

تأثیر تعاونی های مسکن مهر بر نوسانات قیمتی بخش مسکن با رویکرد پایداری (مورد مطالعه: استان گیلان)

سید محمد رضازاده*

دکتری تخصصی جغرافیا و برنامه ریزی شهری از دانشگاه شهید بهشتی تهران، کارشناس نظارت بر پروژه های عمرانی شرکت بازآفرینی شهری ایران وزارت راه و شهرسازی

(پژوهشی)

(دریافت: ۱۴۰۰/۰۸/۰۸ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۰/۰۹)

<http://dx.doi.org/10.52547/sdgc.3.5.145>

چکیده:

امروزه تأثیر و اهمیت مسکن و نقش آن در اقتصاد کشور بر کسی پوشیده نیست و مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی خانوارها به عنوان سرپناه و دارایی مهم تلقی می‌گردد. گسترش شهرنشینی در استان گیلان، با توجه به موقعیت اقتصادی و کشاورزی خاصی که دارد باعث شده تا کالای مسکن در این استان جایگاه مهمی پیدا کند. روش تحقیق در این مطالعه، رابطه علی بین متغیرهای تأثیرگذار مسکن، بر تقاضای مسکن با استفاده از داده‌های ترکیبی (پانل) در دوره ۱۳۹۵-۱۳۹۸ برای ۸ شهر بزرگ استان گیلان مورد بررسی قرار گرفته است. هدف از پژوهش بررسی کاهش قیمت تمام شده مسکن و خانه‌دار شدن اقشار کم‌درآمد در محدوده مورد هدف است. متغیرهای مورد استفاده در این مدل شامل قیمت هر متر مربع واحد مسکونی، خالص درآمد خانوار شهری، جمعیت و تعداد خانوار، نرخ سود تسهیلات، هزینه خانوار شهری و تعاونی‌های مسکن با نگاه ویژه به تعاونی‌های مسکن مهر و با رویکرد توسعه پایدار می‌باشند. نتایج کاربردی این تحقیق نشان داد که کشش درآمدی تقاضا برای مسکن مهر در این مطالعه منفی و کوچکتر از عدد یک است، به این معنا که کالای مسکن مهر در استان گیلان یک کالای پست می‌باشد و با افزایش درآمد خانوار، تقاضای مسکن مهر کاهش پیدا می‌کند.

کلیدواژه ها: استان گیلان، پایداری، تعاونی، مسکن مهر، مدل اقتصادسنجی

مقدمه

بخش مسکن را می‌توان یکی از مهم‌ترین بخش‌های توسعه در یک جامعه دانست، این بخش با ابعاد وسیع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و کالبدی اثرات گسترده‌ای بر ارائه ویژگی‌ها، سیمای جامعه به مفهوم عام دارد (عسگری و خیرخواه خطاب، ۱۳۹۸) مشکل تأمین مسکن و سیاست‌ها و برنامه‌های مربوط به مسکن در همه جای جهان وجود دارد اما در کشورهای در حال توسعه به دلیل رشد سریع جمعیت، توسعه شهرنشینی، مهاجرت‌های داخلی، فقدان منابع کافی، مشکلات مربوط به عرضه زمین، تأمین مصالح ساختمانی و کمبود نیروی انسانی متخصص و مهم‌تر از همه، نبودن خط مشی و سیاست گذاری مناسب در خصوص زمین و مسکن، این مشکل حادث‌تر و بحرانی‌تر است (عبدی، ۱۳۹۶). در اصل سی و یک قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دسترسی به مسکن مناسب حق هر خانواده ایرانی محسوب شده است و در بندهای ۲۹ و ۴۲ تأمین حداقل سرپناه برای تمام شهروندان ایرانی در حوزه وظایف حاکمیت قرار داده شده است (هزارجریبی و امامی غفاری، ۱۳۹۸). از یک سو اهمیت اقتصادی و اجتماعی مسکن، این بخش را کانون توجهات عمومی قرار داده است و از سوی دیگر، به دلیل اشتغال‌زایی این بخش و ارتباط آن با بسیاری از بخش‌های دیگر اقتصادی، به‌عنوان ابزاری مناسب در جهت تحقق سیاست‌های اقتصادی تلقی می‌شود. ضریب تکاثر بخش مسکن در سطح بالایی است. مسکن به‌عنوان یک کالای بادوام، غیرمنقول، دارای جنبه‌های سرمایه‌ای، سهم بالایی از بودجه خانوارها، هزینه‌های ملی و سرمایه‌گذاری ثابت ناخالص ملی را به خود اختصاص داده و نقش منحصر به فردی در اشتغال و ارزش افزوده کشورها دارد. مجموع واحدهای مسکونی در یک کشور، یک ثروت عمومی شمرده می‌شود که تقاضا برای این واحدهای مسکونی به تغییرات جمعیت و عوامل خرد و کلان اقتصاد مانند رشد و توزیع درآمد و سیاست‌های دولت وابسته است. در حالی که درآمد، ثروت و جمعیت، تعیین کننده تقاضای نوع مسکن

هستند، عواملی مانند توزیع درآمد و ثروت، توزیع سنی در تعیین نوع مسکن نقش دارند. مسکن یکی از نیازهای اساسی انسان است و رشد جمعیت سبب می‌شود تا محدودیت عرضه در مقابل رشد فزاینده آن به افزایش قیمت‌ها بیانجامد. این میزان از رشد قیمت‌ها با توجه به ساز و کار عرضه و تقاضا منطقی به نظر می‌رسد. تأمین نشدن تقاضای فزاینده حاصل از رشد جمعیت و مهاجرت بی‌سابقه در چند دهه اخیر به شهرها به دلیل ثابت بودن مقدار زمین باعث بروز رشد مداوم و قابل پیش‌بینی در قیمت مسکن شده و سبب می‌شود سرمایه‌گذاری در تصاحب املاک به قصد کسب عایدی از رشد ارزش دارایی، کاملاً معقول و کم‌ریسک به نظر آید. این انگیزه سوداگرانه، افزایش تقاضای مسکن را دامن زده، نوسان‌های قیمت را تشدید و حباب‌های قیمتی را در این بخش حجیم‌تر می‌کند. وضعیت به وجود آمده در بخش مسکن نتیجه عملکرد سیاست‌های دولت است. دولت می‌تواند از طریق تسهیلات و وام‌های رهنی، تغییر در نرخ مالیات بر ساخت‌وساز، واگذاری زمین و کنترل اجاره بر بازار مسکن تأثیر گذار باشد. در کشور ما مشکل مسکن از زمانی آغاز شد که جمعیت شهرها به‌ویژه شهرهای بزرگ رو به فزونی گذاشت و توانایی خانواده‌ها، قدرت تأمین مسکن مناسب را نداشت. در نتیجه تقاضا برای دخالت و کمک دولت روز به روز بیشتر گردید. بسیاری از دولت‌ها نیز عمدتاً تهیه سرپناه مناسب برای مردم را به‌عنوان وظیفه‌ای برای خود پذیرفته‌اند و برای انجام دادن این مهم نیز غالباً تمهیداتی اندیشیده‌اند که از آن جمله می‌توان به ایجاد تعاونی‌های مسکن اشاره کرد. تعاونی‌های مسکن بر اساس نیاز و اضطرار و تدبیر و اندیشه عقلانی انسان برای زندگی بهتر شکل گرفته است. هدف اصلی تعاونی‌های مسکن تولید مسکن برای اعضا خود بوده است. اطلاعات مربوط به تعاونی‌های مسکن در ایران حاکی از این است که این تعاونی‌ها در گذشته دارای عملکرد مناسبی نبودند. به همین منظور در سال‌های اخیر، ایجاد مسکن انبوه با حمایت بخش دولتی مدنظر قرار گرفته است. این طرح که به مسکن مهر معروف است به‌صورت گسترده در

کافی و نوع تحقیق بستگی دارد در این مطالعه تأثیر تعاونی‌های مسکن مهر استان گیلان بر نوسانات قیمت مسکن در بخش تقاضای مسکن نیز به‌عنوان یکی از متغیرها مورد بررسی قرار می‌گیرد.

