

بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: شهر رشت)^۱

تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۶/۰۳/۰۸

تاریخ دریافت مقاله: ۹۵/۰۳/۰۴

زهرا شهبانپور* (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گیلان، ایران)
اصغرشکرگزار (استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه گیلان، ایران)
مریم جعفری مهرآبادی (استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه گیلان، ایران)

چکیده:

تحلیل صحیح از وضعیت بازار مسکن و شناخت درست از عوامل تأثیرگذار بر مسکن خصوصاً از جهت قیمت آن و نیز میزان تأثیرگذاری هر یک از آن‌ها، می‌تواند برنامه‌ریزان و مسئولان امر را در تحلیل و پیش‌بینی درست وضعیت آینده کمک و متناسب با آن راه‌حل‌های مناسب را ارائه کند. این پژوهش با هدف بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت طی سال‌های ۹۴-۱۳۸۴ انجام شده است. روش تحقیق در این پژوهش، توصیفی-تحلیلی است، اطلاعات به دو شیوه‌ی اسنادی و پیمایشی جمع‌آوری شده است. از آزمون‌های تی و فریدمن در تحلیل یافته‌ها استفاده شده است. با توجه به نتایج آزمون تی، عوامل تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و پایگاه اقتصادی-اجتماعی دارای تأثیرگذاری زیادی بر قیمت مسکن هستند. عوامل قیمت زمین، تورم، عوارض شهرداری، قیمت خدمات ساختمانی، موقعیت جغرافیایی، درآمد، داشتن سند و وسعت قطعات املاک تأثیرگذاری کمی بر قیمت مسکن دارند و عامل دسترسی به خدمات تأثیرگذاری متوسط دارد. همچنین بر طبق آزمون فریدمن عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت که بالاترین رتبه را دارند به ترتیب عوامل پایگاه اقتصادی-اجتماعی (۹,۷۷)، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده (۹,۷۶) و دسترسی به خدمات شهری (۹,۳۶)، بوده است. دیگر یافته‌ها حاکی از این بوده است که مناطق یک و سه شهر رشت از لحاظ قیمت مسکن بیشترین نوسانات را در طی سال‌های ۹۴-۱۳۸۴ داشته‌اند.

واژه‌های کلیدی: عرضه و تقاضای مسکن، قیمت مسکن، شهر رشت

^۱ این مقاله از پایان‌نامه کارشناسی ارشد استخراج شده است
* نویسنده رابط: z.shabanpoor93@gmail.com

مقدمه:

مسکن به‌عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگی‌هایی است که آن را از سایر کالاها متمایز ساخته و تحلیل عرضه و تقاضا و بازار آن را پیچیده می‌کند (نصرالهی و همکاران؛ ۱۳۸۵، ۳۱). تأمین مسکن در شهرها در چند دهه اخیر یکی از مهم‌ترین مسائل اقشار گوناگون مردم بوده است. از سویی دیگر نوسانات قیمت مسکن در برخی از کشورها، از جمله ایران، طی دو دهه‌ی اخیر یکی از چالش‌های اساسی بازار مسکن و اقتصاد کشور بوده است، به‌طوری‌که در یک دوره افزایش فراوان در قیمت مسکن به وجود آمده و در دوره‌ی دیگر کاهش و یا ثبات نسبتاً زیاد و فراگیر بر قیمت مسکن حاکم بوده است که به‌تبع آن تحولات فراوانی در بخش مسکن و در نهایت در کل اقتصاد پدیدار می‌شود. افزایش شدید قیمت مسکن و بروز شوک‌های ادواری قیمت مسکن در کشورهای مختلف، و به‌ویژه در ایران، پدیده‌ای بسیار گسترده و پیچیده و فراتر از موضوعی صرفاً محدود و درون بخشی است. اثرات اقتصادی و تبعات اجتماعی افزایش شدید قیمت مسکن و یا نوسان شدید آن دارای ابعاد بسیار گسترده‌ای است که توجه سیاست‌گذاران اقتصادی را به خود معطوف می‌سازد (قلی زاده؛ ۱۳۸۶، ۵۰). بنابراین تغییراتی که در قیمت مسکن ایجاد می‌شود از یک‌سو باعث تغییر ثروت فرد در طول زمان و به‌تبع آن مطلوبیت ناشی از مصرف می‌شود. از سوی دیگر، با توجه به متفاوت بودن ترکیب دارایی برای افراد مختلف، تغییر در قیمت مسکن باعث خواهد شد ثروت افراد مختلف در مقایسه با یکدیگر تغییر کند. بنابراین، چنانچه از جنبه سرپناه به مسکن نگاه کنیم، اهمیت نوسان‌های قیمت آن برای دولت حتی می‌تواند بیشتر باشد، زیرا نوسان‌های قیمت مسکن و به‌ویژه افزایش‌های سریع آن از جمله تهدیدهایی است که هدف تضمین دسترسی آحاد مردم به مسکن را با چالش مواجه می‌کند. نگاهی به عملکرد بازار مسکن در ایران حاکی از وجود نوسان‌های نسبتاً مستمر و گاهی شدید در قیمت مسکن است. مطالعات مختلف از برخی جنبه‌ها به منشأ بروز این نوسان‌ها پرداخته‌اند (عراقی همکاران؛ ۱۳۹۱، ۳۳). البته باید توجه داشت آثار سیاست‌های مالی بر قیمت مسکن عمدتاً از طریق اثرگذاری آن بر درآمد حقیقی قابل تحلیل است. در ایران عمده‌ترین مسیر اثرگذاری سیاست مالی از طریق نوسان‌های درآمدهای نفتی روی می‌دهد. به عبارت روشن‌تر، با ایجاد شوک نفتی و ورود این درآمدها در بودجه عمومی، تقاضای کل و درآمد حقیقی افزایش می‌یابد. به این ترتیب، شوک نفتی مثبت از طریق اثر درآمدهای و در کنار آن فشار در جهت افزایش قیمت کالاهای غیر مبادله‌ای می‌تواند باعث افزایش قیمت مسکن شود. سیاست پولی و اعتباری می‌تواند از دو مسیر باعث تغییر قیمت مسکن شود. از یک‌سو، سیاست‌های انبساطی پولی به‌طور معمول با افزایش

قدرت وام‌دهی بانک‌ها همراه است و این موضوع به مفهوم کاهش محدودیت‌های اعتباری است. بخشی از این کاهش محدودیت‌ها متوجه بازار مسکن می‌شود و زمینه افزایش قیمت را فراهم می‌سازد. از سوی دیگر، چنانچه سیاست پولی انبساطی با کاهش نرخ سود سپرده‌ها و تسهیلات بانکی همراه باشد به دلیل اینکه نرخ سپرده‌های بانکی بخشی از هزینه مالکیت مسکن را تشکیل می‌دهد، بنابراین سیاست می‌تواند با کاهش هزینه مالکیت در جهت افزایش قیمت مسکن عمل نماید (کیخا، ۱۳۹۳، ۳۵). به‌طور کلی موقعیت ممتاز شهر رشت به لحاظ ویژگی‌های مساعد اقلیمی و منابع آب‌و‌خاک باعث شده است که این منطقه به‌عنوان قطب کشاورزی، تعداد زیادی از مهاجرین خصوصاً از خارج از استان را برای کار به این شهر جذب کند و نیز جاذبه‌های طبیعی عاملی مؤثر جهت ایجاد میل به سکونت در شهر رشت را فراهم نموده که این امر در افزایش تقاضای مسکن مؤثر بوده است. با توجه به اینکه در رشت طی چند دهه‌ی اخیر قیمت مسکن نوساناتی را به همراه داشته، سبب شده شهروندان خصوصاً اقشار کم‌درآمد با مشکلات جدی در تهیه مسکن روبرو شوند. نوسانات قیمت مسکن در سال‌های اخیر در رشت یکی از دغدغه‌های اصلی مردم بوده است. لذا لازم است کنترل این نوسانات قیمت از جمله اهداف برنامه‌ها و سیاست‌های دولت باشد. کنترل قیمت مسکن مستلزم شناسایی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن است. بنابراین این پژوهش ضمن شناسایی عوامل مؤثر در قیمت مسکن در رشت طی دوره زمانی ۹۴-۱۳۸۴ درصد پاسخ‌گویی به این سؤالات بوده است:

