

عنوان مقاله:

تحلیل عوامل موثر اقتصادی بر حباب قیمت مسکن (مطالعه موردی شهر تهران)

محل انتشار:

فصلنامه تحقیقات اقتصادی، دوره 52، شماره 1 (سال: 1396)

تعداد صفحات اصل مقاله: 24

نویسندگان:

رضا نصرافهانی - مدیر گروه و هیئت علمی گروه اقتصاد شهری دانشگاه هنر اصفهان

بابک صفاری - استادیار اقتصاد گروه اقتصاد دانشگاه اصفهان

محمدرضا لطیفی - دانش آموخته اقتصاد شهری دانشگاه هنر اصفهان

خلاصه مقاله:

در این پژوهش شناسایی سهم عوامل غیر ذاتی در قیمت واقعی مسکن، شناسایی عوامل موثر بر حباب قیمت مسکن در شهر تهران (کوتاه-مدت و بلندمدت) و تعیین سهم هر یک از عوامل اقتصادی در حباب قیمت مسکن در دوره ی زمانی ۹۲-۱۳۷۱ مورد توجه بوده است. دو مدل اقتصادیات توجیهی بنابر نظریه استخراج، با استفاده از روش های اقتصادسنجی VAR، ARDL و با کمک نرم افزارهای Eviews و Microfit، تخمین زده شده است. برآورد الگوی پویای ارزش ذاتی مسکن و تایید اعتبار مدل و آزمون ریشه واحد بر روی جزء پسماند مدل (حباب) نشان می دهد که تغییرات توضیح داده شده توسط متغیرهای توضیحی در مقایسه با تغییرات توضیح داده نشده (خطاها) معنی دار و جزء پسماند پایا است و آن را می توان به عنوان حباب قیمت مسکن شهر تهران پذیرفت. در مورد متغیرهای توضیح دهنده ی ارزش ذاتی- واقعی مسکن شهر تهران، نیز می توان گفت تعداد خانوار با داشتن ضریب ۱۱۲/۱- دارای بیشترین کشش قیمتی و نسبت وام به ارزش با داشتن ضریب ۰/۰۶۷۴، دارای کم ترین کشش قیمتی در ارزش ذاتی بوده است. در بین متغیرهای توضیح دهنده ی حباب قیمت مسکن شهر تهران متغیرهای حجم نقدینگی واقعی کشور با یک وقفه با ضریب ۰/۰۲۶ مهم ترین متغیر و متغیر نرخ واقعی بهره با یک وقفه با داشتن ضریب ۰/۰۰۴۸، کم اهمیت ترین متغیر توضیحی حباب قیمت مسکن در شهر تهران است.

کلمات کلیدی:

بازار مسکن، ارزش ذاتی مسکن، حباب قیمت مسکن، مدل اتورگرسیون برداری VAR، مدل ARDL

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/1308129>

