



سومین کنفرانس بین المللی پژوهش های کاربردی در مهندسی سازه و مدیریت ساخت دانشگاه صنعتی شریف - تیر ۱۳۹۸



تحلیل و بررسی تأثیر عوامل برونزا، بر نوسانات نرخ رشد قیمت مسکن در صنعت ساختمان ایران

میلاذ سلامی، اقبال شاکری

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد عمران، رشته مهندسی و مدیریت ساخت، دانشگاه صنعتی امیرکبیر

(پلی تکنیک تهران)، تهران، ایران

۲- عضو هیئت علمی رشته عمران، دانشگاه صنعتی امیرکبیر (پلی تکنیک تهران)، تهران، ایران

Milad.Salami.1@gmail.com

خلاصه

صنعت ساختمان از صنایع زیربنایی کشور و مسکن به عنوان یکی از محصولات تولیدی آن، از نیازهای اساسی جامعه است. عوامل متعددی بر نوسانات قیمت این حوزه تأثیرگذار هستند که می توان آنها را در دو گروه عوامل برونزا و درونزا طبقه بندی کرد. در این تحقیق با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی^۱ و برگزاری جلسات کانونی با خبرگان حوزه مسکن، مهمترین عوامل تأثیرگذار برونزا شناسایی، طبقه بندی و رتبه بندی شده است. نتایج این تحقیق نشان می دهد که فاکتورهای نرخ رشد قیمت زمین و نرخ رشد نقدینگی به ترتیب بیشترین تأثیر را بر نوسانات نرخ رشد قیمت مسکن در ایران دارند.

کلمات کلیدی: نرخ رشد قیمت، مسکن، تحلیل سلسله مراتبی AHP، عوامل برونزا، جلسه کانونی

۱. مقدمه

مسکن در کنار دو نیاز خوراک و پوشاک همواره در طول تاریخ از نیازهای اساسی بشر بوده است. اهمیت موضوع مسکن و تامین آن برای آحاد مردم به گونه ای است که در اصول ۳۱ و ۴۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نیز به آن اشاره شده است. مسکن کالایی ناهمگن است به این معنا که هیچ دو واحد مسکونی کاملاً مشابهی وجود ندارد. همچنین این کالا غیرقابل واردات است که ویژگی منحصر به فرد آن می باشد. این کالای بادوام، دوره ساخت طولانی داشته و تولید آن به سرمایه ثابت زیادی احتیاج دارد (عسگری و چگنی، ۱۳۸۵).

بازار مسکن در ایران از دو جنبه حائز اهمیت است. نخست از بعد اقتصاد کلان زیرا صنعت ساخت یکی از صنایع زیربنایی کشور است که گردش چرخ های آن باعث رونق چندین صنعت بالادستی و پایین دستی، و به تبع آن، رونق اقتصادی کشور می شود. صنعت ساخت مسکن از شاخه های اصلی صنعت ساخت و عمرانی است. نگاهی به ارتباط گسترده بخش مسکن با سایر بخش های اقتصادی گویای این مهم است که هر حرکتی در بخش مسکن می تواند سایر بخش های اقتصادی کشور را تحت تأثیر قرار دهد. همچنین سایر تحولات اقتصادی، اجتماعی و سیاسی نیز تأثیر قابل توجهی بر بخش مسکن می گذارند. جنبه دیگر اهمیت این صنعت، بعد تامین مسکن خانوار است. هزینه تامین مسکن، مهمترین بخش هزینه های خانوارهای ایرانی را تشکیل می دهد. طبق آمار منتشر شده بانک مرکزی در سال ۹۳، ۳۳/۴ درصد از سبد هزینه خانوار به بخش مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت ها اختصاص یافته است. همچنین قیمت مسکن مهمترین جز شاخص قیمت مصرف کننده است و بیشترین نقش را در روند حرکتی آن، دارد. بنابراین می توان انتظار داشت که تحولات بازار مسکن از نگرانی های اصلی خانوارهای ایرانی باشد (عقیقی و همکاران، ۱۳۹۶).

¹ Analytical Hierarchy Process (AHP)