درآمد خانوار

یکی از متغیرهای کلیدی در تابع تقاضای مسکن، درآمد خانوار است. با توجه به نرمال بودن مسکن از نظر درآمدی، رابطه مستقیمی بین رشد درآمد و تصمیم به خرید یا نوع خرید مسکن وجود دارد. این می‌تواند چند دلیل داشته باشد، یکی این‌که با افزایش درآمد تمایل خانوارها به تملک مسکن و اجاره‌نشینی خاصه در کلان شهرها که قیمت نسبی مسکن در آن‌ها بالاست، افزایش می‌یابد. در نتیجه خانوارها از کالای مسکن بیشتر تقاضا می‌کنند. این بخش افزایش تقاضای مسکن معطوف به تقاضای مسکن مصرفی مسکن است. اما از سمت دیگر، با افزایش درآمد، تقاضای مسکن به‌عنوان کالای سرمایه‌ای افزایش خواهد یافت. از آنجا که میل نهایی به پس انداز با افزایش درآمد افزایش می‌یابد، می‌توان انتظار داشت که با افزایش پس‌انداز تمایل خانوارها به سرمایه‌گذاری نیز افزایش می‌یابد (Godman, 1994).

قیمت واحد مسکونی یا اجاره بها: بر اساس قانون تقاضای نرمال، رابطه معکوسی بین قیمت و مقدار تقاضا در بازار وجود دارد اما پیش از نتیجه‌گیری در خصوص رابطه بین قیمت و تقاضای مسکن لازم است ویژگی‌های کالایی مسکن بار دیگر تذکر داده شود با افزایش قیمت مسکن و کاهش توان خرید آن از سوی مردم، تقاضای مؤثر مسکن کاهش خواهد یافت اما نیاز به مسکن کاسته نمی‌شود. پس از کاهش تقاضای مؤثر، تقاضای غیرمؤثر رشد می‌کند و به بیانی دیگر می‌توان گفت نوع تقاضای مردم به‌سوی واحدهای مسکونی با کیفیت پایین تنزل می‌کند. از سوی دیگر در تحلیل رشد قیمت کالا به دو اثر جانشینی و درآمدی اشاره می‌شود. اما مسکن از آن دسته اقلامی است که کالای جانشینی برای آن نیست و فقط مصرف‌کننده با رشد قیمت می‌تواند از کالای ایده‌آل خود صرف نظر کند و مسکن بی‌کیفیت‌تری را انتخاب

سراسر کشور در حال اجراست و باعث تعادل بخشیدن به بازار مسکن شده است. هدف این برنامه کاهش قیمت تمام شده مسکن و خانه‌دارشدن اقشار کم‌درآمد جامعه است. در این طرح زمین‌های دولتی به‌عنوان یارانه به صورت رایگان برای ۹۹ سال در اختیار افراد قرار می‌گیرد. طرح ملی مسکن مهر این فرصت را پیش روی مدیران شهری قرار داده است تا با کمک و مشارکت مردم و حمایت‌های بخش دولتی، روند ساخت‌وساز در این محدوده را احیا کنند. رشد بی‌رویه جمعیت در استان گیلان و مشکلات مربوط به مسکن در این استان و فعالیت مربوط به مسکن مهر در این تحقیق مورد بررسی قرار می‌گیرد.

مبانی نظری و پیشینه پژوهش

در بازار مسکن مانند هر بازار دیگر، عرضه و تقاضا تعیین‌کننده قیمت و مقدار تعادلی مسکن است. اما در تحقیقات کاربردی عمدتاً به دو دلیل بر تقاضای مسکن تأکید شده است. نخست آن‌که در کوتاه‌مدت عرضه مسکن ثابت و منحنی آن بی‌کشش است. ثانیاً در دوره‌های بلند مدت منحنی عرضه مسکن بسیار با کشش می‌باشد و هزینه ساخت، اثر مهمی بر عرضه مسکن ندارد. برآورد کاربردی تقاضای مسکن عموماً با دو روش صورت گرفته است: نخست، روشی است که بر اساس آن مسکن به‌عنوان یک کالا یا خدمت همگن فرض شده و تقاضای آن مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته است. در این روش با حداکثر کردن تابع مطلوبیت مصرف‌کننده بر اساس قید بودجه بر حسب مسکن و سایر کالاها، تقاضای مسکن مانند تقاضای هر کالای همگن به‌صورت تابعی از درآمد خانوار، قیمت مسکن و قیمت سایر کالاها برآورد می‌گردد. در چنین مطالعات کاربردی تابع تقاضا بر اساس داده‌های سری زمانی و گاه داده‌های مقطعی برآورد شده است. روش دیگر این است که در آن مسکن به‌عنوان یک کالای چندبعدی تصور و سعی شده است تا برآورد تابع تقاضای مسکن بر اساس برآورد تقاضا برای هر یک از ویژگی‌های آن صورت گیرد (ابونوری و وکیل‌کندی، ۱۳۸۱). انتخاب متغیرهای موجود در هر مطالعه به عواملی همچون وجود آمارهای مناسب و

متوسط زیربنای هر واحد ۷۵ متر مربع و با هدف کاهش و حذف هزینه زمین از قیمت تمام شده ساختمان برای انطباق با توان مالی خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد در نظر گرفته شده است (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۰).

نرخ سود تسهیلات یا نرخ بهره: تولیدکنندگان حقیقی (افراد) یا حقوقی (شرکت‌ها) می‌توانند از دو منبع، هزینه‌های ساخت‌وساز را پوشش دهند:

الف) از شبکه بانکی کشور (خصوصی یا دولتی) وام بگیرند. از آنجایی که تأمین منابع از طریق سیستم بانکی محدود می‌باشد، فعالیت این بخش نیز محدود می‌شود.

ب) از بازار آزاد وام بگیرند، این بازار بهره‌ای ۲ تا ۳ برابر سیستم بانکی می‌گیرد و این امر باعث می‌شود هزینه ساخت‌وساز، بیشتر شده و قیمت واحدهای مسکونی افزایش یابد.

مطالعات داخلی

مطالعاتی که در ایران برای بررسی منشا نوسان‌های قیمت مسکن انجام شده، برخی از جوانب موضوع را مورد تحلیل قرار داده اند. در ادامه شماری از این مطالعات ارائه می‌شوند:

عیان بد، ناهید (۱۳۷۴)، با استفاده از اطلاعات مربوط به سال‌های ۱۳۴۸ تا ۱۳۶۸ مناطق شهری و روش حداقل مربعات معمولی سعی در پیش‌بینی تقاضای مؤثر مسکن در طی سال‌های دهه ۷۰ با استفاده از متغیرهای شاخص هزینه سالیانه مسکن یک خانوار در کل کشور، شاخص هزینه زندگی سالیانه یک خانوار در کل کشور، شاخص هزینه خورد و خوراک سالانه یک خانوار در کل کشور، شاخص بهای مسکن و متوسط بعد خانوار در کل کشور کرده است. به عبارتی، وی این پیش‌بینی را بر اساس روابطی که بین شاخص هزینه سالیانه مسکن یک خانوار در کل کشور با میزان تقاضای مسکن در کل کشور برقرار می‌باشد، انجام داده است.

یزدانی (۱۳۸۲)، در مطالعه‌ای که برای سازمان ملی زمین و مسکن انجام داد، موضوعات مختلفی در بخش مسکن از جمله تابع مخارج مسکن و تابع تقاضای

کند. به علاوه مسکن به‌عنوان کالای مصرفی بادوام می‌تواند نقش دارایی را ایفا کند بنابراین با رشد قیمت، بازدهی این دارایی نیز افزوده می‌شود (اثنی عشری، فرهنگیان، ۱۳۸۶).

