

How to occupy housing in urban areas of Iran

Ali Akbar Gholizadeh* Associate Professor of Economics, Department of Economics, Faculty of Economic and Social Sciences, Bu-Ali Sina University, Hamadan, Iran

Motahareh Khaksar M.S of Economics, Department of Economics, Faculty of Economic and Social Sciences, Bu-Ali Sina University, Hamadan, Iran

Salahedin Manochehri PhD Student of Economics, Department of Economics, Faculty of Economic and Social Sciences, Bu-Ali Sina University, Hamadan, Iran

Abstract

The high price of housing is affected by various factors, and in recent years, despite the fact that the statistics show a decrease in the gap between housing supply and demand, in-depth expert investigations indicate that; The housing poverty of low-income and middle-income households has not decreased, and the information related to the increase of tenant households is a confirmation of this issue. Therefore, it is important to know and analyze the factors affecting the way housing is occupied in planning the housing sector and adopting economic policies. In this research, an attempt is made to investigate the factors affecting the type of housing occupation and their final effects on the manner of housing occupation. The logit model is used to estimate the final effects of the factors affecting the housing occupation based on the principle of maximum likelihood using the data of the expenses and income of the households in 2018. Explaining the factors affecting the way of housing has always been one of the challenging issues of policymakers' attention. In researches, how to choose the market, the limitedness of the dependent variable has made it difficult to use normal estimation methods, such as the ordinary least squares method, and has caused researchers to turn to logit and probity models and other models.

* Corresponding Author: z_aliak@yahoo.com

How to Cite: Gholizadeh, A. A., Khaksar, M., & Manochehri, S. (2022). How to occupy housing in urban areas of Iran. *Journal of Economic Policies and Research*, 1 (3): 107-129.

One of the main and determining variables is the type of income capture. Income, which can be expressed in current, temporary and permanent forms, explains a significant part of the type of occupation. With the assumption that the current income of each household is a function of the human and physical capital of that household, the function of the permanent income of households is estimated. By estimating the current income function and obtaining the estimated value of the current income, the permanent income of the household is obtained. in other words; By fitting the current income variable to the effective variables in shaping the human and physical capital of households, using the ordinary least squares method and using the estimated coefficients, the permanent income can be obtained for each household. In this research, variables such as age, gender, level of education, employment of the head of the household, number of employed people, number of literate people in the household have been used as variables affecting the formation of human and physical capital and influencing income. The form used in estimating permanent income is a non-linear and semi-logarithmic form, which has the highest coefficient of determination among other forms.

Due to the discreteness of the dependent variable (how to occupy housing), the model used to identify the factors affecting how to occupy housing is the logit model. Economists usually deal with models whose dependent variable is continuous, but economics as a theory of choice can include cases other than this. Among these cases is the condition that the dependent variable takes only limited and specific values. Such patterns are called patterns with qualitative dependent variable. For example, we can refer to the models in which the dependent variable takes only two states 0 and 1. For example, in the discussion of how to occupy a house, the ownership value is 1 and the tenant value is 0. In fact, in such patterns, the dependent variable takes a discrete state. The data used in this research is related to nineteen thousand nine hundred and twenty-eight urban households with a total population of eighty-one thousand seven hundred and twelve people during the year 2018, which every year in four sections of household characteristics, characteristics of the residential unit, cost and household income, by the statistics center of Iran is collected. These data are provided to researchers separately for each household. The data used in this research was obtained from this method.

The effect of all variables on housing ownership is significant, except for the gender variable of the head of the household, which is not significant. Permanent income and dependent burden have a positive and significant effect

on the way of possession, and with an increase of one million Rials in the permanent income of the head of the household, the probability of owning a house increases by about 2.3%. The fact that the head of the household is employed has a positive and significant effect on the probability of owning a house, and the results show that if the head of the household is employed, the probability of owning a house increases by about 0.5%. The household size variable also has a positive effect on housing ownership, so that as the number of household member's increases, the probability of housing ownership increases, and the results show that if one person is added to the household, the probability of household ownership increases by 0.6 percent. Finds. In fact, the older the head of the household and the larger the number of people in the household, the higher the life cycle of the household and the more likely it is to be the owner. The head's marital status also shows that being married has a positive relationship with home ownership. The head of the household's education has an inverse relationship with housing ownership and increases the probability of living in a rental by 31%.

Housing is the most important asset of Iranian households, and this issue is more important for low-income and middle-income households. Therefore, the adoption of tax, subsidy and land allocation policies to provide household housing is considered to be the most important means of reducing the class gap and increasing social welfare. In urban areas, the most important and effective variable affecting the increase of real estate housing share is permanent income. In other words, one of the main factors is the low-income groups and special groups that do not have a permanent job and income as tenants, and therefore the policies that affect the permanent employment of these groups, at the same time, have a determining effect on their owning a house. will have a doer This topic also has a special reference to the role and importance of the credit facility system (buying housing from the source of future income) and granting housing loans and its development at the level and depth. Considering the importance of housing occupation and reducing the occupation of private housing by low-income households, the necessity of investigating the causes and roots as well as forming scientific committees to determine the causes and factors and adopting appropriate and necessary policies is inevitable. In the meantime, it is important to adopt appropriate tax and subsidy policies and intercity policies.

Keywords: Housing Tenure Choice; Logit model; Urban areas, Iran

JEL Classification: C22, C33, L21

نحوه تصرف مسکن در مناطق شهری ایران

دانشیار علوم اقتصادی، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اقتصادی و اجتماعی، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران	علی اکبر قلی‌زاده*
کارشناس ارشد علوم اقتصادی، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اقتصادی و اجتماعی، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران	مطهره خاکسار
دانشجوی دکتری علوم اقتصادی، گروه اقتصاد، دانشکده علوم اقتصادی و اجتماعی، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران	صلاح‌الدین منوچهری

چکیده

مسکن و سرپناه به‌عنوان یکی از مهم‌ترین نیازهای اساسی انسان و نیز دارایی کلیدی خانوارها، عنصر تعیین‌کننده در موفقیت اقتصادی آنها و شکل‌گیری هویت فردی و منزلت اجتماعی به‌شمار می‌رود که می‌تواند در ابعاد اقتصاد کلان و خانوار نقش و اهمیت ویژه‌ای داشته‌باشد و به دو شکل اجاره‌ای و ملکی تأمین شود. مسکن ملکی تاثیر قابل توجهی بر رشد اقتصادی دارد و به این علت بر مسکن اجاره‌ای ارجحیت دارد. عوامل متعددی در انتخاب خانوارها برای خرید یا اجاره مسکن موثر هستند که شناسایی این عوامل و میزان اثرگذاری آنها می‌تواند به سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی‌های مسکن و سطح رفاهی و اقتصادی جامعه کمک نماید. در این پژوهش با به‌کارگیری مدل لوجیت و استفاده از داده‌های سرشماری هزینه و درآمد خانوارهای شهری ایران در سال ۱۳۹۸، اثر عوامل اقتصادی و اجتماعی خانوارها و متغیرهای بازار بر نحوه تصرف مسکن مورد بررسی قرار گرفته‌است. نتایج حاصله نشان می‌دهد که درآمد دائمی، سن، وضعیت تاهل، شاغل بودن، میزان تحصیلات سرپرست خانوار، بعد خانوار و بار تکفل احتمال مالکیت مسکن را نسبت به اجاره‌نشینی افزایش می‌دهند و اشتغال به تحصیل سرپرست خانوار و نسبت ارزش به اجاره احتمال اجاره‌نشینی را افزایش می‌دهد.

