



شناسایی و اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر تمایل به تقاضای پیش‌خرید مسکن (مطالعه موردی: خریداران مسکن در حال ساخت شهر ایلام)

اسفندیار محمدی*

دانشیار گروه مدیریت، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه ایلام، ایلام، ایران

مهديه مختاری‌فر

کارشناسی‌ارشد مدیریت بازرگانی - مدیریت مالی، مؤسسه آموزش عالی باختر ایلام، ایلام، ایران

اردشیر شیرى

استادیار گروه مدیریت، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه ایلام، ایلام، ایران

دریافت: ۱۳۹۵/۰۹/۰۳ پذیرش: ۱۳۹۵/۱۱/۱۷

چکیده: پیش‌خرید، روشی برای تهیه مسکن است که با انگیزه مصرفی - سرمایه‌ای در شرایط عدم اطمینان، با ریسک بالا و سرمایه‌گذاری مالی مستقیم، مورد استفاده قرار می‌گیرد. هدف این مطالعه، شناسایی و اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر تمایل به تقاضای پیش‌خرید مسکن شهر ایلام و ارائه مدل مفهومی می‌باشد. این تحقیق از نظر هدف، کاربردی و از لحاظ روش تحقیق، آمیخته اکتشافی (کیفی - کمی) می‌باشد. روش گردآوری داده‌ها برای ادبیات تحقیق، کتابخانه‌ای و برای داده‌های اصلی، تحقیق میدانی است. ابزار گردآوری داده‌ها، مصاحبه و پرسشنامه محقق‌ساخته است که روایی آن توسط خبرگان این حوزه و تحلیل‌عاملی تأییدی و پایایی آن از طریق آلفای کرونباخ، تأیید شده است. جامعه آماری برای مرحله کیفی، ۴۰ نفر از خبرگان (کارشناسان راه و شهرسازی، بنیاد مسکن، بانک مسکن و مشاوران املاک) شهر ایلام است که با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند، انتخاب شده‌اند. جامعه آماری مرحله کمی، خریداران مسکن در حال ساخت است که براساس جدول مورگان، حداقل حجم نمونه، ۲۴۰ نفر تعیین گردید که با روش نمونه‌گیری نمونه‌های در دسترس انتخاب شده است. برای تجزیه و تحلیل آماری، از نرم‌افزارهای SPSS 16 و LISREL 8.5 استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان دادند که عوامل اقتصادی، مالی، مالی - رفتاری، انگیزشی، سیاسی و اجتماعی، بر پیش‌خرید مسکن تأثیر دارند و عوامل اقتصادی (فقر، بهره‌وری اقتصادی و بحران اقتصادی) با ضریب ۴/۵۷، در اولویت و عوامل سیاسی (سیاست اقتصادی) با ضریب ۲/۶۶، در رتبه آخر قرار دارند.

واژگان کلیدی: پیش‌خرید مسکن، تقاضای مسکن مصرفی - سرمایه‌ای، شناسایی و اولویت‌بندی عوامل، شهر ایلام

طبقه‌بندی JEL: R21, R31, N55, C81

۱- مقدمه

نیاز به برخی کالاها، از دیرباز وجود داشته و قابل حذف از سبد دارایی نیستند که از آن جمله می‌توان به مسکن اشاره کرد (سهیلی و همکاران، ۱۳۹۳). بنابراین مسکن به‌عنوان یک سرپناه، از اساسی‌ترین نیازهای انسان می‌باشد (Babatunde Femi & Hayat Kha, 2014) و یکی از مهم‌ترین شاخص‌های استاندارد زندگی در جامعه به‌شمار می‌رود (Amao & Ilesanmi, 2013). این نیاز با توجه به افزایش جمعیت و توسعه شهرنشینی، به یکی از حادترین معضلات کشورهای توسعه‌نیافته و درحال توسعه، تبدیل شده است. تأمین زمین، مصالح ساختمانی مناسب و مدیریت صحیح، از ضروری‌ترین عوامل رفع نیاز مسکن هستند (مظلوم خراسانی و همکاران، ۱۳۹۰)؛ زیرا رشد بی‌رویه قیمت مسکن، عدم کفاف مبلغ وام مسکن، تورم در قبال حقوق و درآمد خانوار، گرانی و احتکار زمین، سودجویی سازنده و بسازوبفروش‌ها، نبود فروشنده حقیقی، کم رنگ شدن نقش دولت، حضور هرچه بیشتر بخش خصوصی و دلالان، باعث شده بین قدرت خرید و قیمت مسکن عدم تعادل ایجاد شود؛ بنابراین متقاضیان مصرفی، راه پیش‌خريد را در پیش گرفته‌اند.

در گذشته، مسکن، یک دارایی فردی بود و از نظر اقتصادی، غیرتولیدی و به‌عنوان سرپناه شمرده می‌شد؛ اما امروزه مسکن دارای ماهیت دوگانه مصرفی- سرمایه‌ای می‌باشد. تقاضای مصرفی، باثبات و قابل پیش‌بینی است ولی تقاضای سرمایه‌ای مسکن تحت تأثیر عوامل گوناگونی قرار دارد و غیرقابل پیش‌بینی است (موسوی و درودیان، ۱۳۹۴). براساس مطالعات، فقرا حدود ۵۰ درصد درآمد خود را به مسکن اختصاص می‌دهند؛ درحالی‌که در مورد ثروتمندان حداکثر به ۲۰ درصد می‌رسد (صبوری دیلمی و شفیعی، ۱۳۹۱). معضلاتی از قبیل: درصد بالای اجاره‌نشینی و رهن در شهر ایلام، سبب ضرورت مطالعه نظام‌مند در حوزه مسکن شده است. از این رو، هدف تحقیق حاضر،

شناسایی و تعیین عوامل مؤثر بر تمایل به تقاضای پیش‌خريد مسکن و اولویت‌بندی این عوامل برای شناخت وضعیت تقاضای مسکن، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مناسب در بخش مسکن شهر ایلام است. بر این اساس، سؤالات تحقیق عبارتند از:

- چه عواملی بر تمایل به تقاضای پیش‌خريد مسکن بین خریداران مسکن در شهر ایلام مؤثر می‌باشند؟
- اولویت این عوامل نسبت به یکدیگر چگونه است؟

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

پاناگیوتیدیس و پرینتس^۱ (۲۰۱۶) در پژوهشی در یونان طی سال‌های ۲۰۰۳-۱۹۹۷، با استفاده از داده‌های ماهانه- اسمی و روش علیت گرینجر، به این نتیجه دست یافتند که وام رهنی توسط سیستم بانکی بر بازار مسکن تأثیر معناداری دارد.

ون و تائو^۲ (۲۰۱۵) در بررسی ساختار چندگانه شهری و قیمت مسکن در دوره انتقالی هانگ ژئو چین، نتیجه گرفتند که تأثیر مراکز شهری بر قیمت مسکن، به تدریج افزایش یافته است؛ به صورتی که کشش و شیب قیمت از سال ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۱ افزایش یافته است.

وانگ و ژانگ^۳ (۲۰۱۴) در مطالعه‌ای، اهمیت تغییر در عوامل اساسی عرضه و تقاضا مانند: جمعیت شهری، درآمد، دستمزد، عرضه زمین شهری و هزینه‌های ساخت‌وساز و تأثیر آنها بر افزایش قیمت مسکن در شهرهای چین بین سال‌های ۲۰۰۲ تا ۲۰۰۸ را بررسی کردند. نتایج نشان دادند که تغییر عوامل بنیادی بیان شده می‌توانند بخش عمده‌ای از تغییرات واقعی قیمت مسکن را تشکیل دهند.

دی‌یچی و وسترهف^۴ (۲۰۱۲) در مطالعه‌ای با استفاده از نقشه پویایی غیرخطی، مدل ساده‌ای را برای

^۱ Panagiotidis & Printzis

^۲ Wen and Tao

^۳ Wang and Zhang

^۴ Dieci and Westerhoff

دست یافتند که متغیرهای مالی به ویژه میزان برخورداری از بخشودگی عوارض ساخت‌وساز برای ساکنان منطقه، بااهمیت است؛ به‌طوری که با افزایش بخشودگی عوارض ساخت، تمایل به ساخت‌وساز افزایش می‌یابد که این مسأله با توجه به وضعیت اقتصادی ساکنان این محدوده، طبیعی است.