۱- میزان تأثیر عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت طی دوره زمانی (۱۳۹۴-۱۳۸۴)

در چه سطحی است و رتبه‌بندی عوامل به چه صورت است؟

۲- کدام یک از مناطق شهر رشت دارای بیشترین نوسانات قیمت مسکن هستند؟

پیشینه پژوهش:

آت^۱ پژوهشی جهت تعادل بلندمدت قیمت مسکن در منطقه یورو و پویایی‌های کوتاه‌مدت با استفاده از یک مدل تصحیح خطای پانل انجام داده است. این مطالعه با هدف بررسی رابطه‌ی تجربی بین قیمت مسکن در منطقه یورو و مجموعه‌ای از متغیرها است و شامل نمونه‌ای متشکل از هشت کشور عضو منطقه یورو برای سال‌های ۲۰۱۰-۱۹۷۰ بوده است. نتایج این تحقیق ارتباط بلندمدت بین قیمت خانه با سهام و درآمد قابل تصرف و

¹ Ott, H.

همچنین ارتباط ضعیف و بلندمدت بین قیمت مسکن با نرخ بهره و هزینه زمین را نشان داده است (Wang, Zh & Zhang, 2014).

^۱ وانگ و ژانگ، اهمیت تغییر در عوامل اساسی عرضه و تقاضا، مانند جمعیت شهری، درآمد، دستمزد، عرضه‌ی زمین شهری و هزینه‌ی ساخت‌وساز، در توضیح افزایش قیمت مسکن در شهرهای چین بین سال‌های ۲۰۰۲-۲۰۰۸ را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج تحقیق حاکی از این است که برای بیشتر شهرهای نمونه، تغییر عوامل بنیادی مثل درآمد، تأمین زمین و هزینه‌های ساخت توانسته است بخش عمده‌ای از تغییرات واقعی قیمت مسکن را توضیح دهد. با این حال در چندین شهر ساحلی افزایش واقعی قیمت مسکن انحراف زیادی از آنچه می‌توان از تغییرات بنیادی پیش‌بینی کرد دارد (Wang, Zh & Zhang, 2014: 156). گیمنو^۲ و کاراسکال (۲۰۱۰) متغیرهای قیمت مسکن و وام خرید مسکن و رابطه‌ی بین آن‌ها را در کشور اسپانیا مورد بررسی قرار داده‌اند. در این مطالعه هدف، تعیین انحراف این متغیرها از سطح تعادلی آن‌ها است که برای این منظور از مدل تصحیح خطا استفاده شده است. نتیجه این پژوهش حاکی از آن بوده است که این دو متغیر در بلندمدت به هم وابسته‌اند و تا انتهای دوره‌ی مورد مطالعه هر دو متغیر از سطح تعادلی خودشان بالاتر هستند (Gomeno & Carrascal, 2010: 1850). سلیم^۳ (۲۰۰۸) متغیرهای تأثیرگذار بر قیمت مسکن در ترکیه را برای کل کشور، نواحی شهری و نواحی روستایی، بررسی کرده است. وی در این تحقیق از دو روش الگوسازی هدانیک و شبکه عصبی مصنوعی استفاده کرده است. که نتایج تحقیقات نشان داده که در الگوی هدانیک، سیستم آب، استخر، نوع خانه، تعداد اتاق‌ها، اندازه خانه، ویژگی‌های محلی و نوع ساختمان مهم‌ترین متغیرهای تأثیرگذار بر قیمت مسکن بوده‌اند. این مقاله نشان می‌دهد که الگوی شبکه عصبی مصنوعی می‌تواند جانشین بهتری برای پیش‌بینی قیمت مسکن در ترکیه باشد (selim, 2008: 47). وارثی و موسوی (۱۳۸۹)؛ در پژوهش خود با هدف بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در منطقه سه شهر یزد با روش توصیفی و تحلیلی و با استفاده از مدل هدانیک قیمت مسکن بیان می‌دارد که مساحت زمین و مساحت زیربنا و تعداد طبقات از مهم‌ترین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر یزد شناخته شده‌اند. به طوری که به ازای افزایش یک درصد در مساحت زمین و مساحت زیربنا به ترتیب ۴۹٪ و ۳۸٪ در قیمت مسکن تغییر ایجاد می‌شود. تخمین برخی از عوامل اصلی تأثیر منفی در قیمت مسکن داشته‌اند و موجب کاهش قیمت مسکن

¹ Wan, zh. & Zhang, Q.

² Gimeno, R., & Martinez Carrascal, C.

³ Selim, H

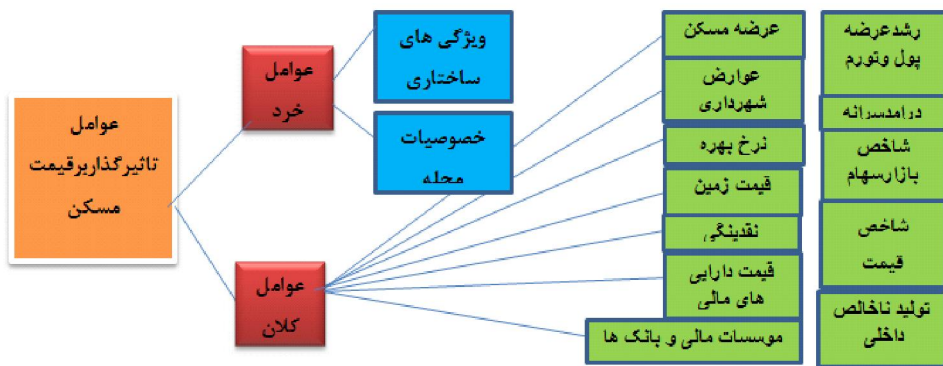
شده‌اند (وارثی و موسوی؛ ۱۳۸۹، ۷). رحیمی کاکه جوب و همکارانش (۱۳۹۲)؛ با هدف پیش‌بینی قیمت مسکن و عوامل مؤثر بر قیمت آن با کمک تابع هیدانیک قیمت دست به پژوهش زده و در این راستا با روشی توصیفی-تحلیلی و با بهره‌گیری از مطالعات میدانی، عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در منطقه دو شهر سنندج را مورد بررسی قرار دادند و تعداد ۱۷۴ نفر به‌عنوان نمونه تصادفی انتخاب شدند و با استفاده از تابع هیدانیک قیمت، متغیر مستقل و متغیرهای وابسته مورد بررسی قرار گرفتند. نتایج نشان داده است که عوامل فیزیکی مسکن در منطقه دو شهر سنندج تأثیر بیشتری نسبت به عوامل دسترسی در قیمت مسکن در این منطقه دارند. همچنین، در میان ویژگی‌های فیزیکی، بیشترین تأثیر به ترتیب مربوط به مساحت زمین، مساحت زیربنا، نوع مصالح به‌کاررفته و خدمات گاز شهری است (رحیمی کاکه جوب و همکارانش؛ ۱۳۹۲، ۱۲).