کلمات کلیدی: نوع تصرف مسکن؛ مدل لوجیت؛ مناطق شهری، ایران

طبقه‌بندی JEL: C₂₂، C₃₃، L₂₁

مقدمه

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای خانوار است و در عین حال گران‌ترین کالایی است که تمامی خانوارها ناچار به تأمین آن بوده و سهم قابل توجهی از دارایی و هزینه خانوارها را به خود اختصاص می‌دهد. در ابعاد اقتصاد ملی یکی از بخش‌های مهم اقتصادی تلقی می‌شود و از نظر گاه ارزش افزوده و سرمایه‌گذاری مهم‌ترین بخش اقتصادی به‌شمار می‌رود. اهمیت نوع تصرف مسکن (ملکی یا اجاره‌ای) به‌ویژه در ایران، آن است که اثرات این تصمیم‌گیری در سطح خانوار می‌تواند بر دارایی و ثروت خانوار، رفاه، هزینه و توزیع درآمد و حتی در ابعاد منزلت اجتماعی حایز اهمیت باشد. در ابعاد اقتصاد ملی و ثروت ملی، اثرات منفی خارجی و هم‌چنین کارایی بازار مسکن و اثرگذاری بر سطح رفاه اجتماعی، نوع تصرف متغیری کلیدی به‌شمار می‌رود. در ایران گران بودن مسکن و بالا بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد، بالا بودن هزینه معاملاتی مسکن، بی‌ثباتی بازار مسکن و هزینه فرصت فروش واحد مسکونی، موجب می‌شود تمایل افراد به خرید و فروش واحد مسکونی با انگیزه مصرفی کاهش یابد (Gholizadeh, 2021). شاخص‌های عدالت اجتماعی، در طول دهه ۹۰ نشان می‌دهند که در سال ۱۳۹۸ درصد جمعیت اجاره‌نشین در مناطق شهری نسبت به ابتدای دهه ۹۰ افزایش داشته‌است.

در سال ۱۳۹۸ حدود ۶۷ درصد از خانوارهای شهری مسکن ملکی و حدود ۳۳ درصد از خانوارها مسکن استیجاری را برگزیده‌اند در حالی که در سال ۱۳۹۰ حدود ۷۹ درصد از خانوارها مسکن ملکی و ۲۱ درصد دیگر مسکن استیجاری را انتخاب کرده‌اند. در بین هزینه‌های غیرخوراکی خانوار شهری، هزینه‌های مربوط به مسکن ۳۶/۵ درصد، حمل‌ونقل و ارتباطات ۲۸/۰۱ درصد، کالاها و خدمات متفرقه ۱۰/۰۶ درصد، بهداشت و درمان ۵/۳۶ درصد، لوازم و اثاث و خدمات خانوار ۴/۵ درصد، تفریحات و سرگرمی‌ها و خدمات فرهنگی ۵/۵۸ درصد و پوشاک و کفش ۲/۵۵ درصد نسبت به هزینه‌های مشابه سال قبل افزایش داشته‌است^۱. لذا هزینه‌های مربوط به مسکن بیشترین رشد و سهم را داشته‌است. واقعیت فوق نشان‌دهنده کاهش کیفی خدمات مسکونی مورد استفاده در سید

۱. مرکز آمار ایران

هزینه خانوارها است (Gholizadeh & Khaksar, 2017). بالا بودن قیمت مسکن متاثر از عوامل مختلفی است و در سال‌های اخیر علی‌رغم اینکه آمار نشان‌دهنده کاهش شکاف عرضه و تقاضای مسکن است، بررسی‌های عمیق کارشناسی حکایت از آن دارد که فقر مسکن خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد کاهش نیافته است و اطلاعات مربوط به افزایش خانوارهای مستاجر تاییدی بر این موضوع است. از این رو شناخت و تحلیل عوامل موثر بر نحوه تصرف مسکن در برنامه‌ریزی‌های بخش مسکن و اتخاذ سیاست‌های اقتصادی حایز اهمیت است. در این پژوهش سعی بر آن است عوامل مؤثر بر نوع تصرف مسکن و اثرات نهایی آنها بر نحوه تصرف مسکن^۱ بررسی شود. از مدل لجیت^۲ برای برآورد اثرات نهایی^۳ عوامل مؤثر بر نحوه تصرف مسکن براساس اصل حداکثر درست‌نمایی با استفاده از داده‌های هزینه و درآمد خانوارها در سال ۱۳۹۸ استفاده می‌شود. پژوهش حاضر در پنج بخش تنظیم شده است: در بخش دوم، مبانی نظری و پژوهش‌های تجربی ارائه می‌گردد. در بخش سوم به معرفی متغیرها و مدل پرداخته می‌شود. در بخش چهارم برآورد مدل و تفسیر نتایج بررسی می‌شود و در نهایت در بخش پایانی نتیجه‌گیری و توصیه‌های سیاستی ارائه خواهد شد.

مبانی نظری

چارچوب عمومی حداکثر کردن مطلوبیت که زیربنای مدل‌های انتخاب گسسته و تصادفی را تشکیل می‌دهد، توسط مک فادن^۴ پایه‌گذاری شده است. مک فادن اعتقاد دارد انتخاب مسکن خانوارها از طریق مقایسه و ویژگی‌ها و ارزیابی آنها در تابع مطلوبیت صورت می‌گیرد. فرد از میان گزینه‌ها، گزینه‌ای را انتخاب می‌کند که مطلوبیت بیشتری را به همراه داشته باشد.

فرض کنید خانوارها برای انتخاب مسکن با دو گزینه مواجه هستند. علاوه بر آن هر گزینه در بردارنده برداری از ویژگی‌هاست که مطابق رابطه زیر با h نشان داده می‌شود.

تابع مطلوبیت به صورت زیر نوشته می‌شود:

$$J = U(h_j, y_i - R) = V(h_j) + \varepsilon_j \quad (1)$$

-
1. Housing tenure
 2. Logit
 3. Marginal effect
 4. Macffaden

U سطح مطلوبیت خانوار از انتخاب زمین واحد مسکونی را نشان می‌دهد و سطح مطلوبیت خانوارها به مصرف مسکن و مصرف کالای مرکب بستگی دارد. $V(h)$ جزء تعیین شده مدل را نشان می‌دهد که تابعی از ویژگی‌های منطقه‌ای و محلی، فیزیکی و فرهنگی واحد مسکونی می‌باشد و عوامل غیرقابل مشاهده تابع مطلوبیت و یا جزء تعیین نشده مدل می‌باشد. y_i درآمد زمین فرد و R نیز اجاره پرداختی بابت منزل مسکونی را نشان می‌دهد. شکل صریح تابع مطلوبیت می‌تواند به صورت زیر نوشته شود:

$$V_{ij} = \alpha + \beta Ph_j + \eta y_i + \gamma M_j + \Phi Z_j + \varepsilon_{ij} \quad (2)$$

