسکن افزایش می‌یابد.

۵. کم‌رنگ شدن نقش بخش دولتی در مسکن موجب افزایش مشارکت بخش خصوصی در این بخش می‌شود. از دهه ۱۳۴۰ به بعد ۵۰ درصد از مجموع بخش ساختمان به وسیله بخش خصوصی صورت پذیرفته است، این مسأله نقش بخش خصوصی در جهت رفع نیازهای بخش مسکن را به خوبی جلوه گر می‌سازد، زیرا با کاهش میزان سرمایه‌گذاری دولت به‌ویژه بعد از ۱۳۶۵ تاکنون، از سهم آن در سرمایه‌گذاری در بخش مسکن استان‌ها و شهرها و شهرستان‌ها کاسته شده است.

۶. سرمایه‌گذاری دولت در بخش مسکن سیر نزولی را نشان می‌دهد، به گونه‌ای که میزان این سرمایه‌گذاری از ۱۳ درصد در ۱۳۵۵ به ۵ درصد در ۱۳۶۵ رسیده است. البته افزایش قابل ملاحظه در سال‌های ۷۰-۱۳۶۹ مربوط به بازسازی واحدهای مستقر در مناطق آسیب دیده از جنگ تحمیلی و حوادث طبیعی به‌ویژه زلزله در استان‌های شمالی کشور بوده است و مجدداً در ۱۳۷۱ سرمایه‌گذاری دولت نسبت به سال قبل کاهش یافته است.

۷. در مدل رگرسیونی تخمین زده شده رابطه معنی‌داری بین میزان رشد جمعیت و تقاضای مسکن استان وجود دارد و با افزایش جمعیت در استان اصفهان تقاضا برای مسکن همانند برخی کالاها افزایش می‌یابد.

۸. قیمت زمین بیشترین تأثیر را بر قیمت مسکن دارد. این مسأله نشان‌دهنده آن است که هرگونه سیاست‌گذاری که بخواهد با واگذاری کامل بازار زمین، موجب افزایش قیمت آن شود، منجر به افزایش قیمت مسکن خواهد شد و با توجه به کشش بالاتر تقاضای افراد کم درآمد نسبت به قیمت مسکن، این امر

موجب وخیم‌تر شدن وضعیت مسکن این اقشار و افزایش نابرابری در تقاضای مسکن خواهد شد.

ارائه پیشنهادها

پیشنهادهای عام

۱. از آن‌جاکه بیش از ۹۰ درصد واحدهای تولید شده جدید در مناطق شهری کشور فاقد استانداردهای فنی است و به لحاظ بزرگی مساحت و قیمت زیاد خارج از توان خانوارهای شهری کم درآمد است و همچنین ساخت مسکن کوچک و منطبق با استانداردهای فنی و مهندسی به صورت انفرادی با توجه به توان مالی خانوارهای کم درآمد کمتر میسر است، لذا انبوه‌سازی با حمایت و پشتیبانی دولت در جهت اعطای تسهیلات اعتباری مناسب به بخش خصوصی توصیه می‌شود.

۲. در راستای سیاست‌های کاهش مساحت و زیر بنا (در واقع کوچک‌تر کردن واحدهای مسکونی)، گسترش و رواج طبقات بیشتر بناها (خانه‌های آپارتمانی و سیاست آپارتمان‌سازی)، چنین ساختمان‌هایی می‌تواند در رفع کمبود مسکن مؤثر باشد.

۳. در کوتاه‌مدت مشارکت گروهی و سازمانی در ساخت مسکن به صورت سیاست انبوه‌سازی به همراه کاهش مساحت زمین و زیربنا (کوچک‌تر کردن واحدهای مسکونی در حد استاندارد بین‌المللی آن‌ها) نیز راهکاری مناسب است.