نشاط و همکارانش (۱۳۹۲) در مطالعه‌ای که در شهر دامغان انجام دادند، با استفاده از روش‌های پیمایشی، سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS)؛^۵ موس و مدل هدانیک، به این نتیجه دست یافتند که هرچه قیمت زمین بالاتر باشد، هزینه ساخت، افزایش می‌یابد و به تبع آن، از میزان آن کاسته می‌شود. شناخت ساختار عرضه و تقاضا، مهم‌ترین عامل دستیابی به شیوه‌های مناسب تولید و عرضه مسکن کافی و مناسب است. در این راستا برای برآورده شدن تقاضای مسکن گروه‌های کم‌درآمد، به شناخت مکان دقیق سکونت و جانمایی واحدهای مسکونی جدید نیاز است تا تأثیر شاخص‌های مکانی مؤثر بر ساختار تقاضا را به حداقل رساند.

مظلوم خراسانی و همکارانش (۱۳۹۰) در تحقیقی در مشهد مقدس طی سال‌های ۸۹-۱۳۸۸، به‌ترتیب متغیرهای آگاهی، تبلیغات رسانه‌های جمعی، اعتماد، رضایت از مجریان، آمادگی روانی و نگرش مثبت به پروژه، واقعی فرض کردن خانه‌دار شدن و ارزیابی حمایت‌های مالی و سیاسی دولت را عوامل مؤثر و مثبت بر مشارکت اعضا در تعاونی مسکن می‌دانند.

قادری و همکارانش (۱۳۹۰) در تحقیقی با استفاده از ترکیب دو الگوی مطرح شده در زمینه سرمایه‌گذاری مسکن؛ یعنی سبد دارایی و روش خودتوضیح با وقفه‌های توزیعی برای تحلیل هم‌جمعی، به این نتیجه دست یافتند که افزایش قیمت مسکن، حجم نقدپذیری و درآمد خانوار، منجر به سرمایه‌گذاری در مسکن می‌شود و افزایش قیمت دارایی‌های رقیب مسکن (ارز، بورس، طلا و ...)، باعث کاهش سرمایه‌گذاری مسکن می‌گردد.

بازار سوداگرانه مسکن ارائه کرده‌اند. در این مدل، تقاضا برای مسکن، تابع انتظارات خریداران از قیمت‌های آتی مسکن می‌باشد. همچنین نتایج نشان دادند تغییر نسبی سهم تقاضاکنندگان با انتظارات مختلف، باعث ایجاد رونق و رکود در بازار مسکن می‌شود.

گمینو و مارتینز-کاراسکال^۱ (۲۰۱۰) در تحقیقی با استفاده از مدل تصحیح خطا، به بررسی متغیرهای قیمت مسکن، وام خرید مسکن و رابطه بین آنها در کشور اسپانیا پرداختند. نتایج نشان دادند این دو متغیر در بلندمدت به هم وابسته‌اند و تا پایان دوره مورد مطالعه، هر دو متغیر از سطح تعادلی خودشان بالاتر بودند.

سیلر^۲ و همکارانش (۲۰۱۰) به بررسی عوامل مالی- رفتاری مرتبط با سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات پرداختند. نتایج نشان دادند که رابطه معناداری بین حسابداری ذهنی و سرمایه‌گذاری در املاک، در یک پرتفوی ترکیبی از چند نوع دارایی وجود دارد. همچنین زمانی که ارزش سرمایه‌گذاری از قیمت پرداختی افزایش می‌یابد، افراد تمایل بیشتری برای فروش دارند.

مک^۳ و همکارانش (۲۰۰۷) در مطالعه‌ای، به ارزیابی دلایل و محدودیت‌های صاحب‌خانه شدن و سیاست‌های حکومت چین برای حل مشکلات مسکن پرداختند. نتایج نشان دادند که مشکلات استطاعت مالی مسکن در چین عبارتند از: رشد جمعیت، رشد اقتصادی پایدار، زمین‌خواری (احتکار) و عرضه مسکن کافی در حد توان.

ب) پژوهش‌های داخلی

اکبری و همکارانش (۱۳۹۲) در مطالعه‌ای با تحلیل چگونگی ارزش‌گذاری و تعیین میزان تمایل به پرداخت مصرف‌کنندگان برای ویژگی‌های مختلف مسکن، با روش انتخاب تجربی (CEM)؛^۴ به این نتیجه

^۱ Gimeno and Martinez-Carrascal

^۲ Seiler

^۳ Mak

^۴ Experimental Selection Method

^۵ Geograpy Information System

مهنام (۲۰۱۴) در تحقیقی در شهر اصفهان با استفاده از مدل سازی، به این نتیجه دست یافت که متغیرهای قیمت مصالح ساختمانی، بهای نیروی کار در بخش مسکن، نرخ ساخت و ساز، تسهیلات بانکی، شاخص جمعیت و سایر متغیرهای مؤثر بر تورم مسکن، تأثیر قابل توجهی بر قیمت مسکن مناطق مختلف از شهرستان‌ها دارد و افزایش جمعیت، باعث افزایش تقاضا برای مسکن می‌شود؛ لذا باید سیاست کنترل جمعیت را در پیش گرفت.

۳- مبانی نظری

اقتصاد مسکن، از شاخه‌های علم اقتصاد است. براساس نظریه اقتصاد مسکن، سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، معلول قیمت است نه علت آن؛ یعنی قیمت و اجاره مسکن، در بازار املاک مسکن تعیین می‌شود و قیمت داده شده، مبنای تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران خواهد بود. از این رو، اگر قیمت و شرایط مسکن مناسب باشد و بازدهی سرمایه‌گذاری در مسکن بیشتر از سایر دارایی‌ها باشد، سرمایه‌گذاری در مسکن افزایش می‌یابد (کریمی و زاهدی کیوان، ۱۳۹۰). از جمله مشکلات مسکن این است که به عنوان یک کالای اقتصادی صرف شناخته می‌شود؛ لذا امروزه با افزایش جمعیت، این مشکل در کشورهای در حال توسعه حادتر می‌شود؛ زیرا با تقاضای رو به افزایش مسکن، کمبود زمین و عرضه مسکن، مواجه هستند (دباغ و کشاورز، ۱۳۹۱).

سرمایه‌گذاری در حوزه املاک و مستغلات می‌تواند به دو روش زیر صورت پذیرد:

الف) غیرمستقیم از طریق خرید سهام شرکت‌های فعال در این حوزه که مزیت اصلی این سرمایه‌گذاری، نقدشوندگی بالا است.

ب) سرمایه‌گذاری مستقیم از طریق حضور در بخش عرضه یا تقاضای مسکن.

سرمایه‌گذاری مستقیم در بخش عرضه، به صورت یکی از حالت‌های خرید زمین و ساخت آن، خرید زمین

و جذب سرمایه‌گذاری برای ساخت آن، خرید زمین و تأمین سرمایه برای ساخت از طریق منابع بانکی و پیش‌فروش یا ترکیب آنها، مشارکت در ساخت زمین‌های مالکان و ترکیبی از همه موارد می‌باشد.

سرمایه‌گذاری مستقیم در بخش تقاضا به صورت پیش‌خرید، خرید با سرمایه، وام یا ترکیبی از آن‌ها می‌باشد (کوزه‌چی، ۱۳۹۳). پیش‌خرید، از روش‌های تهیه مسکن، با تحمل ریسک بالا در شرایط عدم اطمینان برای اقشار کم‌درآمد و فاقد مسکن، با انگیزه مصرفی و رهایی از اجاره است و سرمایه‌گذاری مستقیمی برای اقشار پردرآمد با هدف نهایی کسب سود و سرمایه‌گذاری می‌باشد.

تقاضای مصرفی برای خانوارها به‌منظور تأمین سرپناه مناسب، اجتناب‌ناپذیر است. قیمت مسکن و درآمد خانوار در این نوع تقاضا مؤثر هستند. همواره این نوع تقاضا وجود دارد و ممکن است با توجه به تغییر قیمت مسکن و درآمد خانوارها، تسهیلات پرداختی برای خرید ملک از سوی بانک‌ها، هزینه‌های معاملاتی (هزینه انعقاد قرارداد مربوط به مشاوران املاک، هزینه تنظیم سند، هزینه اسباب‌کشی و جابه‌جایی)، ترجیحات خانوارها (تنوع‌طلبی و ...) و تحولات جمعیتی (افزایش تعداد خانوارها، افزایش یا کاهش جمعیت خانوارها) در تقاضای مصرفی مسکن مؤثر باشند (بهرامی و مروت، ۱۳۹۴).