در این رابطه V_{ij} عبارت است از: مطلوبیتی که زمین فرد (و یا خانوار) از انتخاب زمین واحد مسکونی به دست می‌آورد. α عرض از مبدأ یا مخارج مصرفی به غیر از مسکن را نشان می‌دهد Ph_j قیمت زمین واحد مسکونی، y_i درآمد زمین مصرف کننده (اغلب با معیار درآمد دائمی اندازه-گیری می‌شود)، M_j ویژگی‌های ساختمانی واحد مسکونی و Z_j ویژگی‌های منطقه‌ای زمین واحد مسکونی را نشان می‌دهد. در صورتی که تنها ۲ گزینه برای انتخاب مسکن وجود داشته باشد، تابع مطلوبیت هر گزینه به صورت زیر نوشته می‌شود:

$$\begin{aligned} U_1 &= V(h_1) + \varepsilon_1 \\ U_2 &= V(h_2) + \varepsilon_2 \end{aligned} \quad (3)$$

در این رابطه شامل مجموعه‌ای از متغیرهایی است که در رابطه ۲ معرفی شد. کاملاً منطقی است مصرف کننده مطلوبیت ناشی از انتخاب مکان ۱ و ۲ را با هم مقایسه نموده، سپس واحد مسکونی و یا گزینه‌ای که سطح مطلوبیت بالاتری را به همراه می‌آورد، انتخاب نماید. در صورتی گزینه اول انتخاب می‌شود که مطلوبیت بیشتری ارائه نماید. به عبارت دیگر:

$$U_1 > U_2 \quad (4)$$

$$U_1 > U_2$$

و یا

$$V(h_1) + \varepsilon_1 > V(h_2) + \varepsilon_2 \quad (5)$$

رابطه بالا را می‌توان به صورت زیر نیز نوشت:

$$V(h_1) - V(h_2) > \varepsilon_2 - \varepsilon_1 \quad (6)$$

ملاحظه می‌شود در این نامعادله، عبارت سمت چپ جزء تعیین شده و عبارت سمت راست جزء تصادفی است. این رابطه تابع توزیع احتمال را نشان می‌دهد و بیان می‌کند: احتمال این که متغیر تصادفی حداقل کمیت خاصی را اختیار کند چقدر است؟

$$P[\varepsilon_2 - \varepsilon_1 < V(h_1) - V(h_2)] \quad (7)$$

$$P[-(\varepsilon_1 - \varepsilon_2) \geq V(h_2) - V(h_1)] \quad (8)$$

تابع توزیع احتمال به صورت رابطه زیر است که احتمال انتخاب گزینه اول را اندازه‌گیری می‌کند. حداکثر کردن تابع مطلوبیت تصادفی در مدل‌های انتخاب گسسته در قالب احتمال‌ها بیان شده است.

$$P_1 = G[V(h_1) - V(h_2)] \quad (9)$$

حداکثر کردن تابع مطلوبیت تصادفی در مدل‌های انتخاب گسسته در قالب احتمال‌ها بیان شده است. در چهارچوب این مدل گزینه‌ای که از سطح مطلوبیت بالاتری برخوردار است، احتمال انتخاب بیشتری نیز خواهد داشت. G نشانگر نوع مناسب تابع توزیع احتمال است. دو تابع توزیع احتمال برای دو متغیر تصادفی مطرح است. چنانچه تابع توزیع احتمال استاندارد نرمال مناسب باشد، مدل پروبیت حاصل می‌شود و در صورت مناسب بودن تابع احتمال لاجستیک، مدل لاجیت به دست می‌آید. تابع احتمالی که نشان‌دهنده مدل لوجیت باشد فرم زیر را دارد:

$$P = \frac{\text{EXP}(V_{ij})}{\text{EXP}(V_{ij}) + 1} \quad (10)$$

تحت این فرض که V_{ij} یک تابع خطی و قابل تخمین از خصوصیات قابل مشاهده انتخاب‌کننده است، رابطه ذیل حاصل می‌شود:

$$V_{ij} = X_{ik} \beta_{kj} \quad (11)$$

از آنجا که X_{ik} متغیر k ام نسبت داده شده به خانوار i ام و β_{ik} پارامتر قابل برآورد مربوط به آن متغیر است، با جایگزینی معادله (۱۱) در معادله (۱۰) مدل لوجیت به صورت زیر نوشته می‌شود:

$$P = \text{EXP}(X_{ik}\beta_{kj}) / (\text{EXP}(X_{ik}\beta_{kj}) + 1) \quad (12)$$

با بر آورد مدل لجیت، ضرایب مربوط به معادله تخمین زده خواهد شد. پارامترهای مدل لجیت با استفاده از روش برآورد حداکثر درستنمایی^۱ (MLE) تخمین زده می شود. تابع احتمالی که نشان دهنده مدل لجیت باشد فرم زیر را دارد:

$$\Phi(x_i\beta) = \int_{-\infty}^{x_i\beta} \Phi(z) dz \quad (13)$$

که در آن $\Phi(z)$ تابع چگالی تابع مورد نظر است. توابع لجیت در اطراف صفر متقارن است و بر اساس توزیع احتمال متقارن تجمعی محاسبه می شوند. در الگوی لجیت، ضرایب تخمینی β تفسیر اقتصادی مستقیمی ندارند. ضرایبی که مورد استفاده اقتصاددانان قرار می گیرد، اثرات نهایی و کشش آنها است.

پیشینه پژوهش

تبیین عوامل موثر بر نحوه تصرف مسکن همواره به عنوان یکی از موضوعات چالش برانگیز مورد توجه سیاست گذاران بوده است. در پژوهش‌ها چگونگی انتخاب بازار، محدود بودن متغیر وابسته استفاده از روش‌های معمولی برآورد، مثل روش حداقل مربعات معمولی^۳ را دشوار ساخته و باعث روی آوردن پژوهشگران به مدل‌های لجیت و پروبیت و مدل‌های دیگر شده است. چگونگی انتخاب نوع تصرف مسکن ملکی یا استیجاری و عوامل موثر بر این انتخاب، با استفاده از توابع لجیت و پروبیت در مطالعات زیادی از جمله مطالعات ذیل مورد استفاده قرار گرفته است. از نظر متغیرهای وارد در مدل، برخی از پژوهش‌ها نوع تصرف، تمرکز را بر ویژگی‌های خانوار معطوف می‌دارند و تنها به عوامل جمعیتی و اقتصادی به عنوان عوامل موثر بر نوع تصرف توجه می‌کنند. در حالی که سایر مطالعات، علاوه بر آن عوامل موجود در بازار را نیز بررسی می‌کند. در مطالعات نوع اول به عواملی چون: سن، جنس، نژاد، وضعیت تاهل، تحصیل، اشتغال و نوع شغل سرپرست خانوار، درآمد خانوار، سن سرپرست خانوار، تعداد فرزندان و تعداد دانش آموزان خانوار، وضعیت اجتماعی

-
1. Maximum likelihood Estimation
 2. Elasticity
 3. Ordinary least squares

و اقتصادی والدین، نگرش خانوار نسبت به زمان تولد اولین فرزند توجه شده است (Jinyhup, 2021; Guris, Ebru & Turgut, 2011; Anderson, Hye-sung & Hisnanick, 2021; Aizawa, 2017; Anon, 2016 and Anamarel, 2022).

