

۲۲۷۱۴۱۰

اقتصاد مسکن

نظریه‌ها و کاربردها

www.ketab.ir

تألیف:

دکتر علی اکبر قلی‌زاده

دانشیار دانشگاه بوعلی سینا

زمستان ۱۴۰۰

سر شناسه	قلی زاده، علی اکبر - ۱۳۴۳
عنوان و پدیدآور	اقتصاد مسکن نظریه ها و کاربردها / دکتر علی اکبر قلی زاده
مشخصات نشر	تهران، نور علم.
مشخصات ظاهری	۱۳۰ ص. نمودار، جدول.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۱۶۹-۴۴۶-۲
یادداشت	کتابنامه: ص. ۱۱۷-۱۲۲.
موضوع	مسکن - جنبه های اقتصادی
موضوع	تقاضای مسکن
رده بندی کنگره	HD ۷۸۲۷/۱۲
رده بندی دیویی	۳۳۳/۳

نشر نور علم: تهران - انقلاب - خ ۱۲ فروردین - پلاک ۲۹۰ - تلفن: ۶۶۴۰۵۸۸۰ و ۶۶۹۵۷۰۲۱
 فروشگاه: خ ۱۲ فروردین - پلاک ۲۹۰ - کتاب چرتکه و نور علم - ۰۹۱۲۲۰۷۹۸۴۹ - ۶۶۱۷۴۹۱۰
 بخش: قلم سینا - ۱۲ فروردین - ساختمان ۲۸۶ واحد ۴ تلفن ۶۶۹۵۷۰۲۱ و ۶۶۹۵۷۱۲۰

عنوان کتاب: اقتصاد مسکن نظریه ها و کاربردها
 نویسنده: دکتر علی اکبر قلی زاده
 ناشر: نور علم
 شمارگان: ۵۰۰ جلد
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۹-۴۴۶-۲
 نوبت چاپ: اول ۱۴۰۰
 طراح جلد: مهندس دلارام پری پیکر
 چاپ و صحافی: سورنا
 قیمت: ۵۰۰۰۰ تومان

در صورت عدم دسترسی به کتابهای این انتشارات، از طریق تماس با
 کتابها با پست به تمام نقاط ایران ارسال می شود. ۰۹۱۲۳۳۳۳۴۲۲۹

پیشگفتار مؤلف

تحقق اهداف اقتصادی مستلزم عملکرد بهینه تمامی بخش‌های اقتصادی کشور است و از منظر کمک به رشد و توسعه درون‌زا و همچنین کنترل شوک‌ها و مهار تورم، نقش تمامی بخش‌های اقتصادی از شدت و ضعف برخوردار است، اما مسکن در این زمینه از چهار دیدگاه نقش کلیدی ایفا می‌کند که عبارتند از؛ سهم بالای مسکن از تولید ناخالص داخلی (بیش از بیست درصد)، الزام کنترل و مدیریت هزینه مسکن جهت مهار تورم و کاهش آن، عنایت ویژه به برنامه ریزی مسکن جهت بهبود وضعیت معیشت و اقتصاد خانوار، تأثیرپذیری زیاد شوک‌ها و نوسانات ادواری و نیز رشد اقتصادی به صورت مستقیم و غیرمستقیم از عملکرد اقتصاد مسکن. موارد ذکر شده از مهم‌ترین چالش‌های اقتصاد ایران طی چند دهه اخیر است و تحقق تمامی اهداف ذکر شده و نیز بهبود توزیع درآمد و کاهش رانت‌ها مستلزم شناخت علمی عملکرد بخش مسکن و بر پایه آن تدوین و اجرای سیاست‌های اقتصادی و راهکارهای مناسب در جهت فائق آمدن بر این چالش‌ها خواهد بود لذا مطالب این کتاب می‌تواند چهارچوب نظری و تجربی قوی جهت تأمین این اهداف ارائه نماید.