هزینه: طبق تعریف ارائه شده در سال‌نامه‌های آماری هزینه عبارت است از ارزش پولی کالا یا خدمت تهیه شده توسط خانوار به منظور مصرف اعضا یا هدیه به دیگران. سهم هزینه مسکن در سبد خانوار به‌عنوان یکی از شاخص‌های مهم در اقتصاد مسکن قابل توجه می‌باشد و رابطه منفی بین هزینه خانوار و تقاضای مسکن برقرار است (افضلی، حسین، ۱۳۹۱).

تعاونی‌های مسکن (مسکن مهر): فعالیت این تعاونی‌ها در زمینه تهیه زمین و احداث و یا خرید واحدهای مسکونی آماده و نیمه‌تمام به منظور تکمیل و واگذاری آن به اعضای تحت پوشش، در قالب تعاونی‌های کارمندی، کارگری و متفرقه (آزاد) می‌باشد. البته تعاونی‌های مسکن معمولاً با مشکلاتی همراه بوده است (کورنا، ۱۳۸۰). تعاونی مسکن مهر با هدف اصلاح مشکلات موجود در سایر تعاونی‌ها در سال ۱۳۸۶ به تصویب هیأت وزیران رسید. مسکن مهر به‌عنوان مهم‌ترین اقدام دولت نهم در بخش مسکن است که در راستای تأمین مسکن متناسب با نیاز دهک‌های پایین درآمدی جامعه که تاکنون از تسهیلات دولتی جهت مسکن بی‌بهره بوده‌اند ارائه شده است. مؤلفه‌های اصلی مسکن مهر که واگذاری حق بهره‌برداری از زمین و تخصیص وام ساخت بوده است. در برنامه مسکن مهر به‌عنوان محوری‌ترین برنامه سیاست‌گذاری شده در کشور مقرر شده است در سال‌های ۸۹ و ۹۰ حجمی معادل ۱/۵ میلیون واحد مسکونی با میانگین زیربنای ۱۰۰ متر مربع ناخالص ساخته شود، بر این اساس کل سطح زیربنای واحدها در این قالب، ۱۵۰ میلیون متر مربع است که اجرای این برنامه توانایی ایجاد اشتغال برای حدود ۲ میلیون و ۶۳۰ هزار نفر را به‌طور مستقیم در طول دوره ساخت و ایجاد ۶۴۰ هزار نفر اشتغال غیرمستقیم را نیز دارد. طرح مسکن مهر در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین برای ساخت مسکن کوچک با

بررسی به آثار و پیامدهای تولید مسکن در قالب مسکن مهر بر شاخص‌های خرد و کلان اقتصادی پرداخته شده است. از شاخص‌های کلان بررسی شده می‌توان به تولید ملی، رشد اقتصادی، اشتغال و سرمایه‌گذاری اشاره کرد شاخص‌های خرد نیز عبارتند از: تقاضای خانوارهای کم‌درآمد، قیمت مسکن، شاخص دسترسی به مسکن و تراکم خانوار کم‌درآمد. نتایج بررسی نشان می‌دهد که اجرای مسکن مهر بر شاخص‌های فوق تأثیر مثبتی داشته است.

پژوهش‌های خارجی

پوتربا (۱۹۸۴)، با مدل‌سازی در زمینه سرمایه‌گذاری در مسکن و یا عرضه واحدهای مسکونی جدید، سعی می‌کند عرضه و تقاضا را توأمأ ارائه کند، ولی به دلیل مشکلات تخمین تابع تقاضا، از برآورد آن صرف نظر می‌کند و تمام یا آثار تقاضا بر عرضه مسکن را، در قیمت‌داری می‌بیند. بر اساس مدل پوتربا، خریدار عقلایی مسکن، قیمت مسکن را با ارزش حال تنزیل شده خدمات مسکن در آینده برابر می‌کند.

مدل دی پاسکال و ویتون (۱۹۹۴)، بر پایه سازوکار تعدیل تدریجی قیمت و در واقع این مدل ترکیبی از مدل جریان موجودی و سازوکار تعدیل قیمت است. از آنان که وی برای عرضه، سازوکار تعدیل جزئی قائل هستند، لذا تغییر در تقاضا، به سرعت باعث افزایش عرضه به همان میزان نمی‌شود. در واقع، در مدل وی قیمت متغیر کاملی برای رفتار عرضه و ساختار مسکن نیست. بر این اساس، عدم تعادل در بازار مسکن در نتیجه هر شوک و تأثیر آن بر قیمت، طی چند دوره از بین می‌رود. در این مدل، تقاضا تابع یک سری متغیرهای برونزا نظیر ویژگی جمعیت، درآمد دائمی واقعی، سطح قیمت واقعی مسکن و هزینه فرصت سرمایه فرض شده است.

پاشا و بوت (۱۹۹۶)، تقاضا را برای خصوصیات مسکن در کشورهای در حال توسعه با توجه به پاکستان مطالعه کردند. در این مطالعه از روش دومرحله‌ای رزن استفاده شده است. آمار و اطلاعات لازم به‌وسیله مرکز تحقیقات اقتصادی دانشگاه کراچی به‌صورت یک نمونه ۶۵۰ تایی از واحدهای مسکونی

مسکن دربخش شهری را برآورد کرده است. از نتایج عمده این تحقیق آن است که کشش مخارج واقعی مسکن خانوار نسبت به قیمت مسکن حدود ۲۸/۲- است. شاخص برای خانوارهای شهری با درآمد پایین حدود ۹- برآورد شده است که این کشش قیمتی برای خانوارهای با درآمد پایین دارای قدر مطلق بیش از متوسط خانوارهاست. در تابع تقاضای مسکن، در مطالعه فوق کشش درامدی برابر با ۷/ و در این برآورد تقاضا برای مسکن نسبت به نرخ بهره بانکی حساس است. براساس مدل کلان سرمایه‌گذاری مسکن در کل کشور که در این مطالعه برآورد شده است، متغیرهای حجم پول، نرخ بهره، تولید ناخالص ملی و میزان تسهیلات اعطایی در بخش مسکن بیشترین عوامل تعیین کننده سرمایه‌گذاری شناخته شدند. در این مدل ضریب کشش سرمایه‌گذاری مسکن نسبت به تولید ناخالص ملی در دوره ۱۳۵۰ تا ۱۳۷۶ بیشتر از یک است که نشان دهنده سهم بالای بخش مسکن در ایران است. علاوه بر این، وی کشش قیمتی عرضه ساختمان را بیشتر از یک برآورد کرده است.

جعفری صمیمی، علمی و هادی‌زاده (۱۳۸۶)، با استفاده از داده‌های فصلی ۱۳۸۴ و با به‌کارگیری مدل خودرگرسیون با وقفه‌های گسترده به بررسی عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران پرداختند. در این مطالعه از مدل اقتصاد کلانی استفاده شد که دارای پایه‌های اقتصاد خردی است و در آن از متغیرهای درآمد سرانه خانوار، شاخص قیمت سهام، شاخص قیمت خدمات ساختمانی، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده، حجم پول و نرخ تورم به‌عنوان متغیرهای توضیحی برای متغیر وابسته شاخص قیمت مسکن استفاده گردید. نتایج حاصل از برآورد بیانگر این واقعیت بود که متغیرهای کلان اقتصادی از قدرت توضیح‌دهندگی خوبی برای تعیین رفتار شاخص مسکن برخوردارند و با اعمال سیاست پولی مناسب می‌توان از افزایش بی‌رویه قیمت مسکن جلوگیری کرد.