در مطالعات نوع دوم علاوه بر ویژگی‌های خانوار و عوامل بازار مثل: سیستم مالیاتی، یارانه‌ها، نرخ بهره وام‌های رهنی، پس‌انداز و دسترسی به زمین و مدت اقامت در محل و ... مورد توجه شده است (Letkiewicz & Stuart, 2018; Adegoke, 2020, Arbelacz, Roberto & Aljandro, 2011; Aizava, 2016 and Toshiaki & matias, 2016).

در پژوهشی (Adecoke (2021) با استفاده از مدل لاجیت و داده‌های سرشماری عوامل موثر بر نرخ تصرف مسکن را با پنج فرضیه بررسی می‌کند. (۱) درآمد، ثروت و وضعیت اشتغال (۲) عوامل چرخه زندگی (۳) هزینه کاربری، محدودیت‌های مالی و رکود اقتصادی (۴) تحرک و محل سکونت و (۵) مالکیت قبلی.

هم‌چنین Anderson & et al (2021) در پژوهشی که در ایالات متحده آمریکا انجام شده است با استفاده از مدل لوجیت به بررسی عوامل موثر بر احتمال مالکیت مسکن خانوار می‌پردازند. در این پژوهش احتمال عواملی چون درآمد، قیمت نسبی مالکیت در مقایسه با اجاره‌نشینی، خصوصیات خانوار، مدت زمان اقامت در شهر و دسترسی به زمین و تسهیلات اعتباری با مالکیت مسکن مورد بررسی قرار گرفته است.

در پژوهش دیگری (Letkiewicz & Stuart (2018) تغییرات نرخ مالکیت مسکن در فاصله سال-های ۱۹۷۵-۱۹۹۴ در ایالات متحده آمریکا با استفاده از مدل لاجیت مورد بررسی قرار می‌دهند. در این پژوهش سهم عوامل مختلف در تغییر نرخ مالکیت مشخص شده است.

در پژوهشی که (Adecoke (2021) برای فرانسه انجام داده است به بررسی اثر عوامل موثر بر مالکیت مسکن می‌پردازد. در این تحقیق از روش گودمن^۱ (۱۹۸۸-۱۹۸۲) و داده‌های سرشماری مسکن سال ۲۰۱۸ استفاده شده و بیشتر بر اثر نژاد تاکید شده است.

در این راستا (Guris & et al (2011) عوامل موثر بر مالکیت مسکن را با استفاده از داده‌های خانوار ترکیه برای دو گروه شهری و روستایی به طور جداگانه بررسی و برای تخمین از سه مدل لاجیت و پروبیت و گامپیت استفاده کردند. مدل لاجیت بر اساس اصل حداکثر درست‌نمایی به‌عنوان بهترین مدل انتخاب شد و نتایج حاصله بر اساس این مدل تفسیر شده‌است.

در پژوهشی (Arbelacz & et al (2018) با استفاده از داده‌های سنجش کیفیت زندگی طی سال‌های ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۷ کشور کلمبیا سعی کرده‌اند که عوامل تاثیرگذار بر تصمیم نوع تصرف مسکن و عوامل تعیین‌کننده تقاضای مسکن ملکی و اجاره‌ای در مناطق روستایی برآورد کنند. عوامل اثرگذار بر انتخاب بین خرید و اجاره در آمد، تحصیلات، سن سرپرست خانوار، بعد خانوار و ساکن بودن در شهر وارد مدل شده‌اند.

در این راستا (Stephen (2017) در پژوهش خود با استفاده از داده‌های سرشماری مناطق روستایی (از ژانویه ۱۹۹۹ تا نوامبر ۲۰۱۵) غرب استرالیا سعی کرده با استفاده از مدل پروبیت رفتار مستاجران مسکن اجتماعی با توجه به شرایط بازار را بررسی کند.

هم‌چنین (Aizava (2016) با استفاده از داده‌های پنل سرشماری در سال‌های ۲۰۰۴ تا ۲۰۱۳ کشور ژاپن عوامل موثر بر مالکیت مسکن را در ژاپن با استفاده از مدل پروبیت بررسی کرد و عوامل مهم را در آمد و بعد خانوار معرفی کرد.

شایان ذکر است، پژوهش‌های داخلی گسترده‌ای در خصوص تعیین عوامل موثر بر نحوه تصرف مسکن انجام نشده‌است. در پژوهش (Gholizadeh & Khaksar (2017) اثر درآمد و تحصیلات سرپرست خانوار بر نحوه تصرف مسکن در مناطق شهری و روستایی بررسی شده‌است. داده‌ها مربوط به سرشماری خانوارهای شهری و روستایی در سال ۱۳۹۰ و متغیرهای درآمد جاری، درآمد دائمی، سن و تحصیلات سرپرست خانوار، وضعیت تاهل، تحصیلات و اتومبیل داشتن سرپرست خانوار و مدل‌های مورد استفاده لوجیت و پروبیت بود؛ نتایج نشان داد تحصیلات و درآمد اثر مثبت و معنی‌داری بر مالکیت مسکن دارند و از بین دو مدل لوجیت و پروبیت مدل لوجیت به‌عنوان مدل بهتر انتخاب شد.

روش شناسی

شرح متغیرها

با بررسی ادبیات موضوع می‌توان دریافت که پژوهش‌های گسترده‌ای بر روی انتخاب نوع تصرف و دسترسی به مسکن انجام شده‌است. در این پژوهش‌ها متغیرهای موثر بر احتمال مالکیت مسکن به‌طور خلاصه به چهار گروه تقسیم شده‌اند:

۱. متغیرهای اقتصادی خانوار شامل شغل، درآمد، تعداد حقوق‌بگیران خانوار
 ۲. متغیرهای دموگرافیکی خانوار شامل سن، جنسیت، وضعیت تاهل، بعدخانوار و سطح تحصیلات
 ۳. متغیرهای فیزیکی و نوع ساخت‌وساز شامل؛ مساحت واحد مسکونی، مساحت زمین، تعداد اتاق‌ها، وضعیت سرمایشی و گرمایشی
 ۴. متغیرهای مربوط به شرایط حاکم بر بازار مسکن شامل؛ قیمت نسبی واحدهای مسکونی به اجاره-ای، نرخ بهره وام‌های رهنی، متغیرهای منطقه‌ای مثل؛ امنیت، ترکیب ساکنان ساختمان و محله از نظر سطح فرهنگ و آداب و معاشرت اجتماعی، کیفیت مدارس و مراکز آموزشی و بهداشتی.
- ارزش مسکن به‌عنوان یک دارایی به سود انتظاری و به جریان خدماتی که در طول ادوار مختلف تولید شده‌است وابسته‌است. از یک طرف هر چه هزینه جریان خدمات حاصله از یک واحد ملکی بیشتر از هزینه جریان خدمات حاصله از یک واحد استیجاری باشد افراد تمایل بیشتری به اجاره‌نشینی نسبت به مالکیت دارند (جنبه مصرفی) و از یک طرف هر چه از واحدهای مسکونی سود سرمایه‌ای بیشتری موردانتظار باشد (نسبت ارزش واحد مسکونی به اجاره بالاتر باشد) برای افراد مالکیت از اجاره‌نشینی جذاب‌تر است (جنبه سرمایه‌گذاری).