خاکپور و صمدی با هدف تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد پژوهشی را انجام دادند و آن‌ها به‌منظور تحلیل روابط بین هر یک از این عوامل با قیمت زمین و مسکن از همبستگی پیرسون استفاده نمودند که نتایج آن بیانگر ارتباط مستقیم و مثبت این عوامل با قیمت زمین و مسکن است. تأثیرگذاری هر یک از متغیرهای مستقل (عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن) بر متغیر وابسته (قیمت آن) با استفاده از رگرسیون خطی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت که از بین عوامل بررسی شده، متغیرهای پایگاه اقتصادی ساکنین با (۰/۳۶)، پایگاه اجتماعی ساکنین (۰/۳۸)، وسعت قطعات زمین (۰/۳۶) از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر تغییر قیمت زمین و مسکن در این منطقه شهر، شناخته شدند (خاکپور، صمدی؛ ۱۳۹۳، ۲۵). اثرات برخی متغیرهای مهم از جمله قیمت زمین، هزینه ساخت بنا، حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن، نرخ ارز، شاخص قیمت سهام، تعداد ساختمان‌های مسکونی و درآمد خانوار بر قیمت مسکن در شهر کرمانشاه توسط سهیلی و همکارش مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج تحقیق بیانگر این واقعیت بوده است که، متغیرهای کلان اقتصادی از قدرت بالایی در توضیح رفتار قیمت مسکن و نوسانات آن برخوردار هستند (سهیلی و همکاران؛ ۱۳۹۳، ۶۸).

مبانی نظری:

عوامل خرد و کلان بسیاری در تعیین قیمت در بازار مسکن دخالت دارند که میزان و نحوه تأثیرگذاری آن‌ها بر اساس دوره‌های رکود و رونق در بازار مسکن از الگوهای متفاوتی پیروی می‌کنند و اثرات نهایی آن‌ها بر قیمت بر اساس زمان متغیر است. لیکن می‌توان حوزه

گسترده عوامل مؤثر در افزایش قیمت را در دسته‌بندی‌های مختلف مورد بررسی قرار داد. در یک دسته‌بندی کلی می‌توان این عوامل را به دو دسته عوامل درون بخشی و برون بخشی مؤثر در قیمت تقسیم‌بندی کرد. از عمده‌ترین عوامل برون بخشی می‌توان به عوامل اقتصادی اشاره نمود که به عنوان محرک بیرونی، ریشه در اتفاقات کلان اقتصادی و اجتماعی کشور داشته و زمینه بروز تورم یا رکود را در بازار مسکن ایجاد می‌کند. عوامل درون بخشی مانند مواد و مصالح مصرفی، قیمت زمین، هزینه دستمزد و غیره نیز بخش دیگری از عوامل مؤثر محسوب می‌شوند. در نمودار زیر مهم‌ترین این عوامل به نمایش گذاشته شده است.



شکل شماره ۱: عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن. منبع نگارندگان

نظریه‌های مرتبط با مسکن

نظریه‌ی حبابی شکل بودن قیمت مسکن: به بیان بسیار ساده، حباب در قیمت یک دارایی زمانی شکل می‌گیرد که قیمت این دارایی در حال حاضر بالا باشد، فقط به این دلیل که مردم فکر می‌کنند قیمت در آینده بالاتر خواهد بود. حباب بر مبنای قیمت واقعی مسکن اندازه‌گیری می‌شود و توالی رخدادها به صورت افزایش قیمت‌های واقعی، رسیدن قیمت واقعی به نقطه‌ی اوج، ترکیدن حباب و برگشت به قیمت‌های قبلی است (قلی زاده؛ ۱۳۸۷، ۱۶۳). تشکیل حباب قیمت مسکن دو شرط دارد: نخست اینکه عوامل اساسی و زیر بنایی عرضه و تقاضای مسکن توجیهی برای آن نداشته باشند و دوم اینکه کارگزاران اعتقاد داشته باشند که قیمت آینده بالاتر از قیمت فعلی مسکن خواهد بود. حباب‌ها همواره تا زمان مشخصی در حال گسترش هستند، به طوری که در نهایت بسیار بزرگ می‌شوند، اما احتمال انفجار حباب در هر دوره‌ای وجود دارد. رشد سریع قیمت

مسکن و رسیدن آن به مرزهایی که با توجه به درآمد خانوارها و نسبت قیمت مسکن به اجاره‌بها، امکان استمرار و یا افزایش بیشتر آن قابل‌تصور نیست، مهم‌ترین معیار در تشخیص شکل‌گیری حساب قیمت مسکن است. با ترکیدن حساب سیر نزولی قیمت مسکن آغاز می‌شود و به‌زودی به سطحی می‌رسد که دارایی بسیاری از مالکان مسکن منفی می‌شود؛ زیرا وام‌های رهنی دریافتی برای خرید مسکن از ارزش مسکن فراتر می‌رود (درخشان، ۱۳۸۷، ۶۵). حساب‌ها می‌توانند به سه حالت حساب مثبت، حساب صفر و حساب منفی وجود داشته باشند. حساب‌های مثبت و منفی قیمت مسکن و ارتباط آن‌ها با سیاست پولی قابل‌توجه است. حساب‌های مثبت هنگامی رخ می‌دهد که مشکلات نمایندگی میان بانک‌ها و مردم وجود داشته باشد، به‌طوری‌که بانک‌ها وام می‌دهند اما نمی‌توانند تشخیص دهند که این وام‌ها چگونه سرمایه‌گذاری می‌رود. مشکلات نمایندگی بدین معنی است که سرمایه‌گذاران پروژه‌های ریسکی را انتخاب می‌کنند و در نتیجه قیمت‌ها افزایش می‌یابد. هنگامی که وام‌های بانکی افزایش می‌یابند، بعضی از این وام‌ها، سرمایه‌گذاری جدیدی را تأمین مالی می‌کنند، ولی خیلی از آن‌ها برای خرید دارایی‌هایی مانند مسکن و سهام که عرضه‌ی ثابت دارند، به کار می‌روند. وقتی عرضه‌ی این دارایی‌ها ثابت است، قیمت‌ها به بالاتر از حد بنیادی می‌رسد و حساب مثبت شکل می‌گیرد (قلی‌زاده، کامیاب؛ ۱۳۸۷، ۵۲).

-در نظریه Lucas (1967) تولیدکنندگان ساختمان با کاربری عملکردی را به‌عنوان بنگاه در نظر می‌گیرد. سپس تابع تولید و یا عرضه آن‌ها را مشابه با تابع تولید و عرضه هر بنگاه دیگر به دست می‌آورد. لوکاس در ابتدا نظریه بنگاه را که همه نهاده‌ها را متغیر فرض می‌کند بررسی کرده و سپس به اصلاح آن می‌پردازد. در نظریه عرضه (Smith 1976)، به دلیل سهم جزئی ساختمان‌سازی جاری از کل موجودی ساختمان، اسمیت مدل جریان موجودی را در نظر گرفته است. فرضی که در نظر می‌گیرد این است که در هر زمان قیمت ساختمان و تعداد ساختمان‌های خالی را رابطه موجودی ساختمان و تقاضای ساختمان تعیین می‌کند. قیمت و تعداد ساختمان‌های خالی را عامل تعیین‌کننده در تصمیم‌گیری ساختمان‌سازی و تأمین مالی هزینه با هدف کسب سود می‌داند (شکوهی نژاد؛ ۱۳۸۳، ۲۵). در مطالعه‌ای با پایه نظری بر اساس مدل اسمیت عرضه کاربری عملکردی را برآورد نموده است. وجه تشابه این مدل با مدل اسمیت در به‌کارگیری هزینه‌های ساخت و اعتبارات بانکی و قیمت است که از جمله عوامل مهم و تعیین‌کننده در نظر گرفته شده‌اند. اما در استفاده از این متغیرها و تعاریف آن‌ها تفاوت‌هایی وجود دارد.

