

## تحلیل قیمت مسکن و دسته‌بندی عوامل موثر بر آن : مرور سیستماتیک پژوهش‌های گذشته

علیرضا وحدتی یزدی، مجتبی مغربی

دانشجوی کارشناسی ارشد رشته مدیریت ساخت، دانشگاه فردوسی مشهد

عضو هیئت علمی گروه عمران دانشگاه فردوسی مشهد

mojtabamaghrebi@um.ac.ir

### خلاصه

شرایط بازار مسکن از جمله عوامل مهم و تاثیرگذار در صنعت ساخت و ساز می‌باشد. به گونه‌ای که رونق اقتصادی آن منجر به افزایش پروژه‌های ساختمانی فعال و رکود آن، تمایل سرمایه‌گذاران برای ورود به این عرصه را کاهش می‌دهد. شناسایی عوامل تاثیرگذار بر افت و خیز قیمت مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای در زمینه عمرانی بسیار حائز اهمیت است؛ به گونه‌ای که پژوهش‌های متعدد و بسیاری در ارتباط با این موضوع انجام شده‌است. در همین راستا، برای اولین بار به منظور فراهم کردن یک دیدگاه سازماندهی شده و جامع از تلاش‌های صورت گرفته در این زمینه، به جمع‌آوری و مرور مقالات مرتبط با موضوع قیمت مسکن که شامل ۴۴ مقاله چاپ شده در مجلات معتبر توسط ۲۰ دانشگاه برتر کشور می‌باشد، پرداخته شده‌است. کلمات کلیدی که در این پژوهش مورد تمرکز واقع شده‌اند و انتخاب مقالات بر مبنای آنها صورت گرفته است، عبارتند از: پیش‌بینی قیمت مسکن، تخمین قیمت مسکن، عوامل موثر بر قیمت مسکن، حباب بازار مسکن، نوسانات بازار مسکن. دسته‌بندی عوامل موثر بر قیمت مسکن در دو زیر مجموعه شاخص‌های کلان اقتصادی و ویژگی‌های مخصوص هر واحد مسکونی که در ۴ بخش خصوصیات فیزیکی، محیطی، دسترسی و متفرقه دسته‌بندی شده‌اند، از نتایج این مطالعه می‌باشد.

**کلمات کلیدی:** مرور سیستماتیک، پیش‌بینی قیمت، مسکن، ویژگی‌های فیزیکی مسکن، متغیرهای کلان اقتصادی

### ۱. مقدمه

بازار مسکن در ایران از دو جنبه حائز اهمیت است: نخست از بعد اقتصاد کلان، زیرا صنعت ساختمان یکی از صنایع زیربنایی در کشور به حساب می‌آید که گردش چرخ‌های آن باعث اقتصادی کشور می‌شود. اهمیت دیگر این صنعت از بعد تامین مسکن است، زیرا هزینه مسکن در حال حاضر، مهم‌ترین بخش هزینه اکثر خانواده‌های ایرانی به حساب می‌آید. اما طی دهه‌های اخیر، اقتصاد مسکن، توجه سیاست‌گذاران اقتصادی - اجتماعی را بیش از پیش به خود جلب کرده است. دلایل متعددی برای این امر قابل ذکر است:

- بخش مسکن، ارتباط گسترده پیشین با سایر بخش‌های اقتصاد دارد. به گونه‌ای که با افزایش تولید در این بخش، تقاضای سایر بخش‌های اقتصادی که به عنوان نهاده ساخت و ساز ایفای نقش می‌کنند نیز افزایش پیدا خواهد کرد
- مسکن مهم‌ترین جزء شاخص قیمت مصرف‌کننده است. در محاسبات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در سال پایه ۱۳۹۰، گروه مسکن با داشتن سهم ۳۲/۸۲ درصدی از این شاخص، بالاترین سهم را به خود اختصاص داده است
- عرضه مسکن در کوتاه مدت، کم‌کشش است. یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های بازار مسکن که در بروز ادوار بازار مسکن نقش قابل توجهی دارد، وجود فاصله زمانی بین تصمیم‌گیری برای ساخت تا عرضه واحد مسکونی جدید است. علت این امر، فرآیند طولانی ساخت و تکمیل واحد مسکونی است. بر این اساس، عرضه مسکن نوساز در هر سالی عمدتاً ناشی از پروانه‌های ساختمانی سال‌های قبل است. بنابراین، عرضه مسکن نمی‌تواند بلافاصله در برابر تغییرات قیمت، واکنش نشان دهد.
- مسکن، بزرگترین بخش از ثروت اکثر خانواده‌های ایرانی است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که سهم دارایی‌های غیر منقول در ثروت خانوار در کشورهای توسعه‌یافته، کمتر از کشورهای در حال توسعه است. در مجموع حدود نیمی از ثروت خانوارها در دنیا به دارایی‌های غیر منقول و الباقی آن به اوراق قرضه، سپرده بانکی، پول نقد، سهام شرکت‌ها، کالاهای بادوام و فلزات گرانبها اختصاص دارد. این در حالی است که



# دوازدهمین کنگره ملی مهندسی عمران

۸۰۷ خرداد ۱۳۹۹

دانشگاه صنعتی سهند، تبریز، ایران



به دلایل گوناگون، سهم دارایی های غیرمنقول از ثروت خانوارهای ایرانی بالاتر از میانگین جهانی است ( تخمین زده می شود، ۸۰ درصد ثروت خانوارهای ایرانی در حوزه املاک و مستقالات باشد).