۴. در بازار مسکن تضادی بین حرکت در جهت توزیع عادلانه و رشد بخش بلندمدت وجود ندارد. سیاست مدیریت زمین و همچنین استفاده از اهرم مالی به عنوان دو سیاست تأثیرگذار در بازار مسکن مطرح‌اند، در سالیان گذشته، توجه همه‌جانبه به سمت استفاده از این دو سیاست، به خصوص سیاست مالیاتی نشده است و می‌توان گفت که با اعمال سیاست مالیاتی می‌توان بازار مسکن را از بی‌ثباتی نجات داد و کارایی آن را ارتقا بخشید.

۵. راهکار ارائه شده در زمینه مشارکت بیشتر بخش خصوصی در امر خانه‌سازی را که خود از عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن است، می‌توان این‌گونه بیان نمود که سرمایه بخش خصوصی باید به گونه گسترده در فعالیت‌های اقتصادی کشور به کار گرفته شود. از این‌رو، باید از عوامل عینی که موجب افزایش ریسک سرمایه‌گذاری می‌شود، مانند نرخ بالای مالیات درآمدهای بالا و ثروت ارزش افزوده سرمایه و انتقال آن و نیز نرخ بالای بهره به‌ویژه برای سرمایه‌گذاری بلندمدت مانند سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان جداً دوری کرد، و بخش خصوصی را تشویق کرد که در فعالیت‌های اقتصادی و برنامه‌ریزی میان‌مدت دولت با شریک بیشتری شرکت جوید تا از گریز سرمایه به خارج کشور و پیاآمدهای زیان‌بار آن جلوگیری به عمل آید.

پیشنهاد‌های خاص

یکی دیگر از عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن، قیمت واحد مسکونی است. راهکار ارائه شده در این زمینه این است که در زمینه اقدامات دولت در مورد مسکن ارزان قیمت با توجه به اقدامات دولت در اواخر برنامه دوم توسعه اقتصادی و اجتماعی در این مورد می‌توان به ارائه الگوی مصرف در مورد مسکن ارزان قیمت اشاره داشت که با پشتیبانی و پرداخت یارانه دولتی باید این‌گونه مساکن ساخته شود تا جوانانی که تشکیل خانواده داده‌اند و فاقد مسکن هستند از آن استفاده کنند. دولت می‌تواند با وام‌های کم بهره و کاهش هزینه‌های انشعاب آب، برق، گاز، تلفن و حتی کم‌کردن دریافتی‌های جواز ساختمان و پایان‌کار از سوی شهرداری و امور دیگر، سرمایه‌گذاران خصوصی را تشویق کند تا دست به ایجاد واحدهای مسکونی یا انبوه‌سازی با رعایت الگوهای ارائه شده بزنند. البته می‌توان با توجه به تجربه الگوی خانه‌های سازمانی که پیش از انقلاب وجود داشته در زمان فعلی نیز واحدهای مسکونی با اندک تغییراتی ساخته و در اختیار مردم گذاشته شود.

۲. از آن‌جا که سازندگان مسکن صرفاً بر اساس ماگمان، پیش‌بینی‌های خود از چگونگی وضعیت تقاضا در بخش مسکن مبادرت به ساخت و ساز می‌کنند، لذا سود مورد انتظار آن‌ها بنابر صحت یا عدم صحت پیش‌بینی به عمل آمده از وقوع دوره‌های رکود و رونق دارای نوسان‌های گسترده می‌شود که در مجموع منجر به عدم سرمایه‌گذاری در بخش مسکن می‌گردد. اجرای سیاست تقویت تشکل‌های حرفه‌ای در بخش مسکن افزایش مستعمر تولید مسکن یا کیفیت، ایجاد صنعت ساختمان، انبوه‌سازی و نهایتاً استفادهٔ بهینه از عوامل تولید مسکن، صرفه‌جویی در مصرف انرژی، کاهش قیمت تمام شده و انطباق هر چه بیشتر درآمد خانوارهای شهری با قیمت مسکن را به دنبال خواهد داشت.