چگنی (۱۳۸۹)، تحقیقی درباره اجرای برنامه مسکن مهر بر شاخص‌های اقتصادی انجام داده است. در این

بزرگ، کشش قیمتی مسکن نسبت به نرخ‌های واقعی بهره و ارزش سهام سرمایه، منفی و معنی‌دار است. نتو کیرچن و لانگ (۲۰۰۵)، در مطالعه‌ای برای تجزیه و تحلیل افزایش قیمت مسکن در استرالیا، یک مدل رگرسیونی را که در آن قیمت مسکن به‌عنوان متغیر وابسته و متغیرهای کلان اقتصادی شامل نرخ بهره بلندمدت، درآمد خانوار، تولید ناخالص داخلی، نرخ ارز و جمعیت به‌عنوان متغیرهای توضیحی به‌کار رفته‌اند را تخمین زده‌اند. نتایج تخمین نشان داد که تغییرات جمعیتی دارای بالاترین قدرت توضیحی در افزایش قیمت مسکن می‌باشد، در حالی که نرخ بهره دارای تأثیر کمتری بوده است. این امر نشان می‌دهد رونق مسکن در استرالیا عمدتاً ناشی از رشد جمعیت و وضعیت مالی - اقتصادی است.

مواد و روش‌ها

در این بخش، روش تجزیه و تحلیل داده‌ها و داده‌های مورد استفاده معرفی می‌شوند و سپس در بخش بعد، نتایج تخمین مدل ارائه خواهد شد. تحقیق از نظر هدف کاربردی می‌باشد. در این تحقیق برای بررسی تاثیر تعاونی‌های مسکن مهر بر تقاضای مسکن استان گیلان از روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده و جامعه آماری مورد بررسی، کلیه تعاونی‌های مسکن مهر در ۸ شهر بزرگ استان برای سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۸ در نظر گرفته شده است و شاخص‌ها در قالب ۵ گروه جمعیت، درآمد، نرخ بهره، هزینه بهای کالا و خدمات مصرفی و تعاونی‌های مسکن مهر تحت عنوان عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن بر اساس ۵ معیار فوق شناسایی و تحلیل می‌شوند. مراجع آماری نیز سالنامه‌های آماری، نتایج آمارگیری از تعاونی‌های مسکن و داده‌های مرکز آمار ایران می‌باشد. انواع داده‌هایی که عموماً برای تحلیل‌های تجربی به‌کار برده می‌شوند، در سه گروه مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرند:

۱- داده‌های سری زمانی^۱

۲- داده‌های مقطعی^۲

مالک ساکن در یازده شهر بزرگ پاکستان جمع‌آوری شده است. نتیجه تحقیق حاکی از پایین بودن کشش‌های درآمدی بوده و مقدار آن برای متغیرهای کیفی بیشتر از متغیرهای کمی شده است و کشش‌های قیمتی و متقاطع برآورد شده به‌طور نسبی بالا بوده‌اند. ژئوستاتستارونیس (۲۰۰۴)، در مطالعات خود اطلاعات مربوط به ۱۷ کشور صنعتی در دوره زمانی ۲۰۰۳-۱۹۷۰ را جمع‌آوری و برای توضیح عوامل مؤثر بر قیمت مسکن، از پنج متغیر: نرخ رشد تولید ناخالص داخلی که معیاری از وضعیت سیکل تجاری خانوار است، نرخ تورم بر اساس شاخص قیمت مصرف‌کننده، نرخ بهره حقیقی کوتاه‌مدت، حاشیه سود به‌عنوان تفاوت بازده اوراق قرضه بلندمدت و کوتاه‌مدت دولتی و نرخ رشد اعتبارات بانکی استفاده نموده و تخمین صورت گرفته با استفاده از روش رگرسیون خودتوضیح برداری، مهم‌ترین عامل مؤثر بر قیمت مسکن را نرخ تورم شناخته و این عامل به‌طور متوسط، نیمی از تغییرات قیمت مسکن در کشورهای مختلف توضیح داده و در کوتاه‌مدت، تأثیر این متغیر بیشتر و تا حدود ۹۰ درصد بوده است. از سایر عوامل مؤثر به ترتیب می‌توان به اعتبارات بانکی، نرخ بهره کوتاه‌مدت و حاشیه سود اشاره کرد.

مک کوبین (۲۰۰۴)، شکلی از مدل معادلات همزمان را ارائه می‌کند که شامل سه سیستم معادله است که هر دو بخش عرضه و تقاضای مسکن در برابر تغییرات قیمت را شامل می‌شود. وی از شاخص‌هایی چون درآمد سرانه، قیمت‌های رهنی مسکن و شاخص دستمزد به‌عنوان متغیر توضیحی برای قیمت مسکن در بازار مسکن ایرلند استفاده کرده است.

داویدف (۲۰۰۵)، مدلی برای برآورد قیمت زمین و مسکن شهری ارائه داد. وی قیمت مسکن را تابعی از متغیرهایی چون شاخص قیمت سهام، شاخص قیمت زمین و سرمایه‌گذاری جدید در بخش مسکن می‌داند. نتایج برآورد مدل وی نشان داد قیمت مسکن نسبت به شوک‌های متغیرهای کلان اقتصاد حساس، کشش قیمتی مسکن نسبت به دستمزدها معنی‌دار و عدد

1. Time series data
2. Cross section data

۳- داده‌های تلفیقی سری زمانی و مقطعی^۱

در داده‌های سری زمانی مقادیر یک یا چند متغیر را طی یک دوره زمانی مشاهده می‌کنیم در داده‌های مقطعی، مقادیر یک یا چند متغیر برای چند واحد یا چند مورد نمونه‌ای در یک زمان یکسان جمع‌آوری می‌شود. داده‌های تابلویی ترکیبی از داده‌های مقطعی و سری زمانی می‌باشد، یعنی اطلاعات مربوط به داده‌های مقطعی در طول زمان مشاهده می‌شود. بدین صورت که چنین داده‌های دارای دو بعد می‌باشند که یک بعد آن مربوط به واحدهای مختلف در هر مقطع زمانی خاص است و بعد دیگر آن مربوط به زمان می‌باشد. تلفیق آمارهای سری زمانی با آمارهای مقطعی می‌تواند اطلاعات سودمندی برای تخمین مدل‌های اقتصادسنجی فراهم آورد. به این نوع داده‌ها داده‌های پانلی نیز گفته می‌شود. روشی که در مطالعات سال‌های اخیر در برآورد مدل‌های اقتصادسنجی زیاد استفاده شده است. در این تحقیق از تکنیک‌های اقتصادسنجی همچون پانل دیتا استفاده شده است مبنای تئوریک تجزیه و تحلیل اطلاعات بر پایه نرم افزار ایویوز و بر اساس پانل دیتا استوار است. البته برخی از آزمون‌ها بر اساس نرم افزار استاتا برآورد می‌شوند

فرض مورد بررسی در این تحقیق عبارت است: کشش درآمدی تقاضا برای مسکن مهر منفی است. یکی از موضوعاتی که در برآورد تقاضا مورد توجه قرار می‌گیرد انتخاب شکل تابع تقاضا است. در مدل‌سازی تابع تقاضا، تابع مخارج خطی بیشتر مورد استفاده قرار می‌گیرد اما محدودیت‌های خطی در اندازه‌گیری کشش‌های درآمدی و قیمتی و متغیر بودن مقادیر این کشش‌ها در سطوح مختلف قیمتی و درآمدی باعث شده است که کاربرد مدل‌های خطی - لگاریتمی افزایش پیدا کند. با توجه به مطالب بیان شده و بررسی مطالعات پیشین تابع تقاضا در این مطالعه به صورت زیر برآورد می‌شود:

$$M=f(P_h, Y, N, F, H, R, D)$$

که در آن:

P_h : قیمت واحد مسکونی یا قیمت خدمات ارائه شده توسط واحد مسکونی (اجاره‌بها).

Y : متوسط درآمد خالص سالانه یک خانوار بر حسب انواع منابع تأمین درآمد.

N : تعداد خانوار.

F : تعاونی‌های مسکن (شامل انواع تعاونی‌های مسکن از جمله مسکن مهر می‌باشد).

H : متوسط کل هزینه.

D : متغیر مجازی که تأثیر نوع تعاونی‌ها را از لحاظ کارمندی، کارگری و آزاد بررسی می‌کند.