در نتیجه بررسی و شناخت روند اقتصادی مسکن از اهمیت زیادی برخوردار است. تحلیل قیمت مسکن و شناسایی عوامل موثر بر آن برای افزایش سود سرمایه گذاران و همچنین به تعادل رساندن عرضه و تقاضای این بازار ضروری به نظر می رسد. به همین منظور مطالعات زیادی در این زمینه انجام شده است که در این پژوهش قصد داریم تعدادی از آنها را مورد بررسی و جمع بندی قرار دهیم.

## ۲. روش تحقیق

در این پژوهش سعی بر این است که مطالعات انجام شده در زمینه تخمین قیمت مسکن و عوامل موثر بر آن را به صورت سیستماتیک مرور کرده و نتایج آنها را تحت عنوان عوامل موثر بر قیمت مسکن دسته بندی شود. در این راستا ابتدا مقالات مورد نظر شناسایی و سپس کیفیت مقالات مورد بررسی قرار گرفت و در مرحله بعد پس از استخراج داده ها و اطلاعات، گزارشی از نتایج بدست آمده ارائه شد. انتخاب مقاله ها با جستجو در پایگاه های اسنادی علوم انسانی صورت گرفته است. مقالات منتشر شده از سال ۱۳۸۰ الی ۱۳۹۵ در مجلات علمی - پژوهشی داخلی با کلیدواژه های (( پیش بینی قیمت مسکن ))، (( عوامل موثر بر قیمت مسکن ))، (( تخمین قیمت مسکن )) توسط دانشجویان ۲۰ دانشگاه برتر ایران در علوم انسانی بر اساس رتبه بندی وزارت علوم مورد مطالعه قرار گرفته است. در مرحله جستجوی مقالات، ابتدا ۱۲۲ مقاله طبق کلیدواژه های ذکر شده یافت شد. از این تعداد، ۲۰ مقاله به علت تکرار حذف شدند. سپس تعداد ۳۷ مقاله به علت کنفرانسی بودن از این مطالعه کنار گذاشته شدند. ۲۱ مقاله دیگر نیز به علت بررسی کردن تاثیر تنها یک پارامتر بر روی قیمت مسکن و یا مشابه بودن نتایج پژوهش، مورد توجه ما قرار نگرفتند و در نهایت ۴۴ مقاله مورد بررسی دقیق واقع شدند و متغیرهایی که در این پژوهش ها ذکر شده بودند، طبقه بندی شدند.

## ۳. یافته های پژوهش

متغیرهای تاثیرگذار بر قیمت مسکن به دو دسته کلی تقسیم می شوند: (۱) ویژگی های واحد مسکونی (۲) متغیرهای کلان اقتصادی. در مقالات تخمین قیمت مسکن از ویژگی های واحد مسکونی به منظور تعیین قیمت هر واحد مسکونی بهره می گیرند و در مقالاتی که هدف آنها بررسی نوسانات قیمت مسکن و پیش بینی آن می باشد، از متغیرهای کلان اقتصادی استفاده می کنند. در این پژوهش، ویژگی های واحد مسکونی به چهار دسته (۱) فیزیکی (۲) دسترسی (۳) محیطی و (۴) متفرقه تقسیم بندی شده اند که در ادامه بررسی خواهند شد.

متغیرهای فیزیکی عبارتند از: (۱) زیربنا، (۲) قدمت بنا، (۳) تعداد اتاق، (۴) سیستم گرمایشی، (۵) مساحت زمین، (۶) نوع اسکلت، (۷) نوع نما، (۸) گاز، (۹) آشپزخانه، (۱۰) تعداد واحدهای هر طبقه، (۱۱) سیستم سرمایشی، (۱۲) تلفن، (۱۳) آپارتمانی یا ویلایی بودن، (۱۴) آسانسور، (۱۵) پارکینگ، (۱۶) حمام، (۱۷) کیفیت مصالح مصرفی، (۱۸) تعداد طبقات، (۱۹) انباری، (۲۰) داشتن زیرزمین، (۲۱) طبقه واحد، (۲۲) حیاط خلوت، (۲۳) استخر، (۲۴) شومینه، (۲۵) نوع کف پوش، (۲۶) تراس، (۲۷) نوع کابینت، (۲۸) گچ بری، (۲۹) سرایداری، (۳۰) سالن اجتماعات، (۳۱) تعداد سرویس بهداشتی، (۳۲) تزیینات داخلی که بر اساس دفعات تکرار در مقالات مرتب شده اند و در سه دسته پرتکرار، متوسط و کم تکرار در سه جدول در ادامه می آیند. در جدول ۱- متغیرهایی با تکرار بیشتر از ۶ بار در مقالات مورد بررسی ذکر شده اند.