۳. راهکار ارائه شده در زمینه مشارکت بیشتر بخش خصوصی در امر خانه‌سازی را که خود از عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن است، می‌توان این‌گونه بیان کرد که سرمایه‌بخش خصوصی باید به گونه‌ای گسترده در فعالیت‌های اقتصادی کشور به کار گرفته شود. از این‌رو، باید از عوامل عینی که موجب افزایش ریسک سرمایه‌گذاری می‌شود مانند نرخ بالای مالیات بر سود و درآمدهای بالا و ثروت ارزش افزودهٔ سرمایه و انتقال آن و نیز نرخ بالای بهره به‌ویژه برای سرمایه‌گذاری بلندمدت مانند سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان جداً دوری کرد. همچنین با شفاف‌تر کردن بازار سرمایه‌گذاری، از راه تدوین قوانین مشخص و دقیق مبتنی بر واقعیت‌های اجتماعی و اقتصادی ملی و جهانی و تثبیت آن برای دست کم یک دهه و همچنین هدایت جریان‌های اجتماعی به‌وسیلهٔ نهادها و سازمان‌های اختصاصی، از تنش‌های اجتماعی و سیاسی کاست و افاق‌های روشنی دست کم در میان مدت برای سرمایه‌گذار گشود و از ریسک سرمایه‌گذاری کاست. در این میان، می‌توان بخش خصوصی را تشویق کرد که در فعالیت‌های اقتصادی و برنامه‌ریزی میان‌مدت دولت با

بررسی راهکارهای افزایش تقاضای مؤثر... ۷۵

شوق بیشتری شرکت جوید تا از گریز سرمایه به خارج کشور و پیامدهای زیان بار آن جلوگیری به عمل آید.

مآخذ

آمار صدور پروانه‌های ساختمانی توسط شهرداری‌های استان اصفهان، سازمان برنامه و بودجه استان اصفهان، ۱۳۶۸-۷۷.

آمارگیری هزینه خانوارهای شهری، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵-۱۳۶۰.

آمارنامه استان اصفهان، ۱۳۷۵-۱۳۶۰.

بانک مرکزی، گزارش مشروح فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور، ۱۳۷۵-۱۳۶۰.

بانک مرکزی، شاخص بهای کالا و خدمات مصرفی خانوار، ۱۳۷۵-۱۳۶۰.

بولتن اقتصاد مسکن، دفتر برنامه‌ریزی اقتصاد و مسکن، شماره‌های ۱، ۲، ۳، ۴، ۱۵، ۲۸ و ۲۹، تهران، ۱۳۷۰.

توکلی، اکبر، و مهدی نفر، اقتصاد ریاضی، جلد ۱ و ۲. جهاد دانشگاهی، ۱۳۶۹.

توکلی، اکبر، و مهدی نفر، اقتصادسنجی، جلد ۱ و ۲. جهاد دانشگاهی، ۱۳۷۰.

سالنامه آماری کشور، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۶-۱۳۴۵.

عابدین درکوش، سعید، درآمدی بر اقتصاد شهری، مرکز نشر دانشگاهی، ۱۳۶۴.

عابدین درکوش، سعید، "درآمدی برای تخمین کشتن قیمتی عرضه واحد مسکونی"، برنامه و توسعه سازمان برنامه و بودجه، پاییز ۱۳۶۵.

معصومیان، رسول، و سعید عابدین درکوش، "بررسی تابع قیمت هدانیک مسکن شهری تهران"، وزارت اقتصاد و دارایی، ۱۳۶۴.

نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان اصفهان، مرکز آمار ایران، ۱۳۷۵-۱۳۳۵.

Math, R. F., "The Demand for Non-Farm Housing", *The Demand for Durable Goods*, Arnold Arberger, 1960.



پښتونستان ګاونډي او مطالعاتي فرانسې
پرتال جامع علوم انساني