در این بخش، با الهام از مبانی نظری و پژوهش‌های انجام‌شده در زمینه نحوه تصرف مسکن عوامل موثر بر نحوه تصرف مسکن به این صورت بیان می‌شوند:

- ۱- تصرف مسکن^۱ (TEN): متغیر وابسته مدل نوع تصرف مسکن است. تصرف مسکن به وضعیتی قانونی گفته می‌شود که تحت آن خانوارها در مورد حق تصرف مسکن تصمیم‌گیری می‌کنند. در

این پژوهش داده‌های مربوط به خانوارهای غیرمالک و غیرمستاجر از بررسی خارج شده و همه مالکین اعم از مالکین اعیان و یا مالکین عرصه و اعیان به‌عنوان مالک و همه مستاجران اعم از مستاجر و پرداخت‌کننده پول و یا مستاجر در برابر خدمت به‌عنوان مستاجر محسوب شده‌اند.

متغیر نحوه تصرف، متغیری گسسته است و دو ارزش صفر و یک اختیار می‌کند؛ ارزش یک اشاره به مسکن ملکی دارد و ارزش صفر زمانی است که مسکن موردنظر اجاره‌ای باشد.

در سال ۱۳۹۸ نحوه تصرف مسکن در ایران به این صورت بوده است که ۶۷/۳۹ درصد از خانوارهای شهری مسکن ملکی، ۲۳/۰۱ درصد مسکن اجاره‌ای و رهنی و ۹/۵۹ درصد سایر انواع نحوه تصرف (شامل در برابر خدمت، رایگان و غیره) را برگزیده‌اند.^۱

۲- سن سرپرست خانوار (AGE): این متغیر به‌صورت داده‌های مرتب‌شده وارد مدل شده است و نشان می‌دهد که خانوار در چه درجه‌ای از ثبات قرار دارد.

۳- سطح تحصیلات سرپرست خانوار (EDU): این متغیر براساس رابطه تحصیلی مقدار ۰ تا ۴ را اختیار کرده است به این صورت که بی‌سواد بودن ارزش صفر، تحصیلات ابتدایی ارزش ۱، تحصیلات متوسطه ارزش ۲، تحصیلات دانشگاهی در حد کاردانی، کارشناسی و کارشناسی ارشد ارزش ۳، تحصیلات دکتری و بالاتر ارزش ۴ را اختیار کرده است.

۴- وضعیت تاهل سرپرست خانوار (MAR): این متغیر به‌صورت متغیری گسسته بیان شده که دو مقدار صفر و یک را اختیار می‌کند. مقدار یک دارای همسر بودن سرپرست و مقدار صفر بدون همسر بودن سرپرست خانوار را نشان می‌دهد که بدون همسر بودن یا به علت فوت همسر یا طلاق یا مجرد بودن فرد اتفاق افتاده است.

۵- اشتغال سرپرست خانوار (OCU): این متغیر به این صورت در نظر گرفته شده است که اگر سرپرست خانوار شاغل است ارزش یک، اگر شاغل نیست (بیکار، جویای کار، دارای درآمد بدون کار، در حال تحصیل، خانه دار و سایر) ارزش صفر را اختیار کند.

۶- درآمد (Y): خرید مسکن مستلزم در اختیار داشتن منابع مالی کافی است. از آنجا که نوعاً افراد این منابع را در اختیار ندارند، وام و تسهیلات بانکی می‌تواند تامین‌کننده این منابع باشد. عدم دسترسی به تسهیلات بانکی مانع از خرید مسکن می‌شود. برخورداری از توانایی پرداخت بالا برای بازپرداخت اقساط به درآمد افراد وابسته است. هرچه درآمد بیشتر باشد احتمال مالکیت بیشتر است. دریافت وام تصمیم بلندمدت است و یک خانوار منطقی در دریافت وام توان درآمدی خود را در نظر می‌گیرد. با این توضیح یکی از متغیرهای اصلی و تعیین‌کننده نوع مصرف درآمد است. درآمد که به شکل‌های جاری، موقتی و دائمی قابل بیان است توضیح‌دهنده بخش قابل توجهی از نوع مصرف است. با این فرض که درآمد جاری هر خانوار تابعی از سرمایه‌های انسانی و فیزیکی آن خانوار است، تابع درآمد دائمی خانوارها تخمین زده می‌شود. با تخمین تابع درآمد جاری و به دست آوردن ارزش تخمینی درآمد جاری، درآمد دائمی خانوار به دست می‌آید.

به عبارت دیگر؛ با برآزش متغیر درآمد جاری بر متغیرهای موثر در شکل‌دهی سرمایه انسانی و فیزیکی خانوارها از روش حداقل مربعات معمولی^۱ و استفاده از ضرایب برآورد شده می‌توان درآمد دائمی را برای هر خانوار به دست آورد. در این پژوهش متغیرهایی چون سن، جنسیت، سطح تحصیلات، اشتغال سرپرست خانوار، تعداد افراد شاغل و تعداد افراد باسواد خانوار به عنوان متغیرهای موثر بر شکل‌دهی سرمایه انسانی و فیزیکی و تاثیرگذار بر درآمد مورد استفاده قرار گرفته است. فرم مورد استفاده در برآورد درآمد دائمی فرم غیرخطی و نیمه‌لگاریتمی است که در میان سایر فرم‌ها بیشترین ضریب تعیین را دارد. این فرم به شکل زیر است؛

(۱۴)

$$\text{Log}(Y^C) = \alpha_0 + \alpha_1(\text{AGE}) + \alpha_2(\text{GEN}) + \alpha_3(\text{EDU}) + \alpha_4(\text{NE}) + \alpha_5(\text{NL}) + \alpha_6(\text{AGE}^2)$$

با برآورد ضرایب معادله (۱۴) مقدار درآمد دائمی به دست می‌آید. در این معادله Y^C درآمد جاری و AGE سن سرپرست خانوار، GEN جنسیت سرپرست خانوار، EDU سطح تحصیلات سرپرست

خانوار، NE تعداد افراد شاغل خانوار، NL تعداد افراد باسواد خانوار، OCU شاغل بودن سرپرست خانوار و AGE^2 توان دوم سن سرپرست خانوار است.

۷- نسبت ارزش به اجاره (VALRENT): نسبت ویژه‌ای از مسکن است که یک واحد مسکونی را نسبت به واحد دیگر از نظر استعداد سرمایه‌گذاری مقایسه می‌کند. این نسبت، ارزش دارایی را به اجاره‌ای که باید برای آن منظور شود مرتبط می‌کند. بالا بودن نسبت ارزش به اجاره، شاخصی برای امید به سودبری از سرمایه‌گذاری است که افراد را ترغیب به مالکیت می‌کند و باعث افزایش مالکیت مسکن می‌شود و در واقع برای منظور کردن هر دو جنبه مصرفی و سرمایه‌گذاری در تعیین نوع تصرف مسکن از این نسبت می‌توان استفاده کرد.

