

## تحلیل ارتباط تحولات قیمت مسکن و متغیرهای جمعیتی (مطالعه موردی: شهر تهران)

حمیدرضا صارمی<sup>۱</sup>، فروغ افشاری اسفیدواجانی<sup>۲</sup>

۱- استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

۲- دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهر قدس، تهران، ایران

afshari.forough@gmail.com

### چکیده

نظر به سهم بالای مسکن در سبد خانوار کوچکترین تغییر و تحول در قیمت آن اثرات قابل