تقاضای دارایی مسکن، زمانی شکل می‌گیرد که خرید مسکن در مقایسه با سایر دارایی‌ها مانند: سهام و اوراق قرضه، سوددهی بیشتری داشته باشد. سوددهی نیز زمانی شکل می‌گیرد که سفته‌بازان انتظار داشته باشند قیمت بازاری مسکن، از قیمت بنیادی آن در کوتاه‌مدت بیشتر خواهد شد؛ بنابراین می‌توانند با خرید مسکن با قیمتی پایین‌تر از قیمت بنیادی، سود کسب کنند. مسکن و مستغلات، با توجه به تجربه کم‌ریسک بودن و بازدهی مناسب آن در بلندمدت می‌تواند باعث کاهش ریسک سبد دارایی و افزایش بازدهی آن شود و ضمن تأثیرگذاری بر بازار سرمایه و دارایی‌ها، بر عملکرد نظام

اقتصادی نیز مؤثر واقع شوند (قلی‌زاده و همکاران، ۱۳۹۴).

افراد باید املاک را با پول دیگران خریداری کنند. بانک‌ها، شرکت‌های بیمه، وام‌دهنده‌های خصوصی یا فروشنده‌های املاک؛ از جمله مواردی هستند که مردم با استفاده از پول و منابع آنان، نسبت به خرید اقدام می‌کنند. اغلب پول، به شکل یک وام رهنی قرض داده می‌شود؛ زیرا تأمین مالی از طریق رهن، بخشی از سرمایه‌گذاری املاک را تشکیل می‌دهد (گالیلنی، ۱۳۹۰). بانک‌ها جزء مهم‌ترین مؤسسات پس‌انداز، تجهیز و تخصیص منابع مالی هستند و این نقش، آنان را به یکی از عوامل مؤثر بر رشد و توسعه اقتصادی تبدیل کرده است؛ اما باید توجه داشت که بانک‌ها برای تجهیز منابع مالی و تخصیص آن به منظور سرمایه‌گذاری، از ظرفیت خاصی برخوردار هستند. بدون توجه به منابع ایجاد درآمد یا سیاست‌های اقتصادی کشور، بانک‌ها که تمایل به توزیع وام و امتیاز آن به مشتریان خود دارند، دچار بحران می‌شوند (Olokoyo, 2011)؛ لذا امتیاز وام را به اشخاص، سازمان‌های اقتصادی و دولت می‌دهند تا آنان را قادر به سرمایه‌گذاری و توسعه فعالیت‌های خود کنند و در نتیجه، به رشد یک بخش و نیز به توسعه اقتصادی کشور کمک کنند. بانک‌ها به دلیل دارا بودن اطلاعات از وام‌گیرندگان، در حل مشکلات مالی جامعه، تخصص دارند. بنابراین کاهش در وام‌دهی بانک‌ها، می‌تواند آسیب‌های جدی را به بخش خصوصی وارد آورد (لشکری و همکاران، ۱۳۹۴).

شکل مناسب مسکن، نقش مهمی در تأمین این نیاز دارد. بنابراین باید به مساحت واحدهای مسکونی، نوع طراحی، استحکام و مصالح به کار رفته در ساخت واحدهای مسکونی، توجه داشت. بر این اساس باید پنج عامل اساسی زمین، منابع مالی، نیروی انسانی و فناوری، مصالح ساختمانی، مدیریت و نظارت را مدنظر قرار داد (اکبری و همکاران، ۱۳۹۲).

۴- روش تحقیق

تحقیق حاضر، از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش تحقیق، آمیخته اکتشافی (کیفی- کمی) می‌باشد. روش گردآوری داده‌ها برای بخش ادبیات، روش کتابخانه‌ای است و برای نتایج اصلی تحقیق، روش میدانی به کار گرفته شده است. ابزار گردآوری داده‌ها در مرحله کیفی، مصاحبه با خبرگان در زمینه مسکن و در مرحله کمی، پرسشنامه محقق ساخته می‌باشد که از نتایج داده‌های حاصل از مصاحبه ایجاد شده و روایی آن توسط خبرگان شامل: اساتید مدیریت و اقتصاد و متخصصان مسکن، تأیید شده و پایایی آن، از طریق آزمون آلفای کرونباخ مورد تأیید قرار گرفته است که عوامل اقتصادی با ۰/۹۴۱، مالی ۰/۹۷۶، مالی- رفتاری ۰/۹۱۱، انگیزشی ۰/۸۷۸، سیاسی ۰/۹۲۰ و اجتماعی ۰/۸۹۰ دارای پایایی می‌باشند. در بخش کیفی برای شناسایی عوامل، از فرایند کدگذاری باز استفاده شده است. جامعه آماری مرحله کیفی، ۴۰ نفر از خبرگان شامل: کارشناسان راه و شهرسازی، بنیاد مسکن، بانک مسکن و مشاوران املاک شهر ایلام می‌باشد که با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند، انتخاب شده‌اند (در روش کیفی، حجم نمونه حداقل ۱۵ نفر می‌باشد). جامعه آماری مرحله کمی، خریداران مسکن در حال ساخت است و از آنجایی که تعداد جامعه مشخص نیست، براساس جدول کرجسی و مورگان برای تحقیقات توصیفی- تحلیلی، حداقل حجم نمونه، ۲۴۰ نفر تعیین شده که به روش نمونه‌گیری نمونه‌های در دسترس صورت گرفته است. برای تجزیه و تحلیل آماری، از نرم‌افزارهای Spss16 و Lisrel ۸.۵ و تحلیل عاملی اکتشافی و تأییدی برای تعیین هم‌بستگی عوامل با مفاهیم و مؤلفه‌ها، آزمون‌های کلموگروف- اسمیرنوف برای نرمالیتی داده‌ها، باینومال برای آزمون فرض‌های آماری و پاسخ به سؤالات و از آزمون فریدمن برای رتبه‌بندی عوامل استفاده گردید.

۵- یافته‌های تحقیق

الف) یافته‌های کیفی

ابتدا داده‌های خام، از طریق مصاحبه با کارشناسان مسکن استخراج شدند که برای هر مصاحبه‌شونده، یک شماره در نظر گرفته شده و داده‌های مشترک در قالب ۲۴ کد، دسته‌بندی و به ۱۲ مفهوم، تبدیل گردید و مفاهیم در قالب ۶ عامل، احصا شدند که در نتیجه آن، مدل مفهومی استخراج شده است. برای این فرایند، از فن

بازبینی با مصاحبه‌شوندگان استفاده شده است. با توجه به فرایند ساختاریافته تحقیق، دقت در انتخاب نمونه، هدفمند بودن آن و مشاهده تکرار داده‌ها، کفایت نمونه‌گیری به‌دست آمد. سپس، توضیحات لازم و هدف از انجام تحقیق برای صاحب‌نظران این حوزه تشریح گردید. نتایج به‌دست آمده از کدگذاری، در جدول ۱ آمده است.