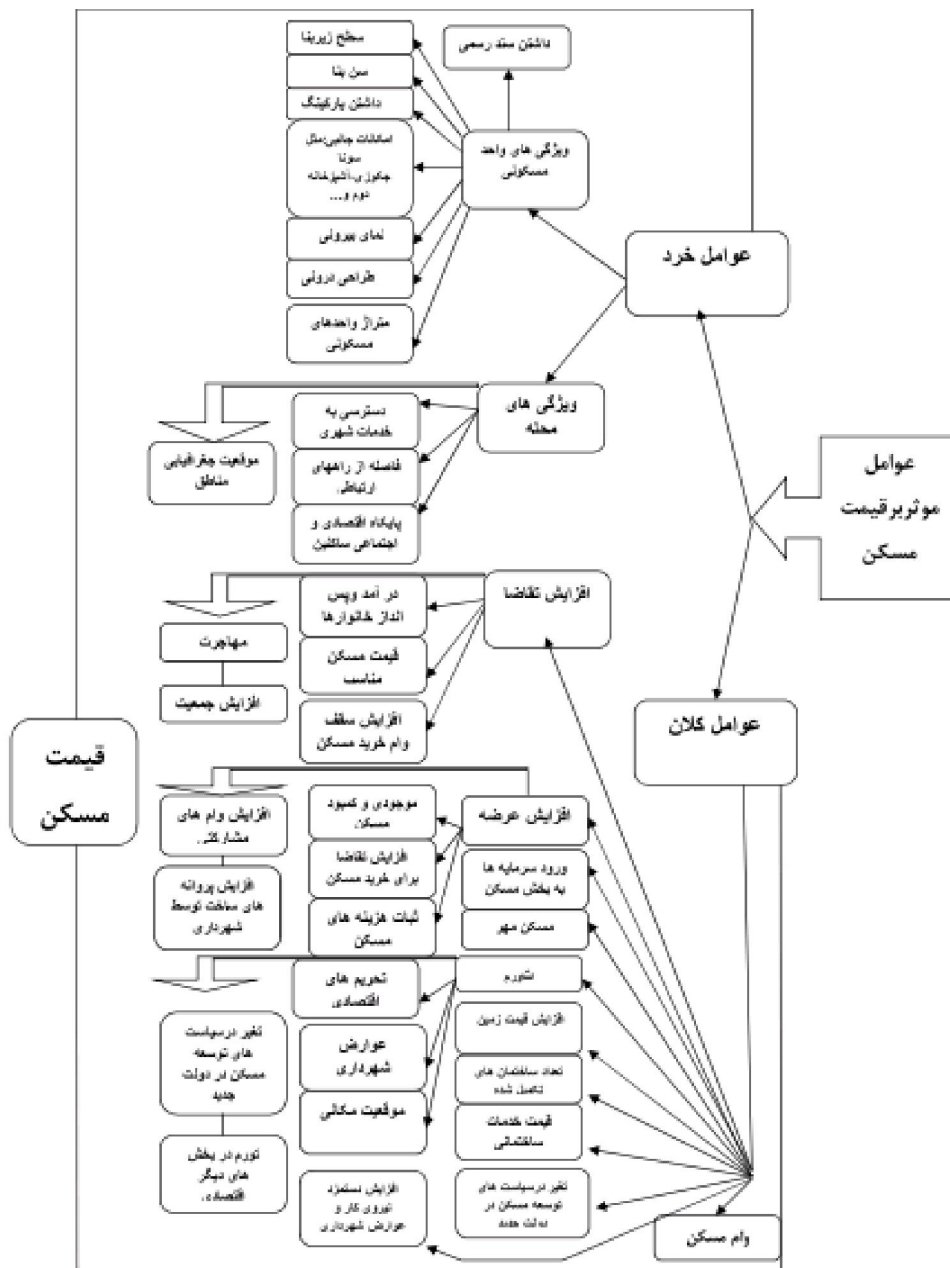
-در اواخر دهه ۸۰ مدل پویای قیمت ساختمان طراحی شد. بر اساس این مدل پویایی عرضه و قیمت واحدهای ساختمانی و مسکونی جدید مستلزم این است که عرضه عوامل تولید آن بخش را نیز پویا در نظر گرفت که مسئله را پیچیده می‌کند. برای حل این مسئله، آن‌ها در مدل خود نه تنها هزینه نهایی و کل را تابع سطح تولید واحدهای جدید (سرمایه‌گذاری) می‌دانند بلکه نرخ تغییرات تولید را نیز بر آن مؤثر می‌دانند.

-طبق نظر، Eisner (1976) رفتار سرمایه‌گذاری از مقادیر جاری تولید (فروش) تبعیت نکرده و به جای آن سرمایه‌گذار به رفتار تقاضاکنندگان در گذشته و رابطه این تقاضا با ظرفیت تولید موجود توجه خواهد داشت. شرایط اقتصادی و ساختار اقتصادی هر کشور تعیین‌کننده این است که تا چند دوره قبل تقاضا بر سرمایه‌گذاری زمان حال اثر می‌گذارد. بر اساس این نظریه نرخ‌های تغییر در تقاضا برای چند دوره زمانی که بیانگر تغییرات دائمی هستند بر مخارج سرمایه‌گذاری مؤثر است. از آنجایی که تصمیمات سرمایه‌گذاری در فواصل معینی انجام می‌شود و مستمر نیست و همچنین به این دلیل که با فرض آنکه تقاضای ساختمان در طول زمان جاری با افزایش جمعیت، افزایش سطح درآمد، تغییر سلیقه و... افزایش می‌یابد. بخش ساختمان به سرعت نمی‌تواند جوابگو باشد. لذا تنها سهمی از سرمایه‌گذاری انجام‌شده در طول این دوره مربوط به تقاضای این دوره است و مسلم سهمی از آن در دوره‌های آینده پاسخ داده می‌شود (سید زاده، هوشمند؛ ۱۳۹۲، ۱۰۵).

یکی از نظریه‌های قابل کاربرد در زمینه‌ی قیمت مسکن، مدل آربیتراژ است. در مدل آربیتراژ نیازی به مشاهده پرتفولیوی (نمونه کارها) بازار نیست. مهم‌ترین فرضی که در این مدل مطرح است، نبود شرایط آربیتراژی است. شرایط آربیتراژ وقتی وجود دارد که هر فرد بتواند با فروش استقراضی، وجوه لازم را برای سرمایه‌گذاری کسب کند. چنانچه وی بتواند این وجوه را در یک دارایی سرمایه‌گذاری کند، به گونه‌ای که بازدهی حاصل از این دارایی در هر زمان و در هر شرایطی بیشتر از جریان نقدی باشد که سرمایه‌گذار در قرض گرفتن دارایی، بدهکار شده است، در این صورت، وی همواره یک جریان نقدی مثبت خواهد داشت؛ بدون اینکه وجهی از وجوه خود را سرمایه‌گذاری کرده باشد. به چنین شرایطی آربیتراژ می‌گویند. در مدل آربیتراژ نیز مانند مدل‌های پیش از آن، دارایی بر اساس ریسک آن قیمت‌گذاری می‌شود، با این تفاوت که منبع ریسک در این مدل فقط یک عامل و آن هم پرتفولیوی (نمونه کارها) بازار نیست، بلکه عوامل متعددی بر دارایی مؤثرند که به آن‌ها عوامل ریسک گویند. بنا به فرض، تعداد عوامل ریسک در مقایسه با تعداد دارایی‌ها کم هستند (نصرالهی، ازادغلامی؛ ۱۳۹۲، ۳۶).

- مدل قیمت هدانیک مسکن: روش قیمت‌گذاری هدانیک بر اساس اصل لذت‌گرایی، سعی در ارزیابی کالاها و خدمات غیر بازاری دارد که وجود آن‌ها به‌طور مستقیم به برخی قیمت‌های بازاری خاص تأثیر می‌گذارد. در مطالعات هدانیک فرض می‌شود که قیمت مسکن منعکس‌کننده تمایل به پرداخت ساکنین آن به‌منظور دستیابی به امکانات رفاهی مورد نیاز داخل و خارج از مسکن (عوامل محیطی و دسترسی) است. به تبیین دیگر در این روش فرض می‌شود که تفاوت‌ها در قیمت مسکن به علت اختلاف خصوصیات مسکن است. بر این اساس، قیمت مسکن نشانگر حداکثر پولی است که مردم تمایل دارند برای کیفیت بهتر محیط، میزان خاصی از امکانات داخلی و وضعیت ساختمان و میزان دسترسی به امکانات و خدمات شهری بپردازند (اکبری و همکاران؛ ۱۳۸۳، ۵۹).