M : تقاضای مسکن.

R : نرخ بهره تسهیلات بانکی

یافته‌های پژوهش

مدل‌سازی داده‌های تابلویی

در سال‌های اخیر استفاده از داده‌های تابلویی در مطالعات داخلی گسترش قابل توجهی داشته است در این مطالعات به‌طور کافی در مورد ویژگی‌ها و مزیت‌های استفاده از این داده‌ها بحث شده است. داده‌هایی که در این مطالعه مورد استفاده قرار گرفته‌اند، داده‌های ۸ شهر استان گیلان است. به‌خاطر محدودیت‌های آماری که در استفاده از داده‌هایی سری زمانی وجود دارد در عمل امکان چنین مطالعه‌ای با استفاده از این داده‌ها وجود نداشت، اما تکنیک داده‌های تابلویی با گسترش مشاهدات به ۸۰ مشاهده این مسأله را امکان‌پذیر ساخت. به‌کار بردن روش داده‌های تابلویی (panel data) مزیت‌های دارد که آن را از روش‌های دیگر متمایز می‌سازد.

آزمون‌های پانل دیتا و آزمون مانایی داده‌ها

اگر در یک تحلیل رگرسیونی، داده‌ها مانا نباشند ممکن است در حالی که ضریب تعیین بزرگ است، مقادیر آماره ضرایب t بزرگ باشند که این ممکن است باعث استنباط‌های غلط در مورد میزان ارتباط بین متغیرها شود. در این حالت رگرسیون کاذب یا ساختگی ایجاد شده است. برای جلوگیری از این حالت، داده‌های مد نظر باید ساکن شوند. برای بررسی

1. Panel data

وجود ریشه واحد در الگوهای تابلویی، می‌توان از به‌صورت خلاصه عرضه می‌شود. آزمون لیون، لین، چو استفاده نمود که نتایج آن

جدول ۱. خلاصه آزمون مانایی متغیرها

ردیف	متغیر	آماره t	احتمال
۱	D(M)	-۲/۴۹۴۱۱	۰/۰۰۶۳
۲	H	-۴/۱۵۷۵۱	۰/۰۰۰۰
۳	P	-۲/۸۳۷۶۸	۰/۰۰۲۳
۴	R	-۱/۴۲۸۸۱	۰/۰۷۶۵
۵	D(F)	-۲/۶۱۳۲۱	۰/۰۰۴۵
۶	D(N)	-۲/۰۸۱۴۴	۰/۰۱۸۷
۷	D(D(Y))	-۲۷/۲۶۴۵	۰/۰۰۰۰

ماخذ: یافته‌های مستخرج از آزمون‌های مانایی توسط محققان (۱۴۰۰)

نتایج حاصله نشان می‌دهد ۳ داده مانا هستند، ۳ داده

برآورد اولیه مدل

$$LM = 6.87936 - 0.00011P - 9.4276H - 0.0481273832671 * R + 0.000360D(F) + 5.63280D(N) + 9.48433D(Y,2)$$

با یک تفاضل و یک داده با ۲ تفاضل ساکن شده‌اند.

جدول ۲. برآورد اولیه مدل

متغیر	ضریب β	انحراف استاندارد	آماره t	احتمال
C	۸۷/۶	۳/۷۵	۳/۷۵	۰/۰۰۰۴
P	-۰/۰۰۰۱۱	۰/۹۷	-۰/۹۷	۰/۳۳۴۸
H	-۹/۴۳	-۰/۱۳	-۰/۱۳	۰/۸۹۰۶
D(F)	۰/۰۰۰۳۰	۱/۱۶	۱/۱۶	۰/۲۴۷
D(N)	۵/۶۳	۰/۳۰	۰/۳۰	۰/۷۵۹
R	-۰/۰۴۸	۰/۰۱۹۸۹۱	-۰/۰۵۳	۰/۶۰
D(D(Y))	۹/۴۸	۲/۵۴	۰/۸۲	۰/۴۱۲
	$R^2 = ۰/۱۵$	$F = ۱/۸۷$		

ماخذ: یافته‌های مستخرج از محاسبات ایوبوز توسط محققان (۱۴۰۰)

چنانچه از برآورد اولیه مشخص است بیشتر متغیرها دارای احتمال بالاتر از سطح ۵٪ می‌باشند و بی‌معنی هستند. همچنین آماره دوربین واتسون $DW = ۰/۰۹۶$ نشان می‌دهد که متغیرها دارای خود همبستگی هستند. ضریب تعیین در سطح $R^2 = ۰/۱۵$ است که به این معناست که متغیرهای توضیحی نتوانسته‌اند در سطح خوبی متغیر وابسته یعنی تقاضای مسکن (M) را توضیح دهند.

برآورد الگو از لحاظ پانل یا پولینگ

قبل از انجام تخمین لازم است تا نوع برآوردگر تعیین شود تخمین داده‌های تلفیقی بستگی به فرضی دارد که ما در مورد اثرات انفرادی واحدها اتخاذ می‌کنیم. اگر فرض کنیم که اثرات انفرادی واحدها مهم نیست یعنی واحدها دارای عرض از مبدأ واحد می‌باشند، در این صورت به راحتی با تجمع یافته مدل را تخمین بزنیم.

جدول ۳. آزمون پولینگ، اثرات ثابت مدل اثرات تصادفی.

متغیرها								آماره	الگو
R ² =0/15	D(D(Y))	R	D(N)	D(F)	H	P	C	Coefficient	تلفیقی
DW=0/096	9/48	-0/04	5/63	0/0003	-9/43	-	6/87		
F=1/87						0/0001			
PROB=0/098	0/82	-0/53	0/30	1/16	-13	0/97	3/75	t-statistic	
	0/413	0/595	0/759	0/247	0/8906	0/3348	0/0004	Prob	
R ² =0/96	9/01	-0/07	3/76	0/0001	-2/94	-	7/17	coefficient	اثرات
DW=1/67						0/0001			ثابت
F=110/96	3/55	-3/57	0/935	1/89	-1/85	4/96	17/63	t-statistic	
PROB=0/0000	0/0008	0/000	0/353	0/0629	0/0693	0/0000	0/0000	prob	
R ² =0/967	9/01	-0/07	3/76	0/0001	-2/94	-	7/17	coefficient	اثرات
DW=1/673						0/0001			تصادفی
F=110/96	3/55	-3/57	0/935	1/89	-1/85	4/96	17/63	t-statistic	
PROB=0/0000	0/0008	0/000	0/353	0/0629	0/0693	0/0000	0/0000	prob	

ماخذ: یافته های مستخرج از محاسبات ایویوز توسط محققان (۱۴۰۰)

تجمیعی را در مقابل الگوی اثرات ثابت بررسی می کند. فرض آزمون بصورت مقابل خواهد بود.

$$\{H_0 = \text{Pool ed model}\}$$

$$\{H_1 = \text{Panel model}\}$$

$$F(n-1, nt-n-k) = \frac{R_{SS_{ur}} - R_{SS_p}/n-1}{1 - R_{SS_{ur}}/nt-n-k}$$

$$F = \frac{0/9639 - 0/1560/8-1}{1 - 0/9639/80-8-7} = 207/83$$

با توجه به نتایج به دست آمده و تعیین اینکه کدام مدل کارتر است نیاز به آزمون های اف لیمر و هاسمن است.

آزمون اف لیمر

این آزمون که به آزمون معناداری اثرات ثابت و نیز به آزمون معناداری مقطع ها معروف است، الگوی

جدول ۴. آزمون اف لیمر مدل

Effect test	Statistic	d. f	Prob
Cross-section F	172/7223	(7,54)	0,0000
Cross-section Chi-square	214/3567	7	0,0000

ماخذ: یافته های مستخرج از محاسبات ایویوز توسط محققان (۱۴۰۰)

خواهیم بود. نتیجه آزمون هاسمن برای مدل به صورت زیر است:

با توجه به نتیجه محاسبات، مدل بایستی به صورت پانل اجرا شود.