جدول ۱- کدگذاری داده‌های مستخرج از مصاحبه‌ها

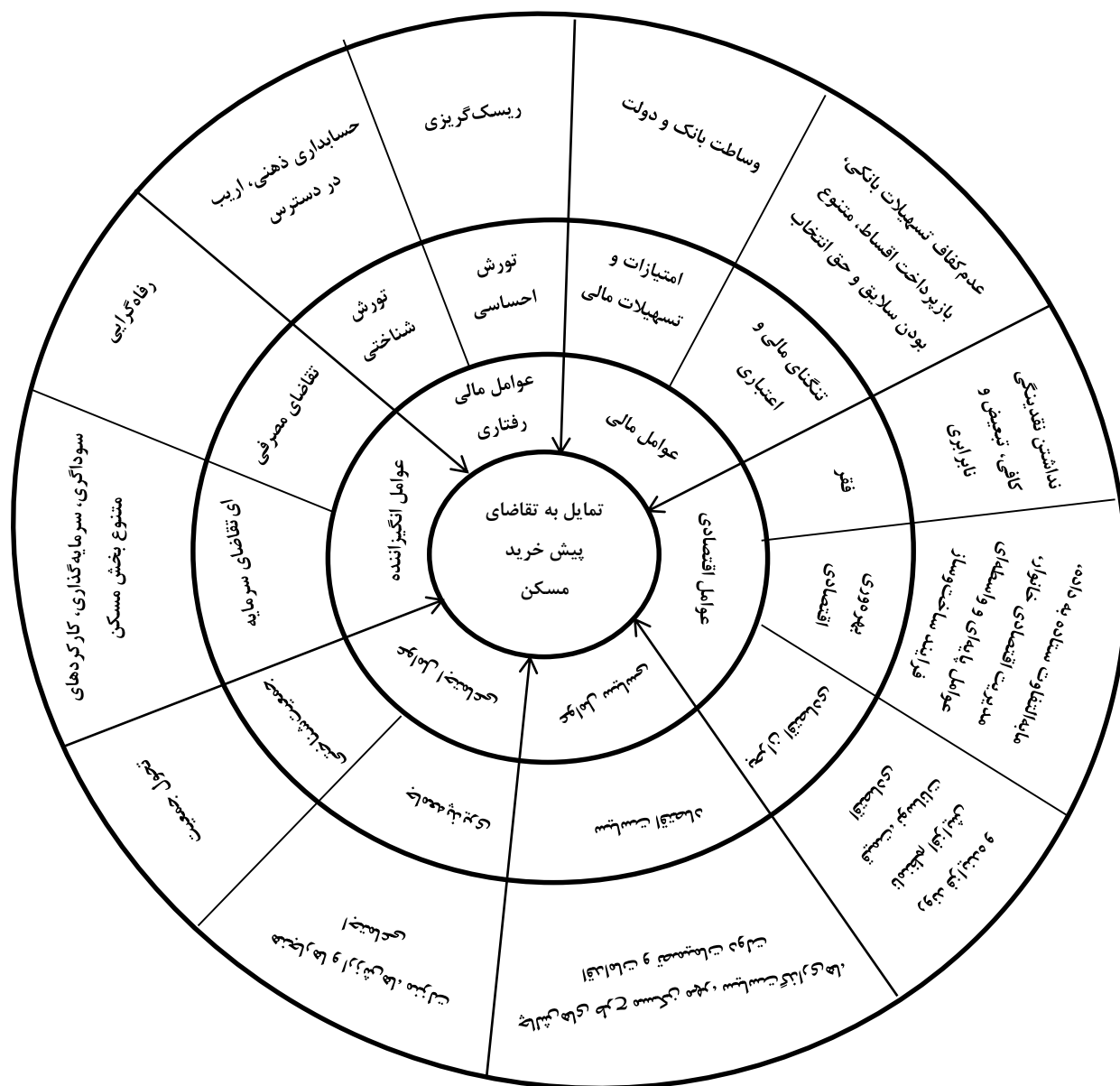
عوامل	مفاهیم	کد	شماره مصاحبه‌شونده	داده خام
اقتصادی	فقر	نداشتن نقدینگی و پشتوانه	۱ و ۲ و ۳ و ۵ و ۲۲	ضعف بنیه مالی و نداشتن پس‌انداز
		تبعیض و نابرابری	۳ و ۴ و ۵	پرداخت تسهیلات به قشر خاص
	بحران اقتصادی	روند نامنظم افزایش قیمت	۱۰ و ۱۷ و ۱۹ و ۲۶	میزان درآمد در قبال تورم
		نوسانات اقتصادی	۱ و ۲ و ۳ و ۵ و ۶ و ۹	اوضاع بحرانی اقتصاد کشور
	بهره‌وری اقتصادی	مابه‌التفاوت ستاده به داده	۷ و ۱۳ و ۱۶ و ۳۵ و ۳۷ و ۳۸	ارزش افزوده مسکن در حال ساخت
		مدیریت اقتصادی خانوار	۱ و ۹	پول مازاد بر نیاز سرمایه‌داران
		عوامل پایه‌ای ساخت	۲۳ و ۲۶ و ۳۸	نوسان قیمت فلزات
مالی	تنگنای مالی و اعتباری	تسهیلات بانکی ناکافی	۲ و ۱۸ و ۳۱ و ۴۰	عدم تناسب مبلغ وام دریافتی با هزینه ساخت
		بازپرداخت اقساط	۲۴ و ۳۹	توان بازپرداخت بهره وام
	تسهیلات و امتیازات ویژه مالی	تنوع سلیق و نیازها	۱ و ۴ و ۱۱ و ۳۱	قدرت انتخاب و تغییر تجهیزات به‌کار رفته
		وساطت بانک و دولت	۴ و ۵ و ۱۲ و ۲۷	نظارت بانک بر سرمایه‌گذاری بخش مسکن
انگیزاننده	تقاضای مصرفی	رفاه‌گرایی	۵ و ۴ و ۱۵ و ۳۳	خودکفایی در دوران بازنشستگی
			۲ و ۷ و ۱۹ و ۲۱ و ۲۵ و ۳۶	رهایی از رهن و اجاره
	تقاضای سرمایه‌ای	سوداگرایی	۱ و ۲ و ۳ و ۹ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۴ و ۳۹	کسب سود ناشی از نوسان قیمت
		سرمایه‌ای	۵ و ۱۸ و ۲۲ و ۲۹ و ۴۰	تمایل به داشتن مسکن مازاد بر نیاز و ثروت
			۱ و ۱۰ و ۱۱ و ۲۱ و ۳۲	تصمیم به خرید و فروش یا اجاره مسکن
		کارکرد بخش مسکن	۱۳ و ۲۸	ایجاد زمینه مشارکت عمومی در توسعه اقتصادی
مالی- رفتاری	تورش احساسی	ریسک‌گریزی	۲ و ۳ و ۷ و ۱۰ و ۱۱ و ۱۵ و ۱۹ و ۲۷	نگرانی از کاهش ارزش پول نقد
			۵ و ۱۶ و ۳۳ و ۳۷	پایین بودن ریسک سرمایه‌گذاری این حوزه
	تورش شناختی	حسابداری ذهنی	۲ و ۲۳ و ۳۴	به‌صرفه نبودن تعمیر بافت فرسوده
		اریب در دسترس	۳ و ۵ و ۱۲ و ۱۴ و ۱۶ و ۲۲ و ۴۰	تجربه و آگاهی از تحولات اقتصادی
سیاسی	سیاست اقتصاد	چالش طرح مسکن مهر	۴ و ۱۶ و ۲۶	بی‌توجهی به عوارض اجتماعی و فرهنگی مسکن مهر
			۴ و ۷ و ۲۳ و ۳۵ و ۳۶ و ۳۷	محل احداث واحد مسکونی
		سیاست‌گذاری‌ها	۷ و ۱۳ و ۱۸ و ۲۸	اجرای طرح هدفمندی یارانه‌ها
		اقدامات دولت	۴ و ۱۴ و ۱۶ و ۲۰ و ۲۶	برقراری مالیات بر زمین و مسکن
اجتماعی	جامعه‌پذیری	هنجارها و ارزش‌ها	۲ و ۴ و ۹ و ۱۵ و ۲۱ و ۳۰	فرهنگ جا افتاده برای خرید کالای رو به افزایش قیمت
		منزلت اجتماعی	۱۸ و ۲۹	ثبات و همبستگی خانوادگی
	جمعیت‌شناختی	تحول جمعیت	۶ و ۹ و ۱۳ و ۱۸ و ۲۲ و ۲۹ و ۳۱ و ۳۶	تمایل به زندگی مستقل داشتن
			۵ و ۷ و ۱۱ و ۱۳ و ۳۸	نیاز به مسکن کوچک متراژ
			۲ و ۱۲ و ۱۶ و ۱۹ و ۲۸ و ۳۴	تعداد اعضای خانواده

منبع: (یافته‌های محقق)

مدل مفهومی پژوهش

پیش‌خرید مسکن، متغیر وابسته و عوامل کسب شده، متغیر مستقل می‌باشند. مدل مفهومی پژوهش در شکل ۱، نشان داده شده است.

متغیرها با توجه به مصاحبه‌های انجام شده در قالب کد، مفاهیم، مقوله و متغیر اصلی، استخراج شده‌اند.



شکل ۱- مدل مفهومی تحقیق

منبع: (یافته‌های تحقیق)

ب) یافته‌های کمی

روایی پرسشنامه، از طریق نظرات متخصصان مسکن، اساتید رشته اقتصاد و مدیریت و تحلیل‌عاملی تأییدی، آزمون شده است. همچنین پایایی آن، از طریق

آلفای کرونباخ، عوامل اقتصادی ۰/۹۴۱، عوامل مالی ۰/۹۷۶، رفتاری ۰/۹۱۱، انگیزشی ۰/۸۷۸، سیاسی ۰/۹۲۰ و اجتماعی ۰/۸۹۰ برآورد شد. به‌منظور نرمال یا غیرنرمال بودن داده‌ها، از آزمون کولموگروف-اسمیرنوف،

برای شناسایی عوامل تأثیرگذار بر این مسأله، از تحلیل‌عاملی اکتشافی و نیز به منظور آزمون یافته‌های به‌دست آمده، ابتدا تحلیل‌عاملی تأییدی و سپس با استفاده از آزمون‌های ناپارامتریک متناسب با داده‌ها، به بررسی یافته‌های تحقیق پرداخته شده است.