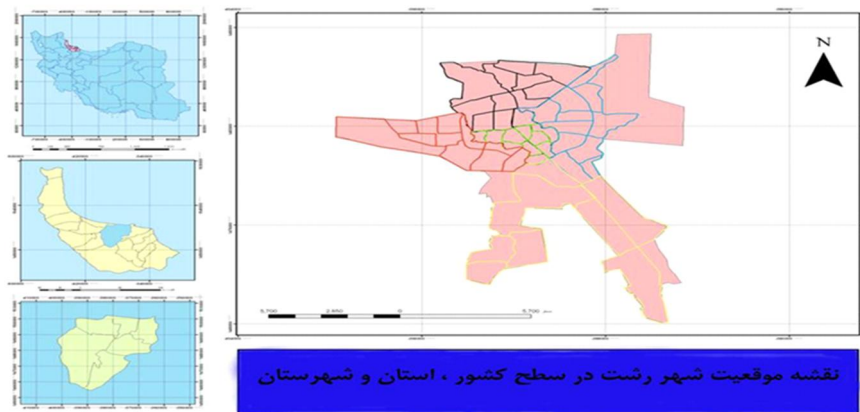
مدل اقتصادسنجی فضایی-مدل هدانیک وقفه فضایی (مدل هدانیک مختلط رگرسیون-خودرگرسیونی فضایی) از دیگر مدل‌هایی هستند که در زمینه‌ی قیمت مسکن مورد استفاده قرار می‌گیرند که به دلیل جلوگیری از افزایش حجم کار، به ذکر اسامی آن بسنده شده است.



شکل شماره ۲- مدل مفهومی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن. منبع: نگارندگان

محدوده مورد مطالعه:

رشت در دشتی هموار قرار دارد و رودخانه سفیدرود از سمت شرق و از فاصله ۲۰ کیلومتری آن عبور کرده و در بندر کياشهر به دریا می‌ریزد. این شهر با وسعت ۱۰۲۴۰ هکتار، بزرگ‌ترین شهر شمالی کشور بوده که حدود ۹ درصد وسعت استان گیلان را در برمی‌گیرد (شکرگزار، ۱۳۸۵، ۱۲۵). شهر رشت در سال ۸۵ جمعیتی در حدود ۵۵۷ هزار و ۳۶۶ نفر داشت که در عرض پنج سال، در سال ۹۰ به ۶۱۵ هزار و ۳۸۸ نفر رسید. نرخ رشد جمعیت شهری شهر رشت نیز ۵/۱۰ درصد برآورد شده است (سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰) با توجه به اینکه جمعیت شهر رشت از حدود ۲۹۴ هزار نفر در سال ۷۰ به بیش از ۶۰۰ هزار نفر در سال ۱۳۹۰ افزایش یافته است، در این دوره مساحت محدوده شهر نیز از ۲۹۹۴ هکتار به ۱۰۲۴۰ هکتار رسید. نتیجه افزایش جمعیت و مساحت شهر، توسعه فیزیکی شهر و در نتیجه تغییر کاربری اراضی حاشیه شهر و به زیر ساخت و ساز رفتن این اراضی بوده است. تحقیقات اخیر نشان داده است که طی دوره ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۰ حدود ۳۵۸۷ هکتار از اراضی حاشیه شهر تغییر کاربری یافته و به زیر ساخت و سازهای شهری رفته است (یاسوری و همکاران؛ ۱۳۹۴، ۱۱۲). در طرح جامع سال ۸۵ شهر رشت دارای ۱۳۳۱ هکتار اراضی با کاربری مسکونی بوده که سرانه آن معادل ۴۱/۹۸ مترمربع بود (طرح جامع رشت؛ ۱۳۸۵، ۳۷) از سوی دیگر با توجه به آمار شهرداری رشت، تعداد واحدهای مسکونی شهر رشت از ۸۴۰۵۳ در سال ۱۳۷۰ به ۱۴۰۳۵۵ واحد در سال ۱۳۸۹ رسیده است که نشانگر ۶۷ درصد افزایش طی این دوره است (یاسوری و همکاران؛ ۱۳۹۴، ۱۱۲).



نقشه شماره ۱: موقعیت شهر رشت در سطح کشور، استان و شهرستان. بازسازی از: نگارندگان، ۱۳۹۴

روش‌شناسی تحقیق:

روش پژوهش در این تحقیق توصیفی-تحلیلی است. این تحقیق از نظر هدف در دسته تحقیقات کاربردی است. با توجه به موضوع مورد بررسی جمع‌آوری اطلاعات به دو شیوه اسنادی و پیمایشی بوده است. داده‌های جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزار SPSS تجزیه و تحلیل شده است، تحلیل یافته‌ها با استفاده از آزمون تی و فریدمن انجام شده است. جامعه آماری شامل کلیه مشاورین املاک شهر رشت است که در آنها واحدهای مسکونی طی دوره زمانی (۹۴-۱۳۸۴) معامله شده است. تعداد جامعه آماری در این تحقیق ۱۷۵۰ بنگاه معاملات ملکی است. از روش کوکران برای برآورد حجم نمونه استفاده شده است (۲۷۵). شیوه نمونه‌گیری به صورت تصادفی بوده است و در هر منطقه از شهر ۵۵ پرسشنامه در بین بنگاه‌ها توزیع شده است.

یافته‌های تحقیق:

عوامل مؤثر بر افزایش تقاضای مسکن (۱۳۹۴-۱۳۸۴)

بر اساس پیمایش صورت گرفته در سطح شهر رشت، از جمله مهم‌ترین عواملی که مؤثر بر افزایش تقاضای مسکن در طی سال‌های (۹۴-۸۴) بوده است، عبارتند از: قیمت مسکن مناسب با ۲۴/۶ درصد، درآمد خانوارها به همراه پس‌انداز مناسبشان با ۲۳/۶ درصد، و افزایش سقف وام خرید خانه با ۲۱ درصد در رتبه‌های اول تا سوم هستند-عامل مهاجرت و افزایش جمعیت با ۱۷ و ۱۳/۸ درصد در رتبه‌های چهارم و پنجم قرار گرفته‌اند.

عوامل مؤثر بر افزایش عرضه مسکن (۱۳۹۴-۱۳۸۴)

در بازار مسکن همواره با افزایش تقاضا برای مسکن عرضه نیز به تبع آن افزایش می‌یابد. در طی سال‌های ۹۴-۸۴ در شهر رشت نیز افزایش تقاضا برای خرید مسکن سبب عرضه مسکن در این شهر شده است. از جمله عوامل مؤثر دیگر در این زمینه می‌تواند به ثبات هزینه‌های مسکن، موجودی مسکن در شهر، افزایش وام‌های مشارکتی توسط مؤسسات مالی و بانک‌ها و افزایش ارائه‌ی پروانه‌های ساخت توسط شهرهای، اشاره نمود. بیشترین قیمت مسکن در طی سال‌های ۸۴ تا ۹۴ در شهر رشت به بازه‌ی زمانی ۹۰ تا ۹۲ اختصاص دارد. نظرسنجی‌های به‌عمل‌آمده از مشاورین املاک حاکی از این است که بیشتر از ۵۰٪ درصد افزایش قیمت مسکن در شهر رشت به سال‌های ۹۰ تا ۹۲ اختصاص دارد.

عوامل مؤثر بر ثبات بازار زمین و مسکن (۱۳۸۹-۱۳۸۶)

آغاز عملیات پروژه مسکن مهر در شهر رشت در طی سال‌های ۸۶ تا ۸۹ از جمله مهم‌ترین عامل در ثبات بازار زمین و مسکن در این سال‌ها بوده است. و تحقیقات به‌عمل‌آمده در این زمینه بیان می‌دارد که دخالت دولت در بازار مسکن با اختصاص ۲۷ درصد و ورود سرمایه‌ها به بخش مسکن و ایجاد انگیزه در سرمایه‌گذاران این بخش، با ۲۱٪ از جمله عامل‌های مهم دیگر در این زمینه هستند.

عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن (۱۳۹۴-۱۳۸۴)

افزایش قیمت زمین و مصالح ساختمانی، تورم در بخش‌های دیگر اقتصادی (افزایش نرخ انرژی، افزایش نرخ ارزهای خارجی و...) و تغییر در سیاست‌های توسعه مسکن در دولت جدید با داشتن ۳۰٪، ۲۳٪ و ۱۸٪ امتیاز نسبت به سایر عوامل از جمله مهم‌ترین عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در دوره ۹۴-۸۴ می‌باشند. افزایش دستمزد نیروی کار و عوارض شهرداری، وام مسکن، و ورود سرمایه‌ها به بخش مسکن و ایجاد انگیزه در سرمایه‌گذاران این بخش به ترتیب در اولویت‌های ۴ تا ۶ قرار می‌گیرد.

تعداد افرادی که طی سال‌های ۹۰-۸۶ از طریق وام، خانه خریدند: اعطای وام از سوی مؤسسات مالی و بانک‌ها سال‌هاست که در بازار مسکن رایج شده و توانسته عده‌ی بسیاری از خانوارهای ساکن در شهرها را صاحب‌خانه نماید. کلان‌شهر رشت نیز از جمله شهرهای بزرگی است که خانوارهای بسیاری را در خود جای‌داده که برخی از آن‌ها از تسهیلاتی که این مؤسسات در خصوص خرید خانه ارائه می‌دهند بهره بردند. در سال‌های ۸۶ تا ۹۰ میزان تعداد افرادی که از طریق وام خانه خریدند در حدود ۴۰٪ بوده است.

تعداد افرادی که طی سال‌های ۹۰-۹۴ از طریق وام خانه خریدند: آمارهای جمع‌آوری‌شده از مشاورین املاک در مناطق پنج‌گانه کلان‌شهر رشت گویای این نکته است که تعداد افراد خواستار واحد مسکونی وام‌دار در طی سال‌های ۹۰ تا ۹۴ نسبت به سال‌های ۸۶ تا ۹۰ کاهش چنددرصدی را نشان می‌دهد به طوری که اگر بخواهیم در این زمینه مقایسه‌ای صورت دهیم خواهیم دید که این تعداد از ۴۰٪ در سال‌های ۸۶ تا ۹۰ به ۳۴٪ در سال ۹۰ تا ۹۴ رسیده است.

تحلیل یافته‌ها:

پاسخ سؤال اول: میزان تأثیر عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت طی دوره زمانی (۱۳۸۴-۱۳۹۴) در چه سطحی است و رتبه‌بندی عوامل به چه صورت است؟

در پاسخ به سؤال اول پژوهش به منظور بررسی میزان اثرگذاری عوامل مختلف بر قیمت مسکن در شهر رشت بر اساس پیمایش صورت گرفته در بین مشاورین املاک این شهر، از آزمون تی استفاده شده است. در این آزمون حد متوسط عدد سه در نظر گرفته شده است و جهت تحلیل، از مقادیر حد بالا و حد پایین استفاده شده که اگر هر دو حد بالا و پایین منفی باشد، در سطح اطمینان ۹۵٪ میانگین از مقدار مشاهده شده کمتر خواهد بود، اگر هر دو حد بالا و پایین مثبت باشد، در سطح اطمینان ۹۵٪ میانگین از مقدار مشاهده شده بزرگتر است و اگر حد پایین منفی و حد بالا مثبت باشد، در سطح اطمینان ۹۵٪ میانگین با مقدار مشاهده شده تفاوت معناداری ندارد. بنابراین با توجه به جدول زیر، عوامل قیمت زمین، تورم، عوارض شهرداری، قیمت خدمات ساختمانی، موقعیت جغرافیایی، درآمد، داشتن سند و وسعت قطعات املاک تأثیرگذاری کمی بر قیمت مسکن دارند. عامل دسترسی به خدمات تأثیرگذاری متوسط دارد؛ و عوامل تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و پایگاه اقتصادی-اجتماعی دارای تأثیرگذاری زیادی بر قیمت مسکن هستند (با توجه به جدول آزمون تی و سطح معناداری مشخص شده برای هر عامل، از آنجا که سطح معناداری عوامل تحریم‌ها، مؤسسات مالی و بانکها و نیز مسکن مهر کمتر از ۰,۰۵ نیست، بنابراین معناداری آنها مورد پذیرش نیست).

جدول شماره ۱- آزمون تی تست تک نمونه ای

عوامل تأثیرگذار	ارزش تست = ۳			۹۵٪ بازه اطمینان از تفاوت		
	t	df	سطح معناداری	اختلاف میانگین	پایین تر	بالا
تأثیر قیمت زمین بر قیمت مسکن	-۱۵,۴۷	۲۷۵	.۰۰۰	۸۳۳-	-۹۴	-۷۳
تأثیر تورم بر قیمت مسکن	-۱۹,۶۲۳	۲۷۵	.۰۰۰	-۱,۰۸۰	-۱,۱۹	۹۷-
تأثیر عوارض شهرداری بر قیمت مسکن	-۱۰,۰۸۲	۲۷۵	.۰۰۰	-۶۴۴	-۷۷	-۵۲
تأثیر قیمت خدمات ساختمانی بر قیمت مسکن	-۹,۴۷۸	۲۷۵	.۰۰۰	-۵۷۷	-۷۰	-۴۶
تأثیر تحریم‌ها بر قیمت مسکن	-۱,۵۰۸	۲۷۵	.۱۳۳	-۱۲۷	-۲۹	۰۴
تأثیر موقعیت جغرافیایی بر قیمت مسکن	-۴,۵۸۱	۲۷۵	.۰۰۰	-۲۸۷	-۴۱	-۱۶
تأثیر مؤسسات مالی و بانکها بر قیمت مسکن	-۱,۱۴۰	۲۷۵	.۲۵۵	-۰۷۳	-۲۰	۰۵
تأثیر مسکن مهر بر قیمت مسکن	.۴۵۶	۲۷۵	.۶۴۹	۰۳۳	-۱۱	۱۷
تأثیر درآمد بر قیمت مسکن	-۳,۹۸۱	۲۷۵	.۰۰۰	-۲۸۷	-۴۳	-۱۵
تأثیر تعداد ساختمان‌های	۳,۲۰۵	۲۷۵	.۰۰۲	۲۰۷.	۰۸	۰۳۳

تکمیل شده بر قیمت مسکن						
تأثیر داشتن سند بر قیمت مسکن	-۵,۷۹۵	۲۷۵	۰۰۰	-۳۸۲	-۵۱	-۲۵
تأثیر پایگاه اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن	۴,۳۳۵	۲۷۵	۰۰۰	۳۱۹	۱۷	۴۶
تأثیر عامل دسترسی به خدمات بر قیمت مسکن	۵,۴۲۵	۲۷۵	۰۰۰	-۳۷۱	-۲۴	۵۱
تأثیر عامل وسعت قطعات املاک بر قیمت مسکن	-۲,۱۴۹	۲۷۵	۰۰۳۳	-۰۱۲۰	-۰۲۳	-۰۱

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۴

بعد از آزمون تی، آزمون دیگری انجام شد که رتبه هر کدام از عوامل مؤثر بر قیمت مسکن مشخص شود. بنابراین از آزمون فریدمن که آزمون رتبه‌بندی است استفاده شده است و رتبه هر کدام از عواملی که در آزمون تی معنادار بودند، تحلیل گردیده است (عوامل تحریم‌ها، مسکن مهر، مؤسسات مالی و بانکها، که در آزمون تی معنادار نبودند در تحلیل نتایج آزمون فریدمن در نظر گرفته نشده‌اند). بر طبق آزمون فریدمن (جدول زیر) عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت که بالاترین رتبه را دارند به ترتیب عوامل: پایگاه اقتصادی-اجتماعی (۹,۷۷)، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده (۹,۷۶)، دسترسی به خدمات شهری (۹,۳۶)، بوده است. و سایر عوامل عبارتند از وسعت یا متراژ واحدهای مسکونی (۷,۸۹)، موقعیت جغرافیایی (۷,۵۵)، درآمد خانوار (۷,۲۷)، سنددار بودن ساختمان (۶,۸۳)، قیمت خدمات ساختمانی (۶,۴۲)، عوارض شهرداری (۶,۰۸)، قیمت زمین (۵,۴۲) و تورم (۴,۴۲).