کمک علمی اقتصاددانان در جهت تحلیل اقتصاد مسکن و تبیین عملکرد این بخش و نیز تفکیک تقاضای مصرفی (سرپناه خانوار) و تقاضای دارایی و سودآوری ممکن مهم‌ترین نقش را در تدوین سیاست‌های بهینه ارائه نموده و اینکه بخش مسکن فرصت‌های مناسب در اختیار اقتصاد ملی قرار دهد که رشد تولید و اشتغال تقویت شود و همچنین چالش‌ها و زیان‌ها بحداقل برسد. اقتصاد مسکن در مؤسسات علمی و پژوهشی دوران رشد و بالندگی خود را پشت سر گذاشته و اقتصاددانان مسکن در هسته‌های اندیشه‌ورزی و سیاست‌گذاری به کمک سایر اقتصاددانان سیاست‌های جامع و کاملی را تدوین نموده‌اند و بخش مسکن به عنوان یکی از موتورهای قوی محرک رشد تولید و اشتغال در خدمت اقتصاد ملی است و کنترل و مدیریت کامل بخش مسکن با بکارگیری سیاست‌ها و ابزارها فراهم گردیده است و این مهم با اشاعه اقتصاد مسکن در دانشگاه‌های معتبر جهان و شناخت علمی از عملکرد این بخش فراهم گردیده و مهم‌ترین هدف کتاب حاضر است.

مطالب این کتاب حاصل بیش از دو دهه پژوهش و تدریس در دانشگاه بوعلی سینا در دوره‌های کارشناسی ارشد و دکتری بوده است و مکمل کتاب "نظریه قیمت مسکن به زبان ساده در ایران" است که در سال هزار و سیصد و هشتاد و هفت به چاپ رسید و در سال هزار و سیصد و نود و هشت تجدید چاپ شد. قطعا نقش دانشجویان و به ویژه دو دانشجوی عزیز و برجسته دکتری اقتصاد شهری و منطقه ای دانشگاه بوعلی سینا؛ خانم شهلا صمدی‌پور و آقای صلاح الدین

منوچهری در این زمینه مهم بوده است. نسخه اولیه کتاب حاضر در سال هزار و سیصد و هشتاد و هفت به صورت جزوه‌ی درسی در مقطع کارشناسی ارشد و دکتری تدریس می شد اکنون به صورت کتاب در اختیار دانشجویان عزیز و پژوهشگران گرامی حوزه اقتصاد شهری، منطقه ای و اقتصاد مسکن قرار می گیرد. جلد دوم کتاب حاضر بزودی آماده چاپ خواهد شد و در اختیار دانشجویان و پژوهشگران قرار می گیرد. مسلماً مطالب دو کتاب چاپ شده و کتاب سوم که در دست چاپ است، منبع کامل اقتصاد مسکن در مقاطع سه گانه است که به عنوان کتاب درسی برای دروس "اقتصاد مسکن کاربردی" خوزه اقتصاد شهری و منطقه ای کارشناسی اقتصاد، اقتصاد مسکن مقطع کارشناسی ارشد، کارشناسی ارشد اقتصاد شهری و منطقه ای، کتاب درسی دکتری اقتصاد شهری و منطقه ای، دکتری اقتصاد مسکن، و نیز دروس اقتصاد مسکن و برنامه ریزی مسکن رشته های برنامه ریزی شهری، جغرافیا و سایر رشته ها می تواند مورد استفاده قرار می گیرد.

مطالب این کتاب در چهار فصل تنظیم و ارائه گردیده است. در فصل اول به بررسی مبانی خرد تعادل بازار مسکن پرداخته خواهد شد. در فصل دوم مبانی نظری تقاضای مسکن به تفصیل بیان می شود. فصل سوم موضوع تقاضای مسکن و مدل های انتخاب گسسته مورد توجه قرار می گیرد در فصل آخر نظریه اقتصادی و مدل سازی تقاضای مسکن مطرح می گردد.

به امید آنکه با تلاش اقتصاددانان مسکن بسته جامع و کامل سیاست ها و ابزارهای تثبیت و توسعه بازار مسکن طراحی و تدوین گردد و بعد از تصویب مجلس با اجرای آن توسط دولت؛ ابتدا بازار مسکن تثبیت شود و زمینه های سوداگری با یکی از اساسی ترین نیازهای هر خانوار ایرانی از بین برود که خود موجب کنترل تلاطم ها و کاهش نوسان های بازار مسکن خواهد شد. سپس با توسعه و رشد بخش مسکن یکی از نیازهای اساسی خانوارها و بخصوص خانوارهای کم درآمد و میان درآمد برطرف شود و به یاری حق تعالی سرپناه مانع شکل گیری خانوارها نشود. علاوه بر آن هیچ خانواری به دلیل مشکل مسکن با فروپاشی مواجه نشود و مسکن به مانند گذشته بعنوان یکی از ابعاد منزلت اجتماعی نقش ایفاء نماید.