برای بررسی نرمال بودن داده‌ها، فرض صفر را در سطح خطای ۰/۰۵ آزمون می‌کنیم. اگر سطح معنی‌داری به‌دست آمده از آزمون، بزرگتر یا مساوی ۰/۰۵ باشد، در این صورت داده‌ها نرمال و در غیر این صورت، غیرنرمال هستند (جدول ۲).

جدول ۲- آزمون نرمال بودن داده‌ها

عوامل	میانگین	انحراف معیار	کولموگروف - اسمیرنوف	سطح معناداری
اقتصادی	۳/۸۳	۰/۷۱	۰/۷۸	۰/۰۰۰
مالی	۳/۳۰	۰/۷۴	۰/۵۵	۰/۰۰۰
مالی - رفتاری	۳/۵۰	۰/۸۱	۱/۸۲	۰/۰۰۰
انگیزشی	۳/۴۰	۰/۸۰	۰/۵۳	۰/۰۰۰
اجتماعی	۳/۶۰	۰/۷۹	۰/۵۵	۰/۰۰۰
سیاسی	۳/۲۳	۰/۷۷	۰/۷۸	۰/۰۰۰

منبع: (یافته‌های تحقیق)

با توجه به نتایج به‌دست آمده در جدول ۲، سطح معناداری برای تمام عوامل اقتصادی، مالی، مالی - رفتاری، انگیزشی، اجتماعی و سیاسی، برابر صفر و کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد؛ این بدین معنی است که داده‌ها غیرنرمال هستند؛ بنابراین از آزمون‌های ناپارامتریک استفاده می‌شود.

برای شناسایی عوامل، از تحلیل‌عاملی اکتشافی استفاده شد که اولین خروجی آن در جدول ۳ قابل مشاهده می‌باشد. مقدار KMO نشانگر تعداد نمونه کافی برای تحلیل است و میزان آن باید بیشتر از ۰/۵ باشد. همچنین مقدار Sig کمتر از ۰/۰۵ است که بیانگر مناسب بودن تحلیل‌عاملی برای شناسایی ساختار مدل عاملی می‌باشد.

جدول ۳- آزمون KMO

عدد KMO	آماره آزمون بارتلت	DF	Sig
۰/۹۵۱	۱۳۶۷۹/۷۵۰	۵۲۸	۰/۰۰۰

منبع: (یافته‌های تحقیق)

با توجه به سطح معنی‌داری (۰/۰۰۰) و میزان آزمون بارتلت (۱۳۶۷۹/۷۵۰)، تعداد نمونه برای تحلیل‌عاملی کافی است و نیز استفاده از تحلیل‌عاملی اکتشافی، مناسب است. دومین خروجی، اشتراک متغیرها است که در جدول ۴ آورده شده است. معیار تأیید عامل‌ها در این جدول، اشتراک اولیه ۱ و مقدار واریانس هر عامل، بیشتر از ۰/۵ می‌باشد.

جدول ۴- اشتراک متغیرها، مقادیر ویژه با چرخش و بدون چرخش

اشتراک متغیرها		مقادیر ویژه عوامل استخراجی با چرخش			مقادیر ویژه عوامل استخراجی بدون چرخش			مقادیر ویژه			عامل
اشتراک استخراجی	اشتراک اولیه	درصد تجمعی از واریانس	درصد از واریانس	کل	درصد تجمعی از واریانس	درصد از واریانس	کل	درصد تجمعی از واریانس	درصد از واریانس	کل	
۰/۸۲۰	۱/۰۰۰	۱۹/۶۹۴	۱۴/۶۹۴	۶/۴۹۹	۳۳/۸۲۸	۳۳/۸۲	۱۱/۱۶۳	۳۳/۸۲۸	۳۳/۸۲۸	۱۱/۱۶۳	۱
۰/۹۴۳	۱/۰۰۰	۳۶/۹۲۹	۱۷/۲۳۵	۵/۶۸۷	۵۲/۶۶۹	۱۸/۸۴	۶/۲۱۷	۵۲/۶۶۹	۱۸/۸۴۱	۶/۲۱۷	۲
۰/۹۴۵	۱/۰۰۰	۵۱/۹۳۳	۱۵/۰۰۴	۴/۹۵۱	۶۹/۷۹۵	۱۷/۱۲	۵/۶۵۱	۶۹/۷۹۵	۱۷/۱۲۵	۵/۶۵۱	۳
۰/۹۴۳	۱/۰۰۰	۶۶/۸۸۸	۱۴/۹۵۸	۴/۹۳۵	۷۹/۱۶۶	۹/۳۷۱	۳/۰۹۳	۷۹/۱۶۶	۹/۳۷۱	۳/۰۹۳	۴
۰/۸۲۰	۱/۰۰۰	۸۱/۳۹۷	۱۴/۵۰۹	۴/۷۸۸	۸۷/۳۲۲	۸/۱۵۷	۲/۶۹۲	۸۷/۳۲۲	۸/۱۵۷	۲/۶۹۲	۵
۰/۹۷۹	۱/۰۰۰	۹۴/۴۲۷	۱۳/۰۳۰	۴/۳۰۰	۹۴/۴۲۷	۷/۱۰۵	۲/۳۴۵	۹۴/۴۲۷	۷/۱۰۵	۲/۳۴۵	۶

منبع: (یافته‌های تحقیق)

خروجی چهارم ماتریس عوامل، در جدول ۵ آورده شده است که شامل بارهای عاملی هر یک از متغیرها در عامل‌های باقی‌مانده بعد از چرخش می‌باشد که باید بیشتر از ۰/۵ باشند.

تمام اشتراک‌های اولیه، برابر یک و اشتراک‌های استخراجی، بزرگ‌تر از ۵۰ درصد می‌باشند. با توجه به اشتراک استخراجی به‌دست آمده در جدول، تمامی عامل‌ها، تأیید شدند.

جدول ۵- بار عاملی متغیرها

ماتریس مؤلفه‌های چرخش‌یافته						بار عاملی	ماتریس مؤلفه‌های چرخش‌یافته						بار عاملی
۶	۵	۴	۳	۲	۱		۶	۵	۴	۳	۲	۱	
	۰/۹۵۶					رفتاری						۰/۸۵۵	اقتصادی
	۰/۹۴۱					رفتاری						۰/۹۰۳	اقتصادی
	۰/۹۴۹					رفتاری						۰/۹۰۳	اقتصادی
	۰/۹۶۱					رفتاری						۰/۹۰۳	اقتصادی
	۰/۹۴۴					رفتاری						۰/۸۵۵	اقتصادی
			۰/۹۷۳			اجتماعی						۰/۹۲۱	اقتصادی
			۰/۹۷۲			اجتماعی						۰/۹۲۴	اقتصادی
			۰/۹۷۷			اجتماعی					۰/۹۲۱		انگیزشی
			۰/۹۵۳			اجتماعی					۰/۹۹۳		انگیزشی
			۰/۹۸۴			اجتماعی					۰/۹۳۰		انگیزشی
		۰/۹۶۷				سیاسی					۰/۹۲۹		انگیزشی
		۰/۹۶۹				سیاسی					۰/۹۳۰		انگیزشی
		۰/۹۶۹				سیاسی					۰/۸۹۱		انگیزشی
		۰/۹۷۲				سیاسی	۰/۹۱۷						مالی
		۰/۹۶۸				سیاسی	۰/۹۱۹						مالی
-	-	-	-	-	-	-	۰/۷۶۱						مالی
-	-	-	-	-	-	-	۰/۹۲۳						مالی
-	-	-	-	-	-	-	۰/۹۰۹						مالی

منبع: (یافته‌های تحقیق)

با توجه به داده‌های جدول ۵، عوامل انگیزشی، مالی، سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و رفتاری، دارای واریانس بیشتر از ۰/۵ هستند که پس از چرخش عامل‌ها تأیید شده‌اند.

تحلیل عاملی متغیرهای تحقیق نشان می‌دهد که متغیرهای مشاهده شده برای هر یک از شاخص‌ها دارای

وضعیت مناسبی است یا خیر؟ اگر شاخص نسبت کای دو به درجه آزادی و ریشه خطای میانگین مجذورات تقریب، کمتر از ۰/۱ باشد، عامل‌ها با شاخص‌ها همبستگی دارند و دارای تناسب می‌باشند که نتیجه این آزمون، در جدول ۶ ارائه گردیده است.