برای محاسبه نسبت ارزش به اجاره، ابتدا تابع هدانیک قیمت برای دو نمونه مالکین و مستاجرین به صورت مجزا برآورد می‌شود. سپس ضرایب به‌دست آمده برای هر کدام از متغیرهای مستقل در نمونه مالکین، برای به‌دست آوردن میانگین قیمت نهایی ضمنی در این نمونه به کار گرفته می‌شود. با ضرب میانگین قیمت نهایی ضمنی هر ویژگی در تعداد آن ویژگی و جمع شدن این مقادیر، شاخصی مقداری از ویژگی‌های هر واحد مسکونی به‌عنوان ارزش آن واحد به‌دست می‌آید. این محاسبات برای تک‌تک واحدهای مسکونی اعم از ملکی و یا استیجاری انجام می‌شود. این متغیر را ارزش برآوردشده واحد مسکونی می‌نامند به‌همین ترتیب ضرایب به‌دست آمده تابع هدانیک قیمت برای هر کدام از متغیرهای مستقل در نمونه مستاجرین نیز برای به‌دست آوردن میانگین قیمت نهایی ضمنی تک‌تک ویژگی‌ها و سپس شاخص مقداری ویژگی‌های هر واحد مسکونی مورد استفاده قرار می‌گیرد. این محاسبات نیز برای تمام واحدهای مسکونی اعم از ملکی و یا استیجاری صورت می‌گیرد مقدار محاسبه‌شده اجاره برآورد شده واحد مسکونی شناخته می‌شود. از تقسیم ارزش برآوردشده واحد مسکونی به اجاره برآوردشده نسبت ارزش به اجاره به‌دست می‌آید. برای برآورد نسبت ارزش به اجاره با استفاده از تابع هدانیک قیمت رابطه بین اجاره مسکن و متغیرهای فیزیکی مسکن تخمین زده شده است. استفاده از فرم لگاریتمی دابل که متغیر وابسته و متغیرهای مستقل دارای ارزش‌های غیر از صفر و یک به شکل لگاریتمی در مدل وارد می‌شوند

امکان برآورد میانگین قیمت نهایی ضمنی هر کدام از ویژگی‌های مسکن را با استفاده از رابطه زیر خواهد داد.

$$\frac{P}{Z_i} = b_i \frac{P}{Z} \quad (15)$$

در این رابطه مشتق نسبی قیمت نسبت به ویژگی \hat{P} برابر قیمت متوسط ضمنی ویژگی \hat{P} واحد مسکونی و b_i کشش قیمتی مسکن نسبت به ویژگی \hat{P} ، P متوسط اجاره (قیمت) واحدهای مسکونی و Z متوسط مقدار ویژگی \hat{P} است. با استفاده از روش تبیین شده در بخش قبلی برای هر واحد مسکونی نسبت ارزش به اجاره به دست می‌آید.

۸- پارتکفل (SUPP): برای محاسبه بار تکفل خانوار متغیر اندازه خانوار را بر تعداد افراد دارای درآمد در خانوار تقسیم می‌کنیم که می‌تواند رابطه‌ای مثبت یا منفی با مالکیت مسکن داشته باشد.

۹- جنسیت سرپرست خانوار (GEN): این متغیر به این صورت در نظر گرفته شده است که اگر سرپرست خانوار مرد باشد ارزش یک و اگر زن باشد ارزش صفر را اختیار کند.

باتوجه به گسسته بودن متغیر وابسته (نحوه تصرف مسکن)، الگوی مورد استفاده باری شناخت عوامل موثر بر نحوه تصرف مسکن، الگوی مورد استفاده مدل لجیت بوده است. اقتصاددانان معمولاً با الگوهای سروکار دارند که متغیر وابسته آنها پیوسته است، اما اقتصاد به عنوان یک تئوری انتخاب می‌تواند مواردی غیر از این را در بر بگیرد. از جمله این موارد شرایطی است که متغیر وابسته تنها مقادیر محدود و مشخصی را به خود می‌گیرد. این گونه الگوها، الگوهای با متغیر وابسته کیفی نام دارند. به عنوان مثال می‌توان به مدل‌هایی اشاره کرد که در آنها متغیر وابسته تنها دو حالت صفر و یک به خود می‌گیرد. مثلاً در بحث نحوه تصرف مسکن، مالکیت مقدار یک و مستاجر بودن مقدار صفر را اختیار می‌کند. در واقع در چنین الگوهای متغیر وابسته حالت گسسته به خود می‌گیرد. اگر برای تحلیل چنین الگوهای، الگوی رگرسیون خطی به شکل ذیل به کار گرفته شود، مشکلاتی در ارتباط با تصریح این الگو آشکار می‌گردد:

$$Y_i = X_i' \beta + e_i \quad (15)$$

مدل لوجیت تابع توزیع نرمال استاندارد است که واریانس چگالی آن یک است و تابع توزیع نرمال استاندارد است و به این صورت تعریف می شود:

$$\pi_i = \Phi(z_i) = \int_{-\infty}^{z_i} \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \exp\left(-\frac{1}{2}u^2\right) du \quad (16)$$

این تابع غیرخطی است و فرم خطی آن به صورت زیر است.

$$\Phi^{-1}(\pi_i) = \sum \beta_k X_{ik} \quad (17)$$

از جمله خصوصیات مطلوب این مدل می توان به دو مورد اشاره کرد. اولاً، همان‌چنان که p بین صفر و یک (یعنی مقدار بین $+\infty$ و $-\infty$ نوسان می کند، p بین $+\infty$ و $-\infty$ تغییر می کند. یعنی اگرچه احتمال بر حسب ضرورت بین صفر و یک قرار می گیرد، اما الگوهای لوجیت در این فاصله‌ها محدود نیستند. ثانیاً، اگرچه تابع به صورت خطی برآورد می شود، اما احتمال‌ها خطی نیستند. از جمله روش‌های برآورد الگوی لوجیت روش ML^1 می باشد. خصوصیات آماری این روش برای نمونه‌های بزرگ (به صورت مجانبی) قابلیت استفاده دارد. به این معنی که در روش ML آماره t برای نمونه‌های بزرگ توزیعی تقریباً نرمال دارد. به بیان دیگر، نتایج آزمون فرضیه‌ها در نمونه‌های کوچک به عنوان یک تقریب مدنظر قرار می گیرد. در مدل لوجیت، ضرایب تخمینی β_i تفسیر اقتصادی مستقیمی ندارند. ضرایبی که بیشتر بین اقتصاددانان مشهور است، اثرات نهایی و کشش‌ها می باشند. کشش‌ها فقط برای متغیرهای مستقل پیوسته قابل استفاده هستند. اثرات نهایی از طریق مقیاس‌گذاری پارامترهای برآوردشده محاسبه می گردد. این مقیاس برای هر یک از مشاهدات مربوط به متغیر مستقل، متفاوت است. بنابراین برای تسهیل در گزارش نتایج، این مقیاس در میانگین متغیرهای مستقل محاسبه می شود (Gholizadeh & Khaksar, 2017).

برآورد مدل و تفسیر نتایج

داده‌های مورد استفاده در این پژوهش مربوط به نوزده هزار و نهصد و بیست و هشت خانوار شهری با جمعیتی بالغ بر هشتاد و نه هزار و هفتصد و دوازده نفر در طول سال ۱۳۹۸ است که هر ساله در چهار بخش ویژگی‌های خانوار، ویژگی‌های واحد مسکونی هزینه و درآمد خانوار، توسط مرکز

آمار ایران جمع‌آوری می‌شود. این داده‌ها به تفکیک هر خانوار در اختیار محققین قرار داده می‌شود. داده‌های مورد استفاده در این پژوهش از این روش به دست آمده است.