آزمون هاسمن

یکی از مهمترین بخش های تخمین مدل پانل تعیین نوع اثر متغیرهای توضیحی است. بعد از این که وجود ناهمگنی در مقاطع تأیید شد باید منشأ خطاهای ناشی از تخمین نیز تعیین شود. به بیان دیگر، باید مشخص شود که خطا ناشی از تخمین در طی زمان اتفاق افتاده یا این که علاوه بر این که در طی زمان

بوده به دلیل تغییر مقاطع نیز بوده است. در نتیجه چنین خطاهایی، با دو اثر ثابت و تصادفی مواجه

جدول ۵. آزمون هاسمن مدل

Test Summary	Statistic	Chi-Sq. d. f.	Prob
Cross-section random	0/0000	6	1/0000

ماخذ: یافته‌های مستخرج از محاسبات ایپوز توسط محققان (۱۴۰۰)

تخمین ثانویه الگو

$$LM = 7.1781 - 0.000129P - 2.938H - 0.0710R + 3.760D(N) + 0.0001298D(F) + 9.00579D(Y,2)$$

نتیجه آزمون هاسمن نشان می‌دهد که مدل برآورد شده با استفاده از الگوی تابلویی با اثرات ثابت دارای ضرایب کاراتری نسبت به الگوی تابلویی با اثرات تصادفی هستند و در نتیجه الگوی اثرات ثابت انتخاب می‌شود.

جدول ۶. برآورد ثانویه مدل

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob
C	7/17	0/404	17/63	0/000
P	-0/000129	2/60	-4/96	0/000
H	-2/94	1/59	-1/85	0/0693
D(F)	0/0001	6/84	1/89	0/0629
D(N)	3/76	4/02	0/935	0/353
R	-0/071	0/01	-3/57	0/0007
D(Y,2)	9/01	2/54	3/55	0/0008

ماخذ: یافته‌های مستخرج از محاسبات ایپوز توسط محققان (۱۴۰۰)

آزمون واریانس همسانی

قبل از برآورد نهایی مدل جهت دوری از اشتباهات محاسباتی و بررسی فروض کلاسیک و برقراری آن فروض برای رسیدن به نتایج درست نسبت به آزمون واریانس همسانی اقدام می‌کنیم. از نرم‌افزار استاتا آزمون فوق به صورت زیر محاسبه شده است.

تخمین دوم مدل بعد از آزمون‌های اف لیمر و هاسمن به صورت الگوی تابلویی با اثرات تصادفی تعیین گردید. در تخمین دوم متغیر $D(N)$ همچنان-حالت بی‌معنی دارند ولی آماره‌های دوربین واتسون و ضریب تعیین وضعیت بهتری پیدا کرده‌اند. $D-W = 1/67$ و $R^2 = 0/96$ و $F = 110/96$ در این مرحله لازم است مدل را از نظر همسانی واریانس و خود همبستگی برازش نماییم.

جدول ۷. آزمون واریانس همسانی

White's test for H_0 : homoscedasticity against H_a : unrestricted heteroskedasticity
chi2(19) = 22/42
Prob > chi2 = 0/2640

ماخذ: یافته‌های مستخرج از محاسبات استاتا توسط محققان (۱۴۰۰)

همبستگی خطاها با یکدیگر را اصطلاحاً «خودهمبستگی» یا «همبستگی سریالی» می‌گویند. جهت شناسایی خود همبستگی یا عدم خود همبستگی بین متغیرها از طریق نرم‌افزار استاتا به نتایج زیر رسیدیم.

با توجه به نتایج موجود در جدول فوق وجود ناهمسانی واریانس در متغیرها رد می‌شود.

آزمون عدم خود همبستگی

جدول ۸. آزمون عدم خودهمبستگی

Breusch			
Godfrey LM test for autocorrelation -			
lags(p)	chi2	df	Prob > chi2
1	35/297	1	0/0000

ماخذ: یافته های مستخرج از محاسبات استاتا توسط محققان (۱۴۰۰)

فعالیت پرداخته عدد یک و به سایر سالها عدد صفر می دهیم. نتایج تخمین نشان می دهد که ضریب مربوط به متغیر مجازی معنی دار می باشد. بنابراین حضور تعاونی مسکن مهر تأثیر مثبت و ناچیزی در بازار مسکن داشته است. نتایج این تخمین به صورت زیر می باشد:

با توجه به نتایج جدول، عدم خودهمبستگی بین متغیرها برقرار نیست. بایستی با استفاده از شیوه های اقتصادسنجی آماره دوربین واتسون را در حد قابل قبول تعیین نماییم. با استفاده از (۱) AR، خود همبستگی رفع شده و به مقدار ۲/۳ افزایش پیدا می کند و در ناحیه عدم خودهمبستگی قرار می گیرد.

ورود متغیر مجازی

در این مرحله برای بررسی تأثیر تعاونی مسکن مهر نسبت به سایر تعاونی ها از متغیر مجازی استفاده می کنیم. در اینجا دو دوره قبل و بعد از حضور تعاونی های مسکن مهر را مورد بررسی قرار می دهیم،

جدول ۹. ورود متغیر مجازی

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob
C	7/61	0/29	25/72	0/0000
P	-7/34	1/85	3/95	-0/0003
H	-2/83	1/05	-2/27	0/0279
D(F)	3/99	4/72	0/84	0/4019
D(N)	6/91	2/64	2/61	0/0121
R	-0/088	0/016	-5/52	0/0000
D(Y,2)	4/67	1/73	2/7	0/0097
DUM1	0/23	0/044	5/3	0/000
AR(1)	0/25	0/13	1/96	0/055

ماخذ: یافته های مستخرج از محاسبات ایویوز توسط محققان (۱۴۰۰)

واتسون با استفاده از (۱) AR در ناحیه عدم خود

همبستگی قرار گرفت

آزمون نرمال بودن

باقی مانده های کل مدل برآورد شده نیز نرمال است.

تخمین نهایی مدل

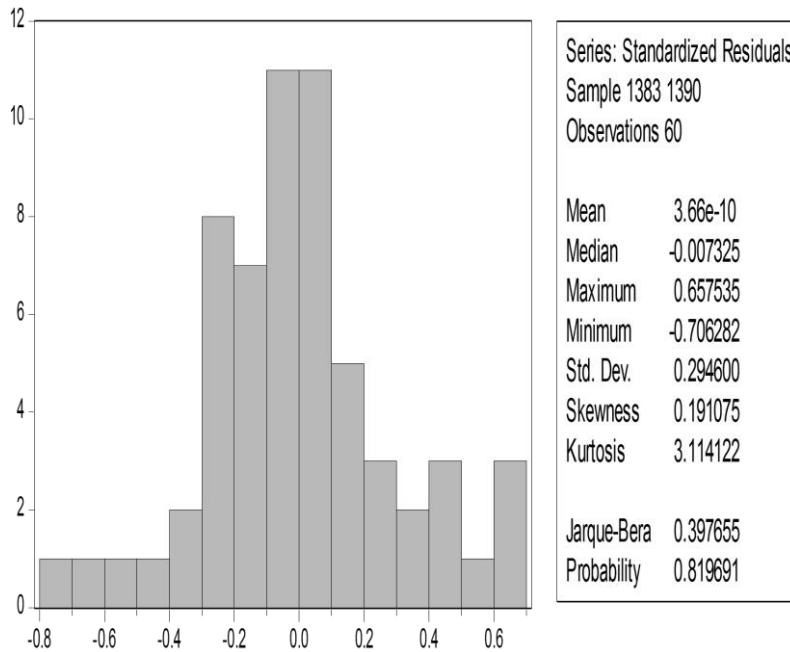
تخمین نهایی مدل به صورت زیر برآورد می شود.

$$LM = 7.61068 - 7.3357P - 2.3791H + 3.990505D(F) + 6.90989D(N) - 0.088456R + 4.6673D(Y,2) + 0.238584DUM1 + AR(1)$$

چنانچه ملاحظه می شود تمامی متغیرها به جزء D

(F) در سطح ۵ درصد معنی دار هستند و آماره دوربین

نمودار ۱. آزمون نرمال بودن متغیرها



ماخذ: یافته‌های مستخرج از محاسبات ایپوز توسط محققان (۱۴۰۰)

با توجه به جداول آماری در فوق تمامی ضرایب متغیرهای توضیحی به جزء D (F) در این پژوهش در سطح معنی‌داری قرار گرفته است و تأثیر مثبت و منفی آن‌ها مورد تأیید است.