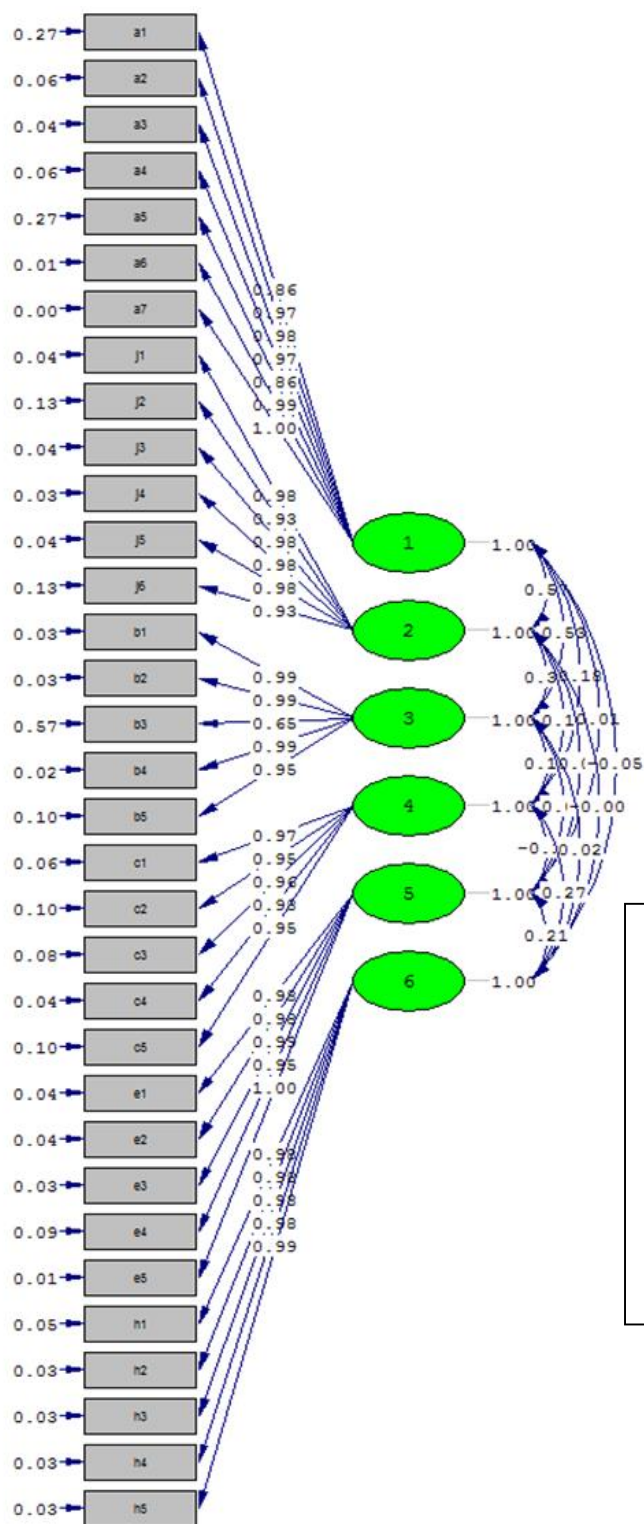
جدول ۶- شاخص‌های نیکویی برازش

نیکویی برازش مدل	نیکویی برازش تعدیل شده	نرمال بودن برازش مدل	برازش غیرنرمال بودن	برازش تطبیقی	نسبت کای دو به درجه آزادی	ریشه میانگین توان دوم
۰/۹۷	۰/۹۳	۰/۹۱	۰/۹۶	۰/۹۱	۱/۷۶	۰/۰۶۲
۰/۹۶	۰/۹۵	۰/۹۱	۰/۹۲	۰/۹۱	۰/۰۴۷	۰/۰۰۰
۰/۹۷	۰/۹۸	۰/۹۷	۰/۹۶	۰/۹۱	۱/۸۵۸	۰/۰۶۶
۰/۹۸	۰/۹۸	۰/۹۸	۰/۹۵	۰/۹۴	۰/۲۷۵	۰/۰۰۰
۰/۹۸	۰/۹۹	۰/۹۲	۰/۹۵	۰/۹۵	۰/۰۰۲	۰/۰۰۰
۰/۹۹	۰/۹۹	۰/۹۷	۰/۹۹	۰/۹۸	۲/۴۴	۰/۰۰۰

منبع: (یافته‌های تحقیق)

با توجه به نتایج به‌دست آمده از جدول ۶، تمام عامل‌ها دارای ریشه میانگین توان دوم کمتر از ۰/۱ هستند و مقادیر شاخص‌ها برای هر کدام از سازه‌ها در سطح مناسبی هستند؛ بنابراین عامل‌های مورد نظر در جدول، دارای بار عاملی مناسبی در مدل هستند.

همچنین در نمودار ۱، الگوی تحلیل عاملی در حالت استاندارد و در نمودار ۲، الگوی تحلیل عاملی در حالت معناداری نشان داده شده است.



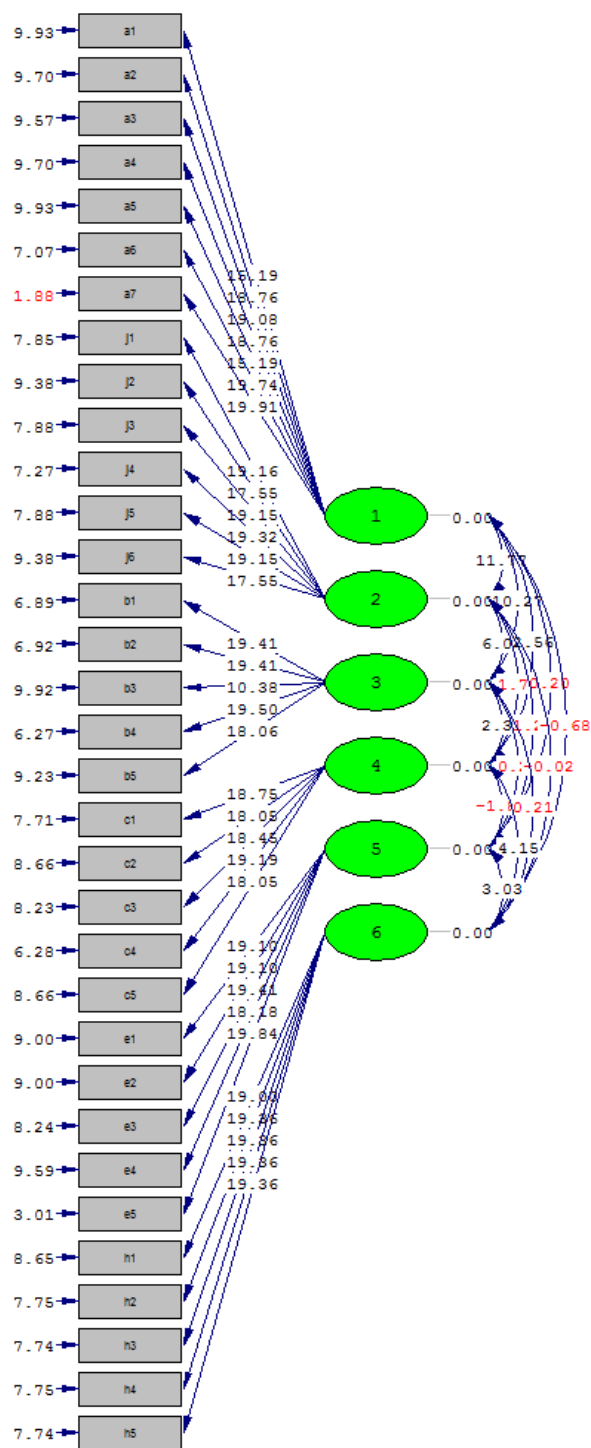
راهنما

۱. اقتصادی: ۷ شاخص
۲. انگیزشی: ۶ شاخص
۳. مالی: ۵ شاخص
۴. رفتاری: ۵ شاخص
۵. اجتماعی: ۵ شاخص
۶. سیاسی: ۵ شاخص

Chi-Square=341.57, df=480, P-value=1.00000, RMSEA=0.000

نمودار ۱- الگوی تحلیل عاملی در حالت استاندارد

منبع: (یافته‌های تحقیق)



Chi-Square=341.57, df=480, P-value=1.00000, RMSEA=0.000

نمودار ۲- الگوی تحلیل عاملی در حالت معناداری

منبع: (یافته‌های تحقیق)

گردیده است. معیار تأیید عوامل، سطح معنی‌داری کمتر از ۰/۰۵ و درصد مشاهده شده ۰/۶ و بیشتر است.