شکل لوجیت معادله نوع تصرف هم می‌تواند به صورت لگاریتمی و یا خطی باشد و مدل خطی کاربرد گسترده‌ای دارد. در این معادله P : احتمال مالکیت، X_i : هر کدام از عوامل موثر بر نوع تصرف، AGE سن سرپرست خانوار، GEN جنسیت، MAR وضعیت تاهل، EDU سطح تحصیلات سرپرست خانوار، Y^P درآمد دائمی، OCU شاغل بودن سرپرست خانوار، $SIZE$ بعد خانوار، $VALRENT$ نسبت ارزش به اجاره و $SUPP$ بار تکفل است.

(۱۸)

$$L = \int_0^{maxXi} \frac{dx}{1 + \exp(\alpha + \beta_1(AGE) + \beta_2(GEN) + \beta_3(MAR) + \beta_4(EDU) + \beta_5(Y^P) + \beta_6(OCU) + \beta_7(SIZE) + \beta_8(VRENT) + \beta_9(SUPP))}$$

بعد از برآورد ضرایب و جای‌گذاری در معادله بالا احتمال مالکیت مسکن برای خانوار مورد نظر به دست می‌آید. جدول (۱) نتایج تخمین مدل لوجیت را در تعیین نحوه تصرف مسکن در مناطق شهری ایران نشان می‌دهد. در این جدول برآورد ضرایب متغیرها در مدل آورده شده است و از آنجا که ضرایب برآورد شده در مدل نمی‌توانند مستقیماً تفسیر شوند، اثر نهایی متغیرهای مستقل برآورد شده‌اند. مدل در سطح اطمینان ۹۵ درصد برآورد شده‌اند.

جدول ۱. نتایج تخمین مدل لوجیت در تعیین اثر عوامل مختلف بر احتمال مالکیت مسکن در مناطق

شهری ایران

متغیر وابسته نحوه تصرف مسکن (TEN)		
متغیر	برآورد ضرایب متغیرها	اثرات نهایی
AGE	۰/۲۶۳۶۴۷	۰/۰۱۴۱۵۶
	(۱۹/۹۸)	(۲۷/۷۲)
GEN	۰/۰۷۴۵۹۷	۰/۰۲۷۲۴۹
	(۰/۷۲)	(۱/۳۷)
MAR	۰/۸۷۵۶۷۱	۰/۲۳۲۷۵۰
	(۲/۴۶)	(۱/۶۶)

SIZE	۰/۵۴۲۵۲۷ (۳/۱۸)	۰/۰۵۹۰۸۱ (۷/۶۲)
EDU	۰/۱۰۱۲۵۰۷ (۴/۱۳)	۰/۰۴۲۹۸۲ (۴/۳۷)
OCU	۰/۲۲۰۸۹۱ (۴/۸۴)	۰/۰۲۰۵۱۸۶ (۴/۷۹)
YP	۰/۰۰۳۱۹۶ (۳/۹۱)	۰/۰۰۳۲۸ (۳/۰۸)
VALRENT	-۰/۰۰۸۲۳۲ (-۲/۰۹)	۰-/۰۰۵۳۶ (-۲/۷۲)
eduh	-۰/۰۴۰۴۹۶ (-۱۱/۱۶)	-۰/۰۳۱۶۷۴ (-۳/۲۱)
supp	۰/۳۲۷۹۰۱ (۲/۵۶)	۰/۰۰۴۶۷۱۲ (۶/۵۱)
-CONS	-۰/۹۵۷۰۸۹۱ (-۱۲/۷۴)	-
LOG-LIKELIHOOD		-۷۰۸۶/۶۷۹۸
Pseudo R2		۰/۱۲۹۳
LR-CHI2(7)		۲۰۷۸/۸۹

منبع: محاسبات تحقیق

اعداد داخل پرانتز نشان‌دهنده آماره Z است.

همان‌طور که از جدول مشاهده می‌شود اثر همه متغیرها بر مالکیت مسکن معنی‌دار است به‌غیر از متغیر جنسیت سرپرست خانوار که معنی‌دار نیست.

باتوجه به جدول درآمد دائمی و بار تکفل اثر مثبت و معنی‌داری بر نحوه تصرف دارد و با افزایش یک میلیون ریال در درآمد دائمی سرپرست خانوار، احتمال مالکیت مسکن حدود ۳/۲ درصد افزایش می‌یابد (Stephen, 2017 and Aizawa, 2016).

شاغل بودن سرپرست خانوار هم اثر مثبت و معنی‌داری بر احتمال مالکیت مسکن دارد و نتایج نشان می‌دهد که اگر سرپرست خانوار شاغل باشد، احتمال مالکیت مسکن او را حدود ۰/۵ درصد افزایش می‌دهد (Adecoke, 2021).

متغیر بعد خانوار هم اثر مثبتی بر مالکیت مسکن دارد به طوری که هر چه تعداد افراد خانوار افزایش یابد احتمال مالکیت مسکن او افزایش می‌یابد و نتایج نشان می‌دهد که اگر یک نفر به افراد خانوار اضافه شود احتمال مالکیت خانوار ۰/۶ درصد افزایش می‌یابد (Letkiewicz & et al, 2018; Adegoke, 2021; Arbelacz & et al, 2011; Jinyup, 2021 and Ana, 2021).

در واقع هر چه سن سرپرست خانوار بیشتر و تعداد افراد خانوار بیشتر باشد خانوار در سیکل بالاتری از زندگی قرار گرفته و احتمال مالک بودنش بیشتر است (Adegoke, 2021; Arbelacz & et al, 2021 and Ana, 2021).

وضع زناشویی سرپرست هم نشان می‌دهد متاهل بودن سرپرست خانوار رابطه مثبت با مالکیت مسکن دارد (Letkiewicz & et al, 2018).

اشتغال به تحصیل سرپرست خانوار با مالکیت مسکن رابطه عکس دارد و احتمال اجاره‌نشینی را ۳۱ درصد افزایش می‌دهد. در این حالت سرپرست خانوار متحمل هزینه‌های تحصیل است و به علت افزایش هزینه‌های او قدرت خرید کمتری دارد (Anderson & et al, 2021; Stephen, 2017 and Aizawa, 2016).

بعد از تخمین مدل لجیت و برآورد ضرایب مدل که در جدول (۱) بیان شده‌اند. احتمال مالکیت مسکن در مناطق شهری به صورت زیر به دست می‌آید:

(۱۹)

$$L = \int_0^{\max X_i} \frac{1}{1 + \exp(-(-0.71 + 0.27AGE + 0.7GEN + 0.87MAR + 0.1EDU + 0.01YP + 0.23OCU + 0.54SIZE + 0.003YP - 0.008VALRENT - 0.04EDUH + 0.32SUPP))} dx$$

نتیجه گیری

در ایران گرانی مسکن و بالا بودن نسبت قیمت مسکن به درآمد، بالا بودن هزینه معاملاتی مسکن، بی‌تابی بازار مسکن و هزینه فرصت فروش واحد مسکونی، موجب می‌شود تمایل افراد به خرید و فروش واحد مسکونی با انگیزه مصرفی را کاهش دهد. در جامعه ایران به دلیل عدم کارایی بازار سرمایه و اتکا افراد به سرمایه انسانی، منابع مالی برای خرید واحد مسکونی تامین نمی‌گردد و خرید کالاهای بادوام به‌ویژه مسکن متکی به پس‌انداز خانوارها است و نقش بانک و بازار مالی در این زمینه ناچیز است.