جدول شماره ۲- آزمون فریدمن

عوامل	متوسط رتبه
تأثیر تورم بر قیمت مسکن	۴,۴۲
تأثیر عوارض شهرداری بر قیمت مسکن	۶,۰۸
تأثیر قیمت زمین بر قیمت مسکن	۵,۴۲
تأثیر قیمت خدمات ساختمانی بر قیمت مسکن	۶,۴۲
تأثیر تحریم‌ها بر قیمت مسکن	۷,۶۴
تأثیر موقعیت جغرافیایی بر قیمت مسکن	۷,۵۵
تأثیر مؤسسات مالی و بانکها بر قیمت مسکن	۸,۰۸
تأثیر مسکن مهر بر قیمت مسکن	۸,۵۲
تأثیر درآمد سرانه خانوار بر قیمت مسکن	۷,۲۷

تأثیر تعداد ساختمان‌های تکمیل شده بر قیمت مسکن	۹,۷۶
تأثیر سند داریودن خانه بر قیمت مسکن	۶,۸۳
تأثیر دسترسی به خدمات شهری بر قیمت مسکن	۹,۳۶
تأثیر پایگاه اقتصادی و اجتماعی افراد ساکت در محلات بر قیمت مسکن	۹,۷۷
تأثیر وسعت متراژ واحدهای مسکونی بر قیمت مسکن	۷,۸۹

آمار ازمون

تعداد	۲۷۵
مربع کی	۵۹۰,۰۰۳
df	۱۳
Asymp. Sig.	۰۰۰..

آزمون فریدمن. منبع نگارندگان. ۱۳۹۴

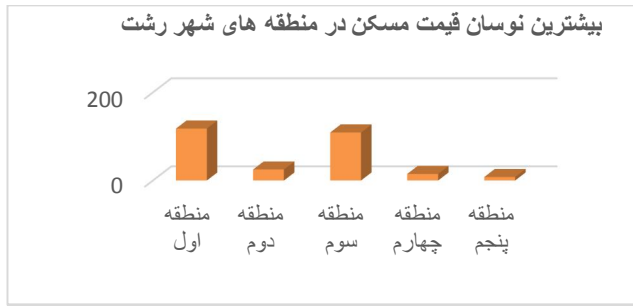
پاسخ به سؤال دوم تحقیق: کدام یک از مناطق شهر رشت دارای بیشترین نوسانات قیمت مسکن هستند؟

در زمینه‌ی نوسانات قیمت مسکن در مناطق مختلف شهر رشت پیمایش صورت گرفته حاکی از این است که منطقه‌ی یک شهر رشت با ۴۲/۹ درصد بیشترین نوسانات را در مقابل با سایر مناطق شهری دارد، و پس از آن منطقه‌ی ۳ شهر رشت با ۳۹/۶ درصد بیشترین نوسانات قیمتی در زمینه‌ی مسکن را به خود اختصاص داده است مناطق دو با ۹/۱ درصد، منطقه‌ی چهار با ۵/۵ درصد و منطقه‌ی پنج با ۲/۹ درصد در رتبه‌های سوم تا پنجم قرار می‌گیرند (جدول شماره: ۱).

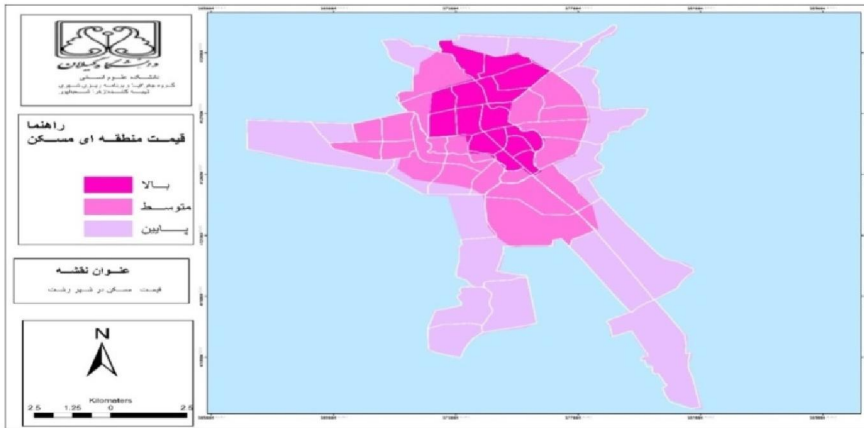
جدول شماره ۳. نوسانات مسکن در منطقه‌های شهر رشت- سال ۹۴

مناطق	فراوانی	درصد	درصد معتبر	درصد تجمعی
منطقه اول	۱۱۸	۴۲,۹	۴۲,۹	۴۲,۹
منطقه دوم	۲۵	۹,۱	۹,۱	۵۲
منطقه سوم	۱۰۹	۳۹,۶	۳۹,۶	۹۱,۶
منطقه چهارم	۱۵	۵,۵	۵,۵	۹۷,۱
منطقه پنجم	۸	۲,۹	۲,۹	۱۰۰

منبع: نگارندگان



نمودار شماره ۱- نوسان قیمت در مناطق شهری منبع: نگارندگان



نقشه شماره ۲- قیمت مسکن در مناطق پنج گانه شهر رشت ۱۳۹۴ منبع: نگارندگان

بحث و نتیجه گیری

مطالعه حاضر یک مطالعه تطبیقی از دوره های رکود و رونق تولید و بازار مسکن نیست بلکه تلاشی است از شرایط بازار مسکن در یک شهر بزرگ در شمال ایران. گرچه سیاست های ملی مسکن در رکود و رونق بازار مسکن مؤثر است و شاید بخش عمده بی ثباتی و رکود به سیاست های ملی مربوط می شود؛ اما عوامل و متغیرهای محلی در بازار مسکن بسیار مهم است. لذا این تحقیق تلاش کرده است تا عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را در یک دوره ده ساله بررسی کند. در چند سال اول این دهه به لحاظ ایجاد فضای ذهنی و اقدامات ساختاری در چارچوب اجرای طرح جامع مسکن در قالب "مسکن مهر" رکود در جهت ثابت ماندن قیمت مسکن و زمین خود را نشان داد. چرا که مؤسسات مالی (به جز بانک مسکن) در بخش مسکن از طرف دولت محدود شدند. در نتیجه بسیاری از سرمایه گذاری ها در بخش مسکن در راستای سیاست گذاری های دولت انجام می گرفت. کاهش ورود سرمایه متفرقه به بازار مسکن