به‌منظور بررسی عوامل با توجه به غیرنرمال بودن عامل‌ها، از آزمون نسبت موفقیت در جدول ۷ استفاده

جدول ۷- آزمون نسبت دوجمله‌ای

عامل	طبقه	تعداد	درصد مشاهده شده	درصد آزمون شده	سطح معناداری
اقتصادی	≤ 3	۳۷	۰/۲	۰/۶	۰/۰۰۰
	> 3	۲۰۳	۰/۸		
مالی	≤ 3	۱۰۵	۰/۴	۰/۶	۰/۰۰۰
	> 3	۱۳۵	۰/۶		
مالی - رفتاری	≤ 3	۷۷	۰/۳	۰/۶	۰/۰۰۰
	> 3	۱۶۳	۰/۷		
انگیزشی	≤ 3	۹۴	۰/۴	۰/۶	۰/۰۰۰
	> 3	۱۴۶	۰/۶		
اجتماعی	≤ 3	۷۲	۰/۳	۰/۶	۰/۰۰۰
	> 3	۱۶۸	۰/۷		
سیاسی	≤ 3	۱۰۰	۰/۴	۰/۶	۰/۰۰۰
	> 3	۱۴۰	۰/۶		

منبع: (یافته‌های تحقیق)

آزمون فریدمن، تفاوت یا عدم تفاوت و اولویت‌بندی عوامل را مشخص می‌کند. به منظور پی بردن به تفاوت در میانگین دیدگاه پاسخگویان در عوامل مؤثر، از آماره آزمون در جدول ۸ استفاده شده است. معیار وجود تفاوت بین عوامل، سطح معنی‌داری کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد.

تمام عوامل استخراج شده در مرحله قبل که در جدول ۷ آمده‌اند، دارای مقدار سطح معناداری ۰/۰۰۰ و درصد آزمون شده ۰/۶ و بیشتر می‌باشند؛ لذا عوامل اقتصادی با درصد مشاهده شده برابر با ۰/۸، مالی برابر با ۰/۶، مالی - رفتاری برابر با ۰/۷، انگیزشی برابر با ۰/۶، اجتماعی برابر با ۰/۷ و سیاسی برابر با ۰/۶، در دامنه درصد آزمون ۰/۶ می‌باشند؛ بنابراین تمام عوامل بر پیش خرید مسکن، تأثیر معناداری دارند.

جدول ۸- آماره عوامل

آماره	تعداد	کای اسکور	درجه آزادی	سطح معنی‌داری
مقدار آماره	۲۴۰	۱۹۲/۷۳۵	۵	۰/۰۰۰

منبع: (یافته‌های تحقیق)

معناداری وجود دارد. نتیجه میانگین رتبه‌ها در جدول ۹ آورده شده است. در این جدول، متغیرها براساس رتبه به‌دست آمده، اولویت‌بندی شده‌اند.

با توجه به سطح معنی‌داری ۰/۰۰ که کمتر از سطح خطای ۰/۰۵ است و آماره آزمون ۱۹۲/۷۳۵، فرض H_0 پذیرفته می‌شود؛ یعنی بین میانگین‌ها، تفاوت

جدول ۹- اولویت‌بندی عوامل

عوامل	اقتصادی	مالی	رفتاری	انگیزشی	اجتماعی	سیاسی
میانگین	۴/۵۷	۳/۹۷	۳/۶۳	۳/۲۷	۲/۹۰	۲/۶۶
اولویت	۱	۲	۳	۴	۵	۶

منبع: (یافته‌های تحقیق)

نتایج جدول نشان می‌دهند که عوامل اقتصادی با ضریب ۴/۵۷، در رتبه اول و عوامل سیاسی با ضریب ۲/۶۶، در رتبه آخر قرار دارند.

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

پژوهش حاضر، به شناسایی و اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر تمایل به تقاضای پیش‌خرید مسکن در شهر ایلام پرداخته است. نتایج پژوهش نشان دادند که عوامل اقتصادی، مالی، مالی-رفتاری، انگیزشی، سیاسی و اجتماعی، بر پیش‌خرید مسکن تأثیر دارند. عوامل اقتصادی شامل: مفاهیم فقر، بحران اقتصادی و بهره‌وری اقتصادی می‌باشند که با شاخص‌های نداشتن نقدینگی و پشتوانه، تبعیض و نابرابری، روند نامنظم افزایش قیمت، نوسانات اقتصادی، مابه‌التفاوت ستاده به داده، مدیریت اقتصادی خانوار و عوامل پایه‌ای ساخت‌وساز، تبیین شده‌اند. نتایج این بخش از تحقیق با نتایج تحقیق دی‌چی و وسترهف (۲۰۱۲) و مهنام (۲۰۱۴)، هم‌راستا می‌باشند. این تحقیقات به تأثیر عواملی مانند: انتظارات تورمی خریداران مسکن و نوسانات قیمت مصالح ساختمانی، رشد جمعیت و بحران‌های اقتصادی بر خرید مسکن اشاره کرده‌اند. براساس این یافته‌ها می‌توان نتیجه گرفت که عوامل اقتصادی، از عوامل مؤثر بر تقاضای مسکن هستند.

عوامل مالی شامل: مفاهیم تنگنای مالی و اعتباری با شاخص‌های تسهیلات ناکافی، بازپرداخت اقساط و تسهیلات و امتیازات ویژه مالی؛ از قبیل تنوع سلاقی و نیازها و وساطت بانک و دولت می‌باشند. این یافته با نتایج یافته‌های پرینتس و پاناجیوتیدیس (۲۰۱۵)، گمینو و مارتینز (۲۰۱۰)، نشاط و همکارانش (۱۳۹۲) و اکبری و همکارانش (۱۳۹۲)، هم‌راستا است. این محققان در مطالعات خود به نتایجی دست‌یافته‌اند که حاکی از تأثیر عواملی مانند: وام‌های بانکی، محدودیت منابع و نحوه بازپرداخت وام بر تصمیم‌گیری خریداران به خرید مسکن می‌باشد.

عوامل انگیزشی شامل: مفهوم تقاضای مصرفی و گرایش به رفاه و تقاضای سرمایه‌ای با مفاهیم سوداگری و کارکرد بخش مسکن است. نتایج این یافته با یافته‌های مظلوم خراسانی و همکارانش (۱۳۹۰) و سیلر و همکارانش (۲۰۱۰) که بر تأثیر عواملی مانند: حسابداری ذهنی، احتمال ارزش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن نسبت به سایر بخش‌ها، تبلیغات رسانه‌ای و جو روانی و مسائلی مانند: اعتماد و رضایت از مجریان مسکن و انتظار خانه‌دار شدن تأکید دارند، مطابقت دارد.

عوامل مالی-رفتاری؛ شامل مفاهیم تورش احساسی با شاخص ریسک‌گریزی و تورش شناختی با شاخص‌های حسابداری ذهنی و اریب در دسترس می‌باشند. این یافته با نتایج تحقیق وانگ و ژانگ (۲۰۱۴)، مک و همکارانش (۲۰۰۷) و مهنام (۲۰۱۴)، هم‌خوانی دارد. در این تحقیقات، تأثیر سیاست‌های دولت‌ها بر بخش مسکن، عرضه محدود مسکن، محدود بودن زمین در شهرها و قیمت سایر عوامل مانند: کالاهای مصرفی مورد بررسی قرار گرفته و نتایج نشان دادند که این عوامل در تقاضای خرید مسکن تأثیرگذار هستند.

عوامل سیاسی؛ شامل مفهوم سیاست اقتصادی و شاخص‌های چالش‌های مسکن مهر، سیاست‌گذاری و اقدامات دولت می‌ن. این نتایج با یافته‌های مک و همکارانش (۲۰۰۷) و قادری و همکارانش (۱۳۹۰) هم‌خوانی دارند. نتایج این مطالعات نشان می‌دهند که سیاست‌گذاری دولت در بخش‌های مختلف اقتصادی؛ اعم از محدودیت عرضه مسکن، کنترل جمعیت و قیمت‌های سایر کالاهای و خدمات، از عوامل اثرگذار بر تقاضای مسکن توسط خریداران می‌باشند.