داده‌های مورد استفاده مشتمل بر داده‌های گزارش شده و نتایج تفصیلی آمارگیری جمعیت‌شناسی در مناطق شهری می‌باشد، در ضمن برآورد درآمد دائمی براساس ویژگی‌های حدود نوزده هزار و نهصد و بیست و هشت خانوار شهری با جمعیتی بالغ بر هشتاد و نه هزار و هفتصد و دوازده نفر انجام شده است. برای تعیین نحوه تصرف مسکن از مدل لوجیت استفاده شد. در این مدل متغیرهای وابسته دارای دو ارزش صفر و یک است. در بین متغیرهای اقتصادی و اجتماعی، درآمد دائمی، سن، جنسیت، وضعیت تاهل، سطح تحصیلات و شاغل بودن سرپرست خانوار، اشتغال به تحصیل سرپرست خانوار، بارتکفل، نسبت ارزش به اجاره و بعد خانوار مهم‌ترین متغیرهای مستقل مدل را تشکیل داده‌اند که بر اساس مدل لوجیت همه متغیرها به جز متغیر جنسیت سرپرست خانوار اثر معنی‌دار بر احتمال مالکیت مسکن دارند ولی بودن متغیر جنسیت سرپرست خانوار در ساختار مدل دارای توجه است.

متغیر اشتغال به تحصیل سرپرست خانوار و نسبت ارزش به اجاره اثر منفی بر مالکیت مسکن دارد و احتمال اجاره‌نشینی را افزایش می‌دهد.

به‌طور کلی این پژوهش به دلیل بهره‌گیری از داده‌های مقطعی، هدف توضیح نوع تصرف مسکن را مدنظر داشته است و به دلیل عدم وجود متغیرهای سیاستی در داده‌های هزینه - درآمد خانوار، امکان ارائه توصیه‌های سیاستی محدود است. با وجود این نتایج حاصله می‌تواند زمینه ارائه توصیه‌هایی را که ممکن است به‌طور مستقیم و یا غیرمستقیم مرتبط با نتایج پژوهش باشد، فراهم آورد.

مسکن مهم‌ترین دارایی خانوارهای ایرانی است و این موضوع برای خانوارهای کم‌درآمد و میان‌درآمد از اهمیت بیشتری برخوردار است. لذا اتخاذ سیاست‌های مالیاتی، یارانه‌ای و اختصاص زمین جهت تامین مسکن خانوار در عین حال مهم‌ترین ابزار کاهش شکاف طبقاتی و افزایش رفاه اجتماعی تلقی می‌شود. در مناطق شهری مهم‌ترین و موثرترین متغیر اثرگذار بر افزایش سهم مسکن ملکی درآمد دائمی است. به عبارت دیگر یکی از عوامل اصلی مستاجر بودن گروه‌های کم‌درآمد و گروه‌های خاص آن است که صاحب شغل و درآمد دائمی نمی‌باشند و لذا سیاست‌های اثرگذار بر دائمی‌بودن شغل این گروه‌ها در عین حال بر خانه‌دار شدن آنها اثر تعیین‌کننده‌ای خواهد داشت. این موضوع نیز اشاره ویژه به نقش و اهمیت نظام تسهیلات اعتباری (خرید مسکن از محل درآمدهای آینده) و اعطای وام مسکن و توسعه آن در سطح و عمق دارد.

باعنایت به اهمیت تصرف مسکن و کاهش تصرف مسکن ملکی خانوارهای کم‌درآمد، ضرورت بررسی علل و ریشه‌ها و همچنین تشکیل کمیته‌های علمی تعیین علل و عوامل و اتخاذ سیاست‌های مناسب و ضروری اجتناب‌ناپذیر است. در این میان اتخاذ سیاست‌های مالیاتی و یارانه‌ای مناسب و سیاست‌های بین‌شهری حائز اهمیت است.

Reference

- Adecoke, S. (2021). Housing Tenure Choice and Housing Affordability in Nigeria: A Comparative Analysis of Owners and Renters of Organized Private Sector Housing. *International Journal of Social Science Studies*, 8 (4):142.
- Aizawa, T. (2016). Determinants of tenure choice in Japan. What makes you a home owner? *Asian Development Bank Institute*, 625: 1-19.
- Ana, M. (2021). Tenure status, Housing Conditions and Residential Satisfaction of adolescents. *Sciendo; urban studies*, 21 (2): 24-32.
- Anderson, D., Hye-sung, H., & Hisnanick, J. (2021). The Effect of Household Debt and Wealth on Subsequent Housing Tenure Choice. *SAGE Journals*, 20: 297-325.
- Arbelacz, A., Roberto, S., & Aljandro, B. (2018). Housing tenure and Housing Demand in Colombia. *40ANOS – (Working Paper)*, 54 de200: 1-11.

- Gholizadeh, A. A. (2018). *Housing price theory in Iran in simple language*. Noor Alam Publications, second edition.
- Gholizadeh, A. A. (2021). *Housing economics, theories and applications*. Noor Alam Publications.
- Gholizadeh, A. A., & Kamiyab, B. (2008). The effects of monetary policies on housing price bubbles in periods of prosperity and recession in Iran. *Quantitative Economics*, 5 (3): 48-78.
- Gholizadeh, A. A., & Khaksar, M. (2016). The effect of income and education of the head of the household on the occupation of housing in urban areas of Iran. *Applied Economic Research of Iran*, 22 (6): 60-81.
- Guris, S., Ebru, C., & Turgut, U. (2011). Estimating of Probability of Home –Ownership in Rural &Urban Areas: Logit, Probit & Gambit Model. *European Journal of Social Science*, 21 (3): 25-49.
- Jinyup, K. (2022). What Are the Real Determinants of Housing Tenure Decisions? The Empirical Evidence on Five Hypotheses. *Journal of Real Estate Literature*, 28: 26-41.
- Letkiewicz, C., & Stuart, H. (2018). Homeownership among Young Americans: A Look at Student Loan Debt and Behavioral Factors. *Economics Journal of Consumer Affairs*, DOI:10.1111/JOCA.12143.
- Morias, C., & Cruz, A. (2007). Housing demand, tenure choice & Housing policy in Brazil. *LARES (Latin American Real Estate Society)*, 25: 26-42.
- Sartipipour, M. (2016). *Analytical study of rural housing in Iran*. Tehran: Shahid Beheshti University and Islamic Revolution Housing Foundation, 1-16.
- Statistical Center of Iran. (2018). *The detailed results of the statistics of the expenditure and income of urban and rural households in 2018*.
- Stephen, W. (2017). The Dynamic of Housing Tenure in Australia. *International Real Estate Review*, 3: 65-92.