جدول ۱۰. تخمین نهایی مدل

Variable	Coefficient	Std. Error	tStatistic-	Prob
C	7/61	0/29	25/72	0/0000
P	-7/34	1/85	-3/95	0/0003
H	-2/83	1/05	-2/27	0/0279
D(F)	3/99	4/72	0/84	0/4019
D(N)	6/91	2/64	2/61	0/0121
R	-0/088	0/016	-5/52	0/0000
D(Y,2)	4/67	1/73	2/7	0/0097
DUM1	0/23	0/044	5/3	0/0000
AR(1)	0/25	0/13	1/96	0/055

ماخذ: یافته‌های مستخرج از محاسبات ایپوز توسط محققان (۱۴۰۰)

جدول ۱۱. آزمون عدم خودهمبستگی

squared=-R	Watson -Durbin	statistic = -F	prob F =
0/9826	stat=2/07	165/72	0/0000

ماخذ: یافته‌های مستخرج از محاسبات استاتا توسط محققان (۱۴۰۰)

نشان می‌دهد که در کل، رگرسیون تخمین زده شده در حد قابل قبول است. در زیر لازم است که در مورد چند نکته تذکره داده شود:
۱- این مدل به صورت Panel با اثرات ثابت تخمین زده شده است.

ضریب تعیین بسیار بالای مدل ۰/۹۸ نشان می‌دهد که متغیرهای توضیحی انتخاب شده برای توضیح متغیر کاملاً منطقی و علمی هستند و توانسته‌اند تا حدودی متغیر وابسته را توضیح دهند. آماره دوربین واتسون نیز طبق محاسبات فصل چهارم در منطقه عدم وجود همبستگی قرار گرفته است. آماره F نیز

در این مدل تأثیر هزینه‌های خانوار بر تقاضای مسکن معنادار و منفی است و دلیل آن می‌تواند هزینه بالای عوامل دیگر تشکیل‌دهنده‌ی سبد مصرفی کالا مثل پوشاک و کفش، حمل و نقل و ارتباطات، بهداشت و درمان، آموزش و غیره باشد. با در نظر گرفتن این شرایط وقتی هزینه‌ها افزایش می‌یابد صرف عواملی غیر از مسکن می‌شود و در این حالت مشاهده می‌شود که افزایش هزینه، موجب کاهش تقاضای مسکن می‌شود.

ضریب جمعیت در این مدل معنادار و مثبت می‌باشد که بیانگر رابطه مثبت بین جمعیت و تقاضای مسکن می‌باشد به این معنا که با افزایش جمعیت تقاضا برای مسکن نیز افزایش پیدا می‌کند.

محاسبه کشش

در این بخش به محاسبه کشش درآمدی تقاضا برای مسکن مهر اقدام می‌کنیم. برای محاسبه کشش باید متغیرهای مورد نیاز را تبدیل به لگاریتم نماییم و سپس اقدام به تخمین مدل با استفاده از متغیر مورد نظر می‌نماییم که نتایج آن به صورت زیر است:

۲- تمامی متغیرها از نظر مانایی مورد آزمون قرار گرفته‌اند و در صورت نیاز و به کمک آزمون ریشه واحد، مشکل نامانایی آن‌ها رفع شده است.

۳- خود همبستگی جزئی بین اجزای اختلال وجود داشته است که از طریق آزمون D-W تشخیص داده شده و برای رفع آن اقدام شد.

۴- از طریق ورود متغیر مجازی به مدل در طی سال‌های مختلف، تأثیر تعاونی‌های مسکن مهر بر تقاضای مسکن در استان مورد بررسی قرار گرفت. نتایج حاکی از آن بود که تعاونی‌های مسکن مهر تأثیر چندانی چشمگیری بر بازار مسکن استان نداشته است. ضریب تعاونی‌های مسکن مثبت ولی بی معنی است. با توجه به این که تعاونی‌ها عموماً مورد حمایت بخش دولتی قرار نمی‌گیرند و بخش خصوصی با قدرت بیشتری در این حوزه فعالیت می‌کند بنابراین تعاونی‌های مسکن از توانایی کمی در کنترل تقاضای مسکن برخوردار هستند این انتظار وجود داشت که تأثیر بر تقاضای مسکن در استان نداشته باشد.

اثر مثبت و معنی‌دار ضریب درآمد نشان‌دهنده‌ی آن است که با افزایش درآمد، تقاضا برای مسکن افزایش پیدا می‌کند.

در مورد ضریب منفی نرخ بهره در این مدل می‌توان گفت که بین نرخ سود و افزایش قیمت مسکن یک رابطه عکس و معنی‌دار برقرار است.

در این مدل رابطه منفی و معناداری بین قیمت مسکن و مقدار تقاضا برای مسکن مشاهده می‌شود که نشان‌دهنده آن است که با افزایش قیمت مسکن، تقاضا برای مسکن کاهش پیدا می‌کند.

جدول ۱۲. کشش درآمدی تقاضا برای مسکن مهر

Variable	Coefficient	Std. Error	tStatistic-	Prob
C	13/09	10/52	1/24	0/0000
LY	-0/6	0/88	-0/74	0/0000

ماخذ: یافته‌های مستخرج از محاسبات ایپوز توسط محققان (۱۴۰۰)

مهر یک کالای پست می‌باشد به این معنا که با افزایش سطح درآمد خانوار تقاضا برای مسکن مهر کاهش پیدا می‌کند.

همان‌طور که از نتایج جدول فوق مشخص می‌باشد کشش درآمدی تقاضا برای مسکن مهر منفی و معنی‌دار است و نشان‌دهنده‌ی این است که مسکن

بحث و نتیجه‌گیری

تقاضای مسکن در جامعه بیشتر از عرضه آن است. بررسی میزان تولید در دهه‌های گذشته نشان می‌دهد که رشد تولید مسکن بیش از رشد جمعیت بوده است اما در سال‌های اخیر این رابطه تغییر پیدا کرده و ما با مشکل کمبود مسکن مواجهه کرده‌ایم.

افزایش قیمت کالا 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 قیمت 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 مسکن خواهد شد. اثر درآمد خانوار استان بر تقاضای مسکن استان مثبت و کوچک‌تر از واحد است و مسکن برای مردم استان حکم کالای ضروری را دارد.

طی بررسی‌های انجام شده و مدل رگرسیونی تخمین زده شده تأثیر مثبت جمعیت بر تقاضای مسکن استان نشان داده شده است و با افزایش جمعیت تقاضای مسکن نیز افزایش پیدا می‌کند.

حضور تعاونی‌های مسکن در بازار مسکن در استان معنی‌دار نمی‌باشد. از جمله دلایل عمده آن می‌توان توجه کمتر دولت به تعاونی‌های مسکن و نداشتن فعالیت مناسب در این بخش می‌توان نام برد.

رابطه منفی بین نرخ بهره تسهیلات و تقاضای مسکن برقرار است که این به آن معناست که با کاهش نرخ بهره تقاضای مسکن افزایش پیدا می‌کند. در این پژوهش به دنبال فرضیه ذیل بودیم: کشش درآمدی تقاضای مسکن مهر منفی است. با توجه به نتایجی که از آزمون‌ها در صفحات گذشته به دست آمد مشاهده شد که کشش تقاضا برای مسکن مهر منفی می‌باشد و این به این معناست که تقاضای مسکن مهر در استان گیلان یک کالای پست می‌باشد به عبارت دیگر با افزایش درآمد خانوار، تقاضای مسکن مهر کاهش پیدا می‌کند.