عوامل اجتماعی شامل مفهوم جامعه‌پذیری با شاخص‌های هنجارها و ارزش‌ها و منزلت اجتماعی و نیز مفهوم جمعیت‌شناختی با شاخص تحول جمعیت می‌باشند که این یافته با یافته‌های جاوید و مروت (۱۳۹۴) هم‌راستا هستند که در آن به تأثیر تحولات

۷- منابع

اکبری، نعمت‌اله؛ خوش اخلاق، رحمن؛ مردیپا، سارا. (۱۳۹۲). سنجش و ارزش‌گذاری عوامل مؤثر بر انتخاب مسکن با استفاده از روش انتخاب تجربی از دیدگاه خانوارهای ساکن در بافت فرسوده شهر اصفهان، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)*، ۱۳ (۳)، ۴۷-۱۹.

بهرامی، جاوید؛ مروت، حبیب. (۱۳۹۲). مدل‌سازی رونق و رکود بازار مسکن تهران با در نظر گرفتن پویایی‌های اجتماعی، *فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، ۲۱ (۶۶)، ۱۴۳-۱۶۸.

دباغ، رحیم؛ کشاورز، مهدی. (۱۳۹۱). بررسی روابط علی متغیرهای مؤثر بر تقاضای مسکن در ایران، اولین همایش بین‌المللی اقتصادسنجی روش‌ها و کاربردها، دانشگاه آزاد اسلامی سندج.

سهیلی، کیومرث؛ فتاحی، شهرام؛ اویسی، بهمن. (۱۳۹۳). بررسی عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)*، ۱۴ (۲)، ۶۷-۴۱.

صبوری دیلمی، محمدحسن؛ شفیعی، سارا. (۱۳۹۱). بررسی ساختارها و متغیرهای اثرگذار در بازار مسکن، *مجله اقتصادی- ماهنامه بررسی مسائل و سیاست‌های اقتصادی*، ۱۲ (۳)، ۴۱-۶۴.

عباسی نژاد، حسین؛ یاری، حمید. (۱۳۸۸). تأثیر شوک‌های نفت بر قیمت مسکن در ایران، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، ۹ (۱)، ۱-۴.

قادر، جعفر؛ اسلامولیان، کریم؛ اوجی مهر، سکینه. (۱۳۹۰). بررسی عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری مسکن در ایران، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، ۱۱ (۳)، ۷۰-۴۷.

قلی‌زاده، علی‌اکبر؛ ابراهیمی، محسن؛ کمیاب، بهناز. (۱۳۹۴). استراتژی تخصیص بهینه دارایی‌ها در حضور بازار مسکن، *فصلنامه تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی*، ۶ (۲۱)، ۱۱۹-۱۵۱.

کریمی، فرزاد؛ زاهدی کیوان، مهدی. (۱۳۹۰). امکان‌سنجی و تعیین اولویت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و ساختمان در شرایط ریسک و عدم قطعیت، *فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، ۱۹ (۵۷)، ۳۱-۵۶.

جمعیت و ترجیحات خانوار و تنوع در نیازهای آنها و درآمد و نیز تعداد خانوارها بر تقاضای خرید مسکن اشاره شده است.

با توجه به یافته‌های به‌دست آمده از پژوهش، پیشنهادهایی به شرح زیر برای سیاست‌گذاران بخش مسکن براساس هر کدام از یافته‌ها ارائه می‌شوند:

۱- عوامل اقتصادی: اتخاذ سیاست‌های کاهش نابرابری، کنترل تورم و نقدینگی، رشد بهره‌وری و کنترل نوسانات اقتصادی

۲- عوامل مالی: ارائه تسهیلات بانکی مناسب، نظارت بر پرداخت تسهیلات مسکن و در نظر گرفتن توان بازپرداخت وام و نرخ بهره بانکی

۳- عوامل انگیزشی: متناسب ساختن بخش‌های مختلف اقتصادی و جلوگیری از تمرکز بر بخش صرفاً مسکن، ایجاد سیاست‌های متناسب‌سازی ساخت و اجاره و فراهم کردن زمینه ایجاد مشارکت عمومی در ساخت مسکن

۴- عوامل مالی- رفتاری: نظارت بر مشاوران املاک در ارائه قیمت‌های منطقی مسکن، سیاست‌های تشویقی ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده و منطقی کردن سود در بخش مسکن به تناسب سایر بخش‌های اقتصادی

۵- عوامل سیاسی: اصلاح سیاست‌های طرح مسکن مهر و رفع معضلات آن، اجرای سیاست‌های مالیات بر مسکن و واحدهای خالی و زمین، هدفمندی یارانه‌ها به همراه سیاست‌های مربوط به مسکن و توجه به سطح عمومی قیمت‌ها

۶- عوامل اجتماعی: تخمین دقیق نرخ رشد جمعیت، پیش‌بینی تقاضای مسکن، توجه به منزلت اجتماعی خانوارها و متناسب کردن سرانه مسکن در کشور با وضعیت فرهنگی- اجتماعی خانوارها.

- and house purchase loans: The Spanish case. *Journal of Banking & Finance*, ۳۴(۸), ۱۸۴۹-۱۸۵۵.
- Mahnam, V. (2014). Effect of Municipal Toll and Connections Cost on Housing Prices in Different Areas of the Isfahan City. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 4(9), 57.
- Mak, S. W., Choy, L. H., & Ho, W. K. (2007). Privatization, housing conditions and affordability in the People's Republic of China. *Habitat International*, 31(2), 177-192.
- Olokoyo, F. O. (2011). Determinants of commercial banks' lending behavior in Nigeria. *International Journal of Financial Research*, 2(2), p61.
- Panagiotidis, T., & Printzis, P. (2016). On the macroeconomic determinants of the housing market in Greece: A VECM approach. *International Economics and Economic Policy*, 13(3), 387-409.
- Seiler, M. J., Seiler, V. L., & Lane, M. A. (2012). Mental accounting and false reference points in real estate investment decision making. *Journal of Behavioral finance*, 13(1), 17-26.
- Wang, Z., & Zhang, Q. (2014). Fundamintal factors in the housing market of chaina, *Journal of housing economics*, Vol 25, ۵۳-۶۱.
- Wen, H., & Tao, Y. (2015). Polycentric urban structure and housing price in the transitional China: evidence from Hangzhou. *Habitat International*, 46, 138-146.
- کوزه‌چی، هادی. (۱۳۹۳). *استراتژی سرمایه‌گذاری در بازار مسکن ایران، با تمرکز بر تحولات و چشم‌انداز ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴*، چاپ اول، تهران: دنیای اقتصاد.
- گالیلنی، فرانک. (۱۳۹۰). *مدیریت مالی و سرمایه‌گذاری (کاربرد در حوزه مسکن)*، مترجم محمد آیینی و محمد جلیلی، چاپ اول، تهران: ترمه.
- لشکری، محمد؛ بافنده ایماندوست، صادق؛ حسن‌نیا، نیره؛ گلی، علی. (۱۳۹۴). بررسی تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی بر رفتار وام‌دهی بانک مسکن، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)*، ۱۵(۳)، ۱۱۹-۱۳۴.
- مظلوم خراسانی، محمد، نوغانی، محسن؛ کیش‌بافان، بی‌بی فاطمه. (۱۳۹۰). بررسی میزان مشارکت اقتصادی- اجتماعی در تعاونی‌های مسکن مهر و عوامل مؤثر بر آن در شهر مشهد در سال ۱۳۸۹-۱۳۸۸، *جامعه‌شناسی کاربردی*، ۲۲(۴ (پیاپی ۴۴))، ۱۳۱-۱۵۲.
- موسوی، حسین؛ درودیان، حسین. (۱۳۹۴). تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تهران، *فصلنامه مدل‌سازی اقتصادی*، ۹(۳)، ۱۰۳-۱۲۷.
- نشاط، اکبر؛ نیکنایی، مجید؛ شریف‌زادگان، محمدحسین. (۱۳۹۲). پیش‌بینی مسکن گروه‌های کم‌درآمد با تحلیل عرضه و تقاضا (مطالعه موردی: شهر دامغان)، *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۴۵(۳)، ۱۴۷-۱۶۸.
- Amao, F. L., & Ilesanmi, A. O. (2013). Housing Delivery in Nigeria: Repackaging for sustainable development. *International Journal of African and Asian Studies*, 1, 80-85.
- Babatunde Femi, A. & Hayat Khan, T. (2014). Bridging the gap between housing demand and housing supply in nigerian urban centres: A review of government intervention so far, *British journal of arts and social sciences*, 1۸(۲), ۹۴-۱۰۷.
- Dieci, R., & Westerhoff, F. (2012). A simple model of a speculative housing market. *Journal of Evolutionary Economics*, 22(2), 303-329.
- Gimeno, R., & Martinez-Carrascal, C. (2010). The relationship between house prices