علی اکبر قلی زاده

زمستان ۱۴۰۰

فهرست مطالب

فصل اول: مبانی خرد تعادل بازار مسکن ۱

- ۱..... تابع هدانیک قیمت - تئوری کیفیت خدمات مسکن
- ۱۳..... چارچوب تجربی تابع هدانیک قیمت
- ۱۳..... الف- رویکرد ساده هدانیک
- ۱۶..... ب- رویکرد دومرحله‌ای روزن
- ۱۷..... ج- رویکرد پیشنهاد- اجاره
- ۱۹..... د- رویکرد شاخص
- ۲۱..... مطالعات موردی پیرامون تخمین تابع هدانیک
- ۲۸..... سؤالات تحلیلی فصل اول

فصل دوم: تقاضای مسکن مدل‌های پیوسته ۲۹

- ۲۹..... مبانی نظری تقاضای مسکن
- ۳۱..... تعاریف و مفاهیم اساسی
- ۳۱..... تابع مطلوبیت
- ۳۲..... هزینه تعمیرات و نگهداری
- ۳۳..... نرخ بهره‌برداری (نرخ استفاده)
- ۳۴..... تقاضای مصرفی مسکن
- ۳۵..... بهینه‌یابی مسکن ملکی- مدل ساده
- ۳۷..... بهینه‌یابی مسکن اجاره‌ای
- ۴۱..... بهینه‌یابی تقاضای مصرفی - لحاظ منفعت سرمایه
- ۴۳..... تقاضای مصرفی مسکن - مدل گسترش‌یافته
- ۴۶..... تقاضای دارایی مسکن
- ۵۱..... بهینه‌یابی تقاضای دارایی مسکن
- ۵۸..... رابطه اسلاتسکی در اقتصاد مسکن
- ۶۰..... معیار مناسب درآمد در تقاضای مسکن
- ۶۴..... سؤالات تحلیلی فصل دوم

فصل سوم: تقاضای مسکن - مدل‌های انتخاب گسسته ۶۷

- ۶۷..... مقدمه

۶۸	.....	ضرورت استفاده از مدل‌های گسسته
۶۹	.....	چارچوب نظری حداکثر کردن مطلوبیت
۷۰	.....	نظریه مطلوبیت تصادفی
۷۴	.....	مدل لاجیت چندگانه مرکب (NMNL)
۷۸	.....	سازگاری مدل لاجیت مرکب چندگانه با حداکثرسازی مطلوبیت
۸۰	.....	رویکرد دو مرحله‌ای مدل‌های انتخاب گسسته
۸۶	.....	برگزیده مطالعات تجربی مدل‌های گسسته
۹۰	.....	تقاضای مسکن شهر تهران- مدل مختلط
۹۴	.....	پيوست:
۹۴	.....	- استخراج مدل MNL
۹۶	.....	سؤالات تحلیلی فصل سوم

فصل چهارم: نظریه اقتصادی و مدل‌سازی تقاضای مسکن ۹۷

۹۷	.....	مقدمه
۹۸	.....	تئوری مصرف نئوکلاسیک
۹۹	.....	توسعه مفهومی مصرف مسکن
۱۰۱	.....	ماهیت محصول تولیدی مسکن
۱۰۱	.....	بادوام بودن مسکن
۱۰۲	.....	مفهوم تقاضای مسکن
۱۰۲	.....	انتخاب مسکن
۱۰۴	.....	قیدها و محدودیت‌های مصرف‌کننده
۱۰۷	.....	ناهمگنی مسکن
۱۰۸	.....	غیرقابل منقول بودن
۱۰۹	.....	رفتار مصرف‌کننده و تعدیل بازار
۱۱۰	.....	تقاضای مسکن در کشورهای در حال توسعه- اثرات ازدحام
۱۱۴	.....	تخمین تجربی مدل تقاضای موت
۱۱۶	.....	سؤالات تحلیلی فصل چهارم