همچنان که از این تحقیق و مطالعات گذشته مشخص می‌باشد، کنترل قیمت مسکن در کشور و در مقیاس کمتر در استان گیلان، از طریق تعاونی‌ها از عملکرد ضعیفی برخوردار می‌باشد. با وجود این که ارائه‌ی پیشنهادات و راه‌حل‌هایی که بتواند عملکرد این سیستم را بهبود ببخشد نیاز به تحقیقات تخصصی‌تر و بیشتری دارد، اما در انتها پیشنهاداتی به ترتیب زیر ارائه می‌شود.

پیشنهادات کاربردی

۱- احیاء قوانین زمین و مسکن شهری برای پیشگیری از افزایش بی‌رویه قیمت مسکن.

۲- افزایش تسهیلات اعطایی مسکن در سطح کلان و یا به عبارتی افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و همچنین ارائه تسهیلات اعطایی با نرخ بهره کمتر به تعاونی‌های مسکن در سطح وسیع.

۳- نظارت بر بازار زمین و مسکن شهری از طریق ایجاد یک سازمان مشخص.

۴- تجدید نظر سیاست‌های بخش مسکن نسبت به تعاونی‌های مسکن، تعاونی‌های مسکن و بالاخص تعاونی‌های مسکن مهر، به عنوان نهادهای تولیدی و عرضه‌کننده مسکن ارزان می‌بایست مورد توجه نهادهای مربوط، به ویژه وزارت راه و شهرسازی و تعاون و رفاه اجتماعی قرار بگیرند البته در سال‌های اخیر و با تشکیل تعاونی مسکن مهر شرایط تاحدودی بهبود پیدا کرده است اما همچنان نیاز به توجه ویژه مسئولین احساس می‌شود.

پیشنهادات پژوهشی

۱- بررسی دلایل ناکارآمدی تعاونی‌های زمین و مسکن شهری در کشور و در استان گیلان.

۲- مطالعه و بررسی نقش بخش خصوصی بر بازار زمین و مسکن در استان.

۳- بررسی نتایج حضور دولت بر بازار زمین و مسکن شهری.

منابع

- ابونوری، ا. و رضانی وکیل کندی، ر.، ۱۳۸۱. برآورد تابع تقاضای مسکن با استفاده از مدل هدانیک (مطالعه

- موردی شهرستان ساری)، پژوهش نامه علوم انسانی و اجتماعی: ۲ (۴). ۳۵-۱۳.
(<http://ensani.ir/fa/article/286115/>)
- اثنی عشری، ا. و فراهانیان، م.ج.، ۱۳۸۶. بررسی حساسیت عوامل اثرگذار بر تقاضای مؤثر مسکن در ایران، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی: ۱۵ (۴۱). ۳۵-۵.
(<http://qjerp.ir/article-1-284-fa.html>)
- افضلی، ح.، حیدری، ح. و سوری، ا.ر.، ۱۳۹۱. بررسی رابطه بین متغیرهای طرف تقاضا و عرضه مؤثر بر بخش مسکن بر قیمت مسکن در ایران، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی: ۱۲ (۱). ۱۴۰-۱۱۳.
(<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=156358>)
- جعفری صمیمی، احمد، علمی، ز. و هادی‌زاده، ا.، ۱۳۹۶. عوامل مؤثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی: ۹ (۳۲). ۵۳-۳۱.
(<https://www.sid.ir/fa/journal/ViewPaper.aspx?id=74657>)
- چگنی، ع.، ۱۳۸۹. آثار اجرای برنامه مسکن مهر بر شاخص‌های اقتصادی در سطح خرد و کلان، اقتصاد مسکن: (۴۸ و ۴۷). ۳۰-۲۲.
(<http://ensani.ir/fa/article/244153/>)
- حسنی صدرآبادی، م.ح. و مشفق، س.، ۱۳۹۰. بررسی رابطه علی عوامل تأثیرگذار در تقاضای مسکن شهری استان تهران، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، دانشگاه تربیت مدرس: ۱۱ (۱).
(<https://ecor.modares.ac.ir/article-18-8520-fa.html>)
- and Macro-Economic Drivers of House Price Changes in Australia.
- Pasha, H.A. and Butt, M.S., 1996. Demand for housing attributes in developing countries: a study of Pakistan. *Urban Studies*, 33(7), p.1141-1154.
(<https://direct.mit.edu/rest>)
(https://econpapers.repec.org/article/eeejecon/v3a23_3ay_3a1988_3ai_3a3_3ap_3a327-353.htm)
(<https://journals.sagepub.com/doi/10.1080/00420989650011555>)
(<https://www.jstor.org/stable/2109831>)
(https://www.researchgate.net/publication/228156043_Characteristics_and_Macroeconomic_Drivers_of_House_Price_Changes_in_Australia)
- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان (۱۳۹۵-۱۳۹۸)، گزارش اقتصادی - اجتماعی استان گیلان، (<https://mpogl.ir/>)
- عبدی، کمیل، ۱۳۹۶. بررسی تجربیات سیاست‌های تامین مسکن در ایران و جهان، فصلنامه دانش انتظامی سمنان: ۷ (۲۵). ۳۹-۹.
(http://semnan.jrl.police.ir/article_20306_bd6991f310959d7cef2029bfefal6b17.pdf)
- عسگری، م.ر. و خیرخواه خطاب، ا.، ۱۳۸۹. بررسی ابعاد کالبدی مسکن و تاثیر آن بر کیفیت زندگی ساکنین، ششمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری و پنجمین نمایشگاه تخصصی انبوه سازان مسکن و ساختمان استان تهران.
(<https://civilica.com/doc/927186/>)
- عیان بد، ن.، ۱۳۷۴. پیش‌بینی تقاضای مسکن در دهه ۷۰، پایان‌نامه کارشناس ارشد، دانشکده اقتصاد، دانشگاه علامه طباطبائی. به راهنمایی دکتر محمود ختایی.
- کورنا ۱۳۸۰. مسکن و تعاونی‌های مسکن، ترجمه: محمود رجبی، ماهنامه تعاون، تهران: وزارت تعاون.
- مرکز آمار ایران. ۱۴۰۰.
(<https://www.amar.org.ir/>)
- هزار جریبی، ج. و امامی غفاری، ز.، ۱۳۹۸. بررسی تحولات سیاست گذاری رفاهی مسکن در ایران، فصلنامه برنامه ریزی رفاه و توسعه اجتماعی: ۱۱ (۳۸). ۱۲۰-۷۶.
(https://journals.atu.ac.ir/article_10344.html)
- یزدانی، ف.، ۱۳۸۲. بررسی کارایی ساز و کار بازار مسکن در مناطق شهری ایران، سازمان ملی زمین و مسکن.
- Dipasquale, Y.V. and Wheaton, S.S., 1994. Estimation the consumption and Investment Demand for owner-occupied Housing.
- Goodman, A.C., 1988. An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice, and housing demand. *Journal of urban economics*, 23(3), p.327-353.
- Housing; The Review of Economic and Statistics, P. 127-141.
- McQuinn, K. and Gerald, G., 2004. The Irish Housing Sector: A Financial Stability Assessment. *Financial Stability Report*.
(<https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2016/cr16258.pdf>)
- Neukirchen, M. and Lange, H., 2005. A Regression-Based Analysis of Characteristics

Davidoff, T., 2005. A House Price is not a Home Price: Land, Structures, and the Macroeconomy. Hass University of Business. (https://www.researchgate.net/publication/228367583_A_House_Price_is_not_a_Home_Price_Land_Structures_and_the_Macroeconomy)

Tsatsaronis, K. and Zhu, H., 2004. What drives housing price dynamics: cross-country evidence. BIS Quarterly Review, March. (https://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt0403f.pdf)