تعادل مناسبی بین عرضه و تقاضای مسکن ایجاد کرد. سیاست کنترل بازار سرمایه موجب مناسب شدن قیمت زمین و مسکن تا قبل از سال ۱۳۹۰ در کشور و شهر مورد مطالعه شده بود. اما با تغییر سیاست‌های پولی و ارزی (افزایش قیمت ارز خارجی) و حامل‌های انرژی (افزایش قیمت‌ها) در داخل کشور و هم زمان با افزایش تورم در بخش‌های دیگر، بخش مسکن نیز متاثرگردید و در یک مدت کوتاه بازار مسکن ملتهب شده و به تدریج سیر صعودی قیمت‌ها در این بخش با پشت سر گذاشتن متغیرهای محلی به اوج خود در میانه‌های ۱۳۹۱ و ۹۲ رسید. این نوع افزایش قیمت زمین و مسکن در کشور کم سابقه بوده است. به همین جهت بررسی این مقطع زمانی، تجربه خاصی را برای سیاست‌گذاری در بخش مسکن برای برنامه‌ریزان کشور ارائه می‌دهد. این پژوهش با هدف بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت طی سال‌های ۸۴-۹۴ انجام شد. با استفاده از یافته‌های تحقیق مشخص شد که از بین عوامل مختلف مؤثر بر قیمت مسکن، عوامل تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و پایگاه اقتصادی-اجتماعی دارای تأثیرگذاری زیادی بر قیمت مسکن در شهر رشت هستند. عوامل قیمت زمین، تورم، عوارض شهرداری، قیمت خدمات ساختمانی، موقعیت جغرافیایی، درآمد، داشتن سند و وسعت قطعات املاک تأثیرگذاری کمی بر قیمت مسکن دارند و عامل دسترسی به خدمات تأثیرگذاری متوسط دارد. همچنین بر طبق آزمون فریدمن عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت که بالاترین رتبه را دارند به ترتیب عوامل پایگاه اقتصادی-اجتماعی (۹,۷۷)، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده (۹,۷۶) و دسترسی به خدمات شهری (۹,۳۶)، بوده است. دیگر یافته‌ها حاکی از این بوده است که مناطق یک و سه شهر رشت از لحاظ قیمت مسکن بیشترین نوسانات را در طی سال‌های ۹۴-۱۳۸۴ داشته‌اند. به‌طورکلی در فاصله سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ ارزش زمین و مسکن در شهر رشت افزایش ۱۰۰ تا ۱۵۰ درصد را تجربه کرده است و در چند سال اخیر (تا نیمه اول سال ۱۳۹۵) بازار مسکن در حالت رکود به سر می‌برد، چراکه نه سیاست‌های دولت و نه افزایش وام‌های مسکن هیچ‌کدام نتوانسته بازار مسکن را به تحرک وادارد که علت اصلی آن افزایش لجام گسسته قیمت زمین و مسکن و کاهش شدید توان مالی متقاضیان خرید زمین و مسکن است. فاصله نامعقول بین توان خانوار (میزان پس‌انداز و توان پرداخت اقساط)، وام اختصاص‌یافته مؤسسات مالی و قیمت بالای زمین و مسکن مانع اساسی تحرک بازار مسکن است. تجربه ثابت کرده است که رکود در بازار مسکن دوره‌ای است و بسته به شرایط اقتصادی کشور مدت‌زمان آن متفاوت است. این دوره در حال حاضر به ۵ سال در ایران رسیده است و اگر عوامل افزایش به‌کندی حرکت کند و اوضاع اقتصادی جامعه و مردم رونق پیدا کند، بازار مسکن و زمین به تدریج از رکود خارج خواهد شد.

منابع و مأخذ:

۱. اکبری، ن.، عماد زاده، م.، رضوی، ع. ۱۳۸۳. بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر مشهد رهیافت اقتصادسنجی فضایی در روش هدانیک، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، شماره ۱۱ و ۱۲ بهار و تابستان-۸۳ صفحات ۷۸-۵۷.
۲. خاکپور، ب. ع.، صمدی، ر. ۱۳۹۳. تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در منطقه سه شهر مشهد، فصلنامه جغرافیا و نمایش شهری، شماره ۱۳-ص ۲۱-۳۸.
۳. خلیلی عراقی، س. م.، مهر آرا، م.، عظیمی، س. ر. ۱۳۹۱. بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال بیستم، شماره ۶۳-پاییز-صفحات ۵۰-۳۳.
۴. درخشان، م. ۱۳۸۷. ماهیت و علل بحران مالی ۲۰۰۸ و تأثیر آن بر اقتصاد ایران. تهران: مجمع تشخیص مصلحت نظام، مرکز تحقیقات استراتژیک. صفحات-۱۵۲-۱۴.
۵. رحیمی کاکه جوب، ا.، عیسی لو، ع. ا.، محمدیان مصمم، ح.، رحمتی، ا. ۱۳۹۲. بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از مدل هدانیک قیمت، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره سوم، تابستان ۹۲-صفحات-۴۳-۳۳.
۶. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان گیلان. ۱۳۹۰. سالنامه آماری استان گیلان، معاونت آمار و اطلاعات.
۷. سهیلی، ک.، فتاحی، ش.، اویسی، ب. ۱۳۹۳. بررسی عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، دوره ۱۴-شماره ۲، ص ۶۴-۴۱.
۸. سید زاده، م.، هوشمند، م. ۱۳۹۲. تحلیل اثرگذاری عوامل مؤثر بر عرضه و تقاضای کاربری‌ها تجاری در توسعه منطقه ثامن، مجله اقتصاد و توسعه منطقه‌ای سال بیستم، دوره جدید شماره ۷، نیمه اول ۱۳۹۳-صفحات-۱۳۳-۹۹.
۹. شکرگزار، ا. ۱۳۸۵. توسعه مسکن در ایران، انتشارات حق شناس.
۱۰. شکوهی نژاد، ا. ۱۳۸۳. درآمد دائمی نظریه برای سرمایه‌گذاری "، نقد و بررسی اقتصادی آمریکا، ۳۶۷-۹۰. پاییز ۸۳.
۱۱. قلی زاده، ع. ا.، کمیاب، ب. ۱۳۸۷. بررسی اثر سیاست‌های پولی بر حباب قیمت مسکن در دوره‌های رونق و رکود در ایران-فصلنامه اقتصادی مقداری (بررسی‌های اقتصادی سابق)-دوره ۵-شماره ۳- پاییز ۷۷، ۴۹، ۷۷.
۱۲. قلی زاده، ع. ا. ۱۳۸۷. نظریه قیمت مسکن در ایران. همدان: انتشارات نور علم. صفحات-۶۶-۳۹.

۱۳. کیخا، م. ۱۳۹۳. سیاست‌های صحیح پولی، مهم‌ترین مانع افزایش قیمت مسکن. روزنامه مردم سالار-شماره ۳۵-۴۷.
۱۴. مهندسین مشاور طرح و کاوش. ۱۳۸۵. طرح جامع شهر رشت.
۱۵. نصرالهی، خ.، طیبی، س. ک.، شجری، ه.، فروتن، م. ر. ۱۳۸۵. بررسی چگونگی عملکرد بیماری هلندی. تأثیر نرخ تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از یک الگوی خود توضیح با وقفه‌های گسترده-فصلنامه علمی اقتصادمسکن. ص ۳۰-۴۹.
۱۶. وارثی، ح. ر.، موسوی، م. ن. ۱۳۸۹. بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن با استفاده از مدل هدانیک قیمت (مورد مطالعه: منطقه سه شهر یزد)، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال اول، شماره سه، بهار. صفحات ۱۲-۵.
۱۷. یاسوری، م.، ویسی، ر.، سبب‌کار، م.، محمدی، م. ۱۳۹۴. بررسی نقش گسترش فیزیکی شهر رشت در ایجاد تغییرات کاربری، مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، سال دهم، شماره ۳۰، صفحات ۹۹-۱۱۲.
18. Gimeno, R., & Martinez Carrascal, C. 2010. The Relationship between Housing Prices and House Purchase Loans: The Spanish case. *Journal of Banking and Finance*, 34, 1849-1855
19. Ott, H. 2014. Will euro area house prices sharply decrease? *Economic modeling*, 42, 116-127
20. -Selim, H. 2008. Determinants of Housing Prices in Turkey: Hedonic Regression versus Artificial Neural Network. *Expert System with Application*-45-53
21. Wang, zh. & Zhang, Q. 2014. Fundamental factors in the housing market of chain. *Journal of Housing Economics*, 53-61