جدول ۱- متغیرهای فیزیکی پرتکرار

۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
*	*			*	*	*	*	*	خوش اخلاق و همکاران (۱۳۷۸)
		*		*		*	*	*	اکبری و همکاران (۱۳۸۳)

*	*	*	*	*	*	*	*	زرآء نژاد و انواری (۱۳۸۵)
*	*	*	*	*	*	*	*	وارثی و موسوی (۱۳۸۹)
*	*	*	*	*	*	*	*	قلی زاده و همکاران (۱۳۸۹)
		*	*	*	*	*	*	خلیلی عراقی و نوبهار (۱۳۹۰)
		*	*	*	*	*	*	سوری و منیری جاوید (۱۳۹۰)
		*	*	*	*	*	*	محمدزاده و همکاران (۱۳۹۱)
*	*	*	*	*	*	*	*	پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۲)
		*	*	*	*	*	*	کاکه جوب و همکاران (۱۳۹۲)
				*	*	*	*	امان پور و همکاران (۱۳۹۳)
			*			*	*	خاکپور و صمدی (۱۳۹۳)
							*	کلاهیچی و همکاران (۱۳۹۳)
					*	*	*	لواسانی و ورهامی (۱۳۹۴)
*	*	*	*	*	*	*	*	تیموری و همکاران (۱۳۹۶)

در جدول ۲- متغیرهایی با تکرار کمتر از ۶ بار و بیشتر از ۳ بار در مقالات مختلف مرتب شده اند.

جدول ۲- متغیرهای فیزیکی با میزان تکرار متوسط

۲۳	۲۲	۲۱	۲۰	۱۹	۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	
			*			*	*				*			خوش اخلاق و همکاران (۱۳۷۸)
	*												*	اکبری و همکاران (۱۳۸۳)
					**	*	*				*	*		وارثی و موسوی (۱۳۸۹)
							*				*	*		قلی زاده و همکاران (۱۳۸۹)
		*								*			*	خلیلی عراقی و نوبهار (۱۳۹۰)
*								*	*	*				سوری و منیری جاوید (۱۳۹۰)
										*				محمدزاده و همکاران (۱۳۹۱)
			*		*	*	*				*	*		پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۲)
		*			*				*	*			*	کاکه جوب و همکاران (۱۳۹۲)

				*		*	*			*	*	امان پور و همکاران (۱۳۹۳)
				*								خاکپور و صمدی (۱۳۹۳)
*							*					لواسانی و ورهامی (۱۳۹۴)
												صادقلو و بازرگان (۱۳۹۵)
	*			*	*		*	*			*	تیموری و همکاران (۱۳۹۶)

در جدول ۳- نیز متغیرهایی که تنها ۱ یا ۲ بار در این ۱۶ سال مورد استفاده قرار گرفته اند، به ترتیب ذکر شده اند.

جدول ۳- متغیرهای فیزیکی کم تکرار

۳۲	۳۱	۳۰	۲۹	۲۸	۲۷	۲۶	۲۵	۲۴	
								*	اکبری و همکاران (۱۳۸۳)
*		*					*	*	سوری و منیری جاوید (۱۳۹۰)
							*		کاکه جوب و همکاران (۱۳۹۲)
			*	*	*	*			امان پور و همکاران (۱۳۹۳)
	*								تیموری و همکاران (۱۳۹۶)

ویژگی های دسته ۲) دسترسی به این قرار هستند: ۱) دسترسی به خیابان اصلی، ۲) فاصله از مراکز آموزشی، ۳) فاصله از پارک یا تفرجگاه، ۴) فاصله تا مرکز شهر، ۵) عرض معبر مجاور، ۶) فاصله از مراکز بهداشتی، ۷) فاصله از محل کار، ۸) فاصله از مراکز خرید، ۹) وضعیت ترافیکی معبر مجاور، ۱۰) شمالی، جنوبی، شرقی، غربی، ۱۱) فاصله از ایستگاه حمل و نقل عمومی، ۱۲) مجاورت با آلاینده هوا، ۱۳) فاصله از مجموعه ورزشی که مقالاتی که از هر متغیر استفاده کرده است، در جدول ۴ آمده است.

جدول ۴- متغیرهای دسترسی

۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
								*		*	*	*	خوش اخلاق و همکاران (۱۳۷۸)
			*	*	*		*	*	*	*	*	*	اکبری و همکاران (۱۳۸۳)
							*	*	*	*	*	*	زراء نژاد و انواری (۱۳۸۵)
	*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	صادقی و همکاران (۱۳۸۷)
						*	*	*	*	*	*	*	وارثی و موسوی (۱۳۸۹)
							*	*	*	*	*	*	قلی زاده و همکاران (۱۳۸۹)

*							*		*	*	*	خلیلی عراقی و نوبهار (۱۳۹۰)
			*				*	*		*	*	سوری و منیری جاوید (۱۳۹۰)
						*	*	*	*	*	*	محمدزاده و همکاران (۱۳۹۱)
							*		*	*	*	پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۲)
		*	*	*		*		*	*	*	*	کاکه جوب و همکاران (۱۳۹۲)
											*	امان پور و همکاران (۱۳۹۳)
											*	خاکپور و صمدی (۱۳۹۳)
								*			*	کلاهیچی و همکاران (۱۳۹۳)
		*	*		*		*		*		*	تیموری و همکاران (۱۳۹۶)

متغیرهای دسته سوم از ویژگی های واحد مسکونی با عنوان متغیرهای محیطی شامل: (۱) امنیت اجتماعی، (۲) آلودگی هوا، (۳) موقعیت اجتماعی همسایه ها، (۴) آلودگی صوتی، (۵) عادت به محیط محل زندگی، (۶) منظره دید می شوند که در جدول ۵- قرار گرفته اند.

جدول ۵- متغیرهای محیطی

۵	۴	۳	۲	۱	
		*			خوش اخلاق و همکاران (۱۳۷۸)
	*	*		*	اکبری و همکاران (۱۳۸۳)
*			*		صادقی و همکاران (۱۳۸۷)
					قلی زاده و همکاران (۱۳۸۹)
	*		*	*	خلیلی عراقی و نوبهار (۱۳۹۰)
				*	محمدزاده و همکاران (۱۳۹۱)
					پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۲)
			*	*	کاکه جوب و همکاران (۱۳۹۲)
				*	امان پور و همکاران (۱۳۹۳)
		*			کلاهیچی و همکاران (۱۳۹۳)

به عنوان دسته چهارم و آخر از ویژگی های واحد مسکونی، متغیرهایی هستند که در هیچ یک از سه دسته قبل جا نگرفته اند و عبارتند از: (۱) اثرات فضایی، (۲) نوع سند، (۳) ویژگی های سرپرست خانوار، (۴) داشتن تعمیرات در یک سال گذشته، (۵) کیفیت طراحی شهری که در جدول ۶- به آنها اشاره شده است

جدول ۶- متغیرهای متفرقه

۶	۴	۳	۲	۱	
				*	اکبری و همکاران (۱۳۸۳)
	*	*			قلی زاده و همکاران (۱۳۸۹)
				*	محمدزاده و همکاران (۱۳۹۱)
			*		کاکه جوب و همکاران (۱۳۹۲)
*					صادقلو و بازرگان (۱۳۹۵)

پس از بررسی ویژگی های واحد مسکونی به سراغ متغیرهای کلان اقتصادی رفته و آنها را شناسایی و دسته بندی می کنیم. این متغیرها که در مقالات مختلف، اثرات گوناگونی در مدل داشته اند عبارتند از: (۱) نقدینگی، (۲) قیمت سکه، (۳) شاخص قیمت مصرف کننده، (۴) شاخص خدمات ساختمانی، (۵) قیمت زمین، (۶) نرخ ارز، (۷) اجاره واحد مسکونی، (۸) شاخص سهام، (۹) نرخ بهره، (۱۰) جمعیت، (۱۱) درآمد سرانه خانوار، (۱۲) نرخ سود بانکی، (۱۳) تسهیلات بانکی، (۱۴) تعداد ساختمان های تکمیل شده، (۱۵) نرخ بیکاری، (۱۶) رشد سرمایه گذاری در مسکن، (۱۷) درآمد نفتی، (۱۸) مالیات، (۱۹) هزینه مالکیت، (۲۰) تراکم خانوار در واحد مسکونی، (۲۱) جز مشاهده نشده، (۲۲) تولید ناخالص داخلی، (۲۳) تورم، (۲۴) مهاجران وارد شده به استان. این متغیرها نیز در دو دسته پر تکرار در جدول-۷ و کم تکرار در جدول-۸ تفکیک شده اند که در ادامه مشاهده می کنیم که هر مقاله از کدام متغیرها در مدل خود بهره جسته است.

جدول-۷ متغیرهای کلان اقتصادی پرتکرار

۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
*			*	*	*	*			*	*			*	عابدینی و همکاران (۱۳۹۵)
*	*		*	*					*					محمدزاده و همکاران، (۱۳۹۵)
*	*		*				*			*				قادری و ایزدی (۱۳۹۵)
		*	*	*					*	*				ابراهیمی و حمیدزاده (۱۳۹۵)
*			*							*				قلی زاده و مومنی (۱۳۹۵)
*	*		*	*	*	*		*	*	*		*	*	موسوی و درودیان (۱۳۹۴)
*	*		*	*	*									صامتی و همکاران، (۱۳۹۴)
	*	*					*	*						نصراللهی و آزادغلامی (۱۳۹۲)
*	*	*	*	*					*	*				خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۲)
					*		*		*		*	*	*	افشاری و همتی (۱۳۹۲)

		*	*		*	*						*	دانشپور و حسینی (۱۳۹۱)
	*				*							*	قلی زاده و بختیاری پور (۱۳۹۱)
*				*		*	*					*	اصلائی و خسروی (۱۳۹۱)
*					*			*				*	مهرآرا و شهاب لواسانی (۱۳۹۱)
				*	*	*						*	قلی زاده، و ملاولی (۱۳۹۱)
			*			*		*	*	*		*	صمدی و معینی (۱۳۹۰)
							*			*		*	میدانی و همکاران (۱۳۸۹)
						*		*		*		*	کرمانی و همکاران (۱۳۸۹)
*		*	*		*			*	*			*	متوسلی و همکاران (۱۳۸۹)
	*			*								*	عباسی نژاد و یاری (۱۳۸۸)
													اکبری و توسلی (۱۳۸۷)
					*	*	*	*				*	قلی زاده و کمیاب (۱۳۸۷)
*		*	*		*			*		*		*	جعفری صمیمی و همکاران (۱۳۸۶)

در ادامه نیز متغیرهای کلان اقتصادی کم تکرار دسته بندی شده اند.

جدول ۸- متغیرهای کلان اقتصادی کم تکرار

۲۴	۲۳	۲۲	۲۱	۲۰	۱۹	۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	
								*	*	عابدینی و همکاران (۱۳۹۵)
								*	*	محمدزاده و همکاران، (۱۳۹۵)
		*				*			*	قادری و ایزدی (۱۳۹۵)
	*									ابراهیمی و حمیدزاده (۱۳۹۵)
*										قلی زاده و مومنی (۱۳۹۵)
			*				*			موسوی و درودیان (۱۳۹۴)
						*				صامتی و همکاران، (۱۳۹۴)
	*	*								نصراللهی و آزادغلامی (۱۳۹۲)
	*				*					خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۲)
		*					*			افشاری و همتی (۱۳۹۲)

										دانشپور و حسینی (۱۳۹۱)
				*						قلی زاده و بختیاری پور (۱۳۹۱)
									*	اصلانی و خسروی (۱۳۹۱)
								*	*	مهرآرا و شهاب لواسانی (۱۳۹۱)
				*	*			*		قلی زاده، و ملاولی (۱۳۹۱)
										صمدی و معینی (۱۳۹۰)
				*						میدانی و همکاران (۱۳۸۹)
										کرمانی و همکاران (۱۳۸۹)
										متوسلی و همکاران (۱۳۸۹)
									*	عباسی نژاد و یاری (۱۳۸۸)
										اکبری و توسلی (۱۳۸۷)
				*						قلی زاده و کمیاب (۱۳۸۷)
									*	جعفری صمیمی و همکاران (۱۳۸۶)

## ۱۰. نتیجه گیری

در این پژوهش به منظور شناسایی و دسته بندی مجموعه عوامل موثر بر قیمت مسکن و روند رونق و رکود این بازار، تعداد ۴۴ مقاله منتشر شده توسط دانشگاه های برتر کشور در مجلات معتبر اقتصادی مورد بررسی قرار گرفته است و عوامل موثر بر قیمت مسکن در دو دسته عوامل کلان اقتصادی و متغیرهای واحد مسکونی تقسیم بندی شده اند. متغیرهای واحد مسکونی در چهار دسته (۱) فیزیکی (۲) دسترسی (۳) محیطی و (۴) متفرقه تفکیک شده اند و دفعات استفاده از هر متغیر در این مقالات در جداول ذکر شده اند. از بین متغیرهای فیزیکی تاثیرگذار بر قیمت مسکن، زیر بنای واحد مسکونی و قدمت بنا بیشترین دفعات حضور در مقالات را داشتند که نشان دهنده این موضوع می باشد که مورد توجه ترین عاملی که سبب کاهش قیمت واحد مسکونی می شود، عمر آن واحد می باشد و همچنین، زیر بنا آپارتمان اولین متغیری می باشد که هر پژوهنده ای متوجه تاثیر آن بر قیمت می باشد. در مقالاتی که در سال های ماقبل ۱۳۹۲ منتشر شده اند، متغیرهایی مانند داشتن تلفن، حمام و آشپزخانه نیز از عوامل موثر بر قیمت مسکن شناخته شده اند که امروزه با توجه به اینکه این موارد در تمامی واحدهای مسکونی موجود می باشند، نیازی به استفاده مجدد از آنها در پژوهش های آتی نمی باشد. از طرفی از با گذشت زمان و اضافه شدن ویژگی های لوکس به آپارتمان ها مانند سالن اجتماعات و سرویس های بهداشتی مخصوص هر اتاق (مستر) که میزان اندکی در پژوهش هایی که تا به امروز صورت گرفته است، مورد توجه قرار گرفته اند، حضور بیشتر این متغیرها در تحلیل قیمت مسکن مورد نیاز می باشد. در بخش متغیرهای دسترسی، پرتکرار ترین متغیر، دسترسی به خیابان اصلی می باشد. با توجه به افزایش شهرنشینی و گسترش شهرها، نیاز به استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی، نزدیکی به ایستگاه های حمل و نقل عمومی امروزه از جمله متغیرهایی می باشد که ذهن خریداران را مشغول می کند. به همین دلیل این متغیر از سال ۱۳۹۲ به پژوهش های مرتبط با قیمت مسکن ورود کرده است. در ارتباط با بحث گسترش شهرها، آلودگی هوا نیز از جمله پارامترهایی می باشد که از سال ۱۳۹۰ مورد توجه پژوهشگران قرار گرفته است. متغیرهای محیطی نسبت به سایر متغیرها، کمتر مورد توجه محققان واقع شده اند. چراکه به مرور زمان و در سال های اخیر، با توجه به افزایش امنیت عمومی جامعه و ارتقا فرهنگ شهرنشینی این متغیرها کمتر توجه خریداران را به خود جلب می کنند. دسته آخر متغیرهای مورد بحث، متغیرهایی هستند که هر کدام از آنها نوآوری در پژوهش های انجام شده به حساب می آیند که مهم ترین آنها، اثر فضایی و مجاورت واحد مسکونی می باشد. سایر متغیرهای این دسته اثر چندانی بر قیمت مسکن نداشته اند.



امید است که در مطالعات آینده که در این زمینه صورت می‌پذیرد، انتخاب متغیرهای مورد استفاده در مدل‌های اقتصادی به صورت بهینه تر و هوشمندانه تری صورت پذیرد.

## ۱۲. مراجع

۱. امان پور و همکاران، (۱۳۹۳)، " تخمین قیمت مسکن شهر اهواز با استفاده از شبکه عصبی "، فصلنامه علمی - پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، شماره نهم، زمستان ۱۳۹۳، ۴۵ - ۵۷.
۲. خلیلی عراقی، م. و نوبهار، ا.، (۱۳۹۰)، " پیش بینی قیمت مسکن در شهر تبریز: کاربرد مدل‌های قیمت هدانیک و شبکه عصبی مصنوعی "، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال نوزدهم، شماره ۶۰، زمستان ۱۳۹۰، ۱۱۳ - ۱۳۸.
۳. عطریان فر و همکاران، (۱۳۹۲)، " ارزیابی روش‌های ترکیب پیش‌بینی: مطالعه موردی قیمت مسکن در شهر تهران "، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات اقتصادی کاربردی در ایران، سال دوم، شماره ۶، تابستان ۱۳۹۲، ۱۳۴ - ۱۱۹.
۴. سلطانی و همکاران، (۱۳۹۴)، " پیش‌بینی تغییرات قیمت مسکن بافت فرسوده شهری پس از اجرای پروژه‌های نوسازی با استفاده از روش خاکستری (مطالعه موردی: پروژه مجد، منطق دو شهرداری مشهد مقدس) "، فصلنامه علمی - پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، سال سوم، شماره ۱۲، پاییز ۱۳۹۴، ۵۹ - ۷۵.
۵. دانشپور، س.ع. و حسینی، س.، (۱۳۹۱)، " جایگاه عوامل کالبدی در کاهش قیمت مسکن "، معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، شماره ۹، پاییز و زمستان ۱۳۹۱، ۶۱ - ۷۱.
۶. قلی‌زاده، ع.ا. و بختیاری پور، س.، (۱۳۹۱)، " اثر اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران "، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات اقتصادی کاربردی در ایران، سال اول، شماره ۳، پاییز ۱۳۹۱، ۱۷۹ - ۱۵۹.
۷. جعفری صمیمی و همکاران، (۱۳۸۶)، " عوامل موثر بر تعیین رفتار شاخص قیمت مسکن در ایران "، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی ایران، سال نهم، شماره ۳۲، پاییز ۱۳۸۶، ۵۳ - ۳۱.
۸. عباسی نژاد، ح. و یاری، ح.، (۱۳۸۸)، " تاثیر شوک‌های نفتی بر قیمت مسکن در ایران "، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، سال نهم، شماره اول، بهار ۱۳۸۸، ۵۹ - ۷۷.
۹. اصلانی، پ. و خسروی، ت.، (۱۳۹۱)، " تحلیل عوامل موثر بر حباب قیمت مسکن در تهران "، فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی، سال بیستم، شماره ۶۱، بهار ۱۳۹۱، ۱۳۲ - ۱۰۵.
۱۰. سوری، د. و منیری جاوید، س.، (۱۳۹۰)، " مدل تعیین قیمت مسکن، کاربردی از روش رگرسیون موزون جغرافیایی "، مدیریت شهری، ویژه‌نامه شماره بهار و تابستان ۱۳۹۰، ۲۸ - ۷.
۱۱. سهیلی و همکاران، (۱۳۹۱)، " بررسی عوامل موثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه "، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، سال چهاردهم، شماره دوم، تابستان ۱۳۹۱، ۶۷ - ۴۱.
۱۲. موسوی، م.ح. و درودیان، ح.، (۱۳۹۴)، " تحلیل عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر تهران "، فصلنامه مدل‌سازی اقتصادی، سال نهم، شماره ۳، پاییز ۱۳۹۴، ۱۲۷ - ۱۰۳.
۱۳. وارثی، ح.ر. و موسوی، م.ن.، (۱۳۸۹)، " بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن با استفاده از مدل هدانیک قیمت (مورد مطالعه: منطقه سه شهر یزد) "، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال اول، شماره ۳، بهار ۱۳۸۹، ۱۲ - ۵.
۱۴. اکبری و همکاران، (۱۳۸۳)، " بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر مشهد رهیافت اقتصاد سنجی فضایی در روش هدانیک "، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، شماره ۱۱ و ۱۲، بهار و تابستان ۱۳۸۳، ۱۱۷ - ۹۷.



# دوازدهمین کنگره ملی مهندسی عمران

۸ و ۷ خرداد ۱۳۹۹

دانشگاه صنعتی سهند، تبریز، ایران



۱۵. زراء نژاد، م. و انواری، ا.، (۱۳۸۵)، "برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن شهر اهواز به روش داده های ترکیبی"، فصلنامه پژوهش های اقتصادی ایران، سال هشتم، شماره ۲۸، پاییز ۱۳۸۵، ۱۶۸ - ۱۳۹.
۱۶. اکبری، ن. و توسلی، ن.، (۱۳۸۷)، "تحلیل تاثیر عوارض شهرداری ها بر قیمت مسکن: مطالعه موردی شهر اصفهان (یک رهیافت اقتصادسنجی فضایی)"، فصلنامه بررسی های اقتصادی، دوره ۵، شماره ۱، بهار ۱۳۸۷، ۶۴ - ۴۷.
۱۷. قلی زاده، ع. ا. و کمیاب، ب.، (۱۳۸۷)، "بررسی اثر سیاست پولی بر حباب قیمت مسکن در دوره های رونق و رکود در ایران"، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۵، شماره ۳، پاییز ۱۳۸۷، ۷۷ - ۴۹.
۱۸. میدانی و همکاران، (۱۳۸۹)، "بررسی تاثیر پویای عوامل کلان اقتصادی بر نوسانات قیمت مسکن در ایران (۱۳۶۹ تا ۱۳۸۶)"، فصلنامه علمی - پژوهشی دانش و توسعه، سال هجدهم، شماره ۳۱، تابستان ۱۳۸۹، ۱۸۶ - ۱۶۰.
۱۹. خاکپور، ب. و صمدی، ر.، (۱۳۹۳)، "تحلیل و ارزیابی عوامل موثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد"، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، شماره ۱۳، زمستان ۱۳۹۳، ۳۸ - ۲۱.
۲۰. نصراللهی، خ. و آزادغلامی، ا.، (۱۳۹۲)، "تحلیل تاثیر تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران"، فصلنامه روند، سال بیستم، شماره های ۶۳ و ۶۴، پاییز و زمستان ۱۳۹۲، ۳۸ - ۱۵.
۲۱. کلاهچی و همکاران، (۱۳۹۳)، "تحلیل عوامل موثر بر قیمت مسکن با استفاده از مدل تحلیل رگرسیون گام به گام (مطالعه موردی: محله فاطمی تهران)"، فصلنامه اقتصادی و مدیریت شهری، شماره هفتم، تابستان ۱۳۹۳، ۸۰ - ۶۹.
۲۲. پورمحمدی و همکاران، (۱۳۹۲)، "بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر تبریز با استفاده از مدل هدانیک"، فصلنامه علمی - پژوهشی آمایش جغرافیایی فضا، سال سوم، شماره نهم، پاییز ۱۳۹۲، ۸۳ - ۱۰۴.
۲۳. قلی زاده و همکاران، (۱۳۸۹)، "مقایسه مدل قیمت هدانیک سنتی و مدل قیمت هدانیک رید در برآورد تابع قیمت هدانیک مسکن (مطالعه موردی مناطق شهری استان همدان)"، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۷، شماره ۲، تابستان ۱۳۸۹، ۱۴۷ - ۱۱۹.
۲۴. کرمانی و همکاران، (۱۳۸۹)، "عوامل تعیین کننده قیمت مسکن با رویکرد روابط علیتی در مدل تصحیح خطای برداری: مطالعه موردی تهران"، فصلنامه پژوهش های اقتصادی، سال دهم، شماره دوم، تابستان ۱۳۸۹، ۲۹۳ - ۲۶۷.
۲۵. خلیلی عراقی و همکاران، (۱۳۹۲)، "اثر انتشار فضایی تغییرات قیمت مسکن در ایران با استفاده از مدل وقفه فضایی و داده های ترکیبی"، فصلنامه پژوهش ها و سیاست های اقتصادی، سال بیست و یکم، شماره ۶۷، پاییز ۱۳۹۲، ۴۸ - ۲۵.
۲۶. صامتی و همکاران، (۱۳۹۴)، "مالیات بر عایدی سرمایه و تاثیر آن بر قیمت مسکن (مطالعه تطبیقی ایران و کشورهای عضو OECD)"، پژوهشنامه مالیات، شماره بیست و ششم، تابستان ۱۳۹۴، ۶۴ - ۴۹.
۲۷. صمدی، س. و معینی، ش.، (۱۳۹۰)، "تحلیل قیمت مسکن کلان شهری و محدوده رشد شهری در ایران؛ کاربرد الگوی پانل دیتا در شهرهای منتخب تهران، اصفهان و شیراز"، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال چهارم، شماره چهاردهم، پاییز ۱۳۹۱، ۱۰۰ - ۸۳.
۲۸. خیرالدین، ر. و امیری بهره مند، م.، (۱۳۹۵) "بررسی و تحلیل چگونگی تاثیر ابرپروژه های شهری بر قیمت مسکن در عمق محلات شهری مجاور (مطالعه موردی: بزرگراه طبقاتی صدر)"، فصلنامه علمی - پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، سال پنجم، شماره اول، زمستان ۱۳۹۵، ۲۹ - ۱۳.
۲۹. صادقی و همکاران، (۱۳۸۷)، "تاثیر آلودگی هوا بر ارزش مسکن (مطالعه موردی: کلان شهر تبریز)"، فصلنامه پژوهش های اقتصادی ایران، سال دوازدهم، شماره ۳۷، ۱۹۲ - ۱۷۱.
۳۰. محمدزاده و همکاران، (۱۳۹۱)، "تخمین قیمت هدانیک ساختمانهای مسکونی در شهر تبریز: با رویکرد اقتصادسنجی فضایی"، فصلنامه مدل سازی اقتصادی، سال ششم، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۱، ۳۸ - ۲۱.



## دوازدهمین کنگره ملی مهندسی عمران

۸ و ۷ خرداد ۱۳۹۹

دانشگاه صنعتی سهند، تبریز، ایران



۳۱. لواسانی، ک. ش. و ورهامی، و. (۱۳۹۴)، " تخمین بیزین تابع قیمت هدانیک آپارتمان های مسکونی در منطقه شمال شهر تهران "، فصلنامه پژوهش - های اقتصادی ایران، سال بیستم، شماره ۶۳، بهار ۱۳۹۴، ۵۶ - ۳۱.
۳۲. کاکه جوب و همکاران، (۱۳۹۲)، " بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن شهری با استفاده از مدل هدانیک قیمت (نمونه موردی: منطقه دو شهر سندج) "، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره سوم، تابستان ۱۳۹۲، ۴۳ - ۳۳.
۳۳. عابدینی و همکاران، (۱۳۹۵)، " حباب قیمتی در بازار مسکن ایران مبتنی بر مدل ساختاری تعیین قیمت مسکن "، فصلنامه پژوهش های اقتصادی ایران، سالی بیست و یکم، شماره ۶۷، تابستان ۱۳۹۵، ۲۱۰ - ۱۸۱.
۳۴. افشاری، ز. و همتی، م. (۱۳۹۲)، " شناسایی عوامل موثر بر احتمال وقوع رونق و رکود در بازار مسکن "، فصلنامه پژوهش های اقتصادی ایران، سال هجدهم، شماره ۵۵، تابستان ۱۳۹۲، ۴۶ - ۱۷.
۳۵. محمدزاده و همکاران، (۱۳۹۵)، " بررسی ارتباط بین قیمت زمین و قیمت مسکن در ایران "، فصلنامه نظریه های کاربردی اقتصاد، سال سوم، شماره ۱، بهار ۱۳۹۵، ۱۱۴ - ۸۹.
۳۶. متوسلی و همکاران، (۱۳۸۹)، " تحلیل تسری نوسانات قیمت مسکن بین مناطق مختلف شهر تهران با استفاده از الگوی خود رگرسیون فضایی تلفیقی (SAR Panel) و الگوی تصحیح خطای برداری (VECM) "، فصلنامه پژوهش های اقتصادی، سال دهم، شماره اول، بهار ۱۳۸۹، ۱۳۱ - ۱۱۳.
۳۷. تیموری و همکاران، (۱۳۹۶)، " برآورد قیمت مسکن شهری با استفاده از تابع هدانیک و شبکه های عصبی مصنوعی مورد شناسی: کوی ولیعصر شهر تبریز "، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، شماره ۲۲، بهار ۱۳۹۶، ۵۶ - ۴۱.
۳۸. صادقلو، ط. و بازرگان، م. (۱۳۹۵)، " سنجش تأثیرگذاری مؤلفه های کیفیت طراحی شهری بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: مناطق سیزده گانه شهر مشهد) "، پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۴، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۵، ۷۴۲ - ۷۱۷.
۳۹. مهرآرا، م. و شهاب لواسانی، ک. (۱۳۹۱)، " آثار تکانه های نفتی و سیاست های پولی بر رفتار چرخه ای قیمت مسکن "، فصلنامه تحقیقات مدل سازی اقتصادی، شماره ۷، بهار ۱۳۹۱.
۴۰. خوش اخلاق و همکاران، (۱۳۷۸)، " تخمین تابع تقاضای مسکن با استفاده از مدل "قیمت هدانیک" مطالعه موردی خمینی شهر "، مجله تحقیقات اقتصادی، شماره ۵۵، پاییز و زمستان ۱۳۷۸، ۱۱۷ - ۹۹.
۴۱. قلی زاده، ع. ا. و ملاولی، ط. (۱۳۹۱)، " بررسی اثرات نقدینگی بر نوسان قیمت مسکن در کشورهای نفتی و غیرنفتی "، فصلنامه پژوهش ها و سیاست های اقتصادی، سال بیستم، شماره ۶۳، پاییز ۱۳۹۱، ۱۰۴ - ۸۳.
۴۲. قادری، ج. و ایزدی، ب. (۱۳۹۵)، " بررسی تاثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰) "، فصلنامه اقتصادی شهری، سال اول، شماره اول، زمستان ۱۳۹۵، ۷۵ - ۵۵.
۴۳. ابراهیمی، م. و حمیدزاده، م. (۱۳۹۵)، " اثرات عوارض مازاد تراکم بر قیمت زمین و مسکن "، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۹، زمستان ۱۳۹۵، ۱۳۰ - ۱۰۹.
۴۴. قلی زاده، ع. ا. و مومنی، ر. (۱۳۹۵)، " اثر مهاجران وارد شده بر قیمت مسکن در نقاط شهری کشور "، فصلنامه علمی اقتصاد مسکن، شماره ۵۸، زمستان ۱۳۹۵، ۳۸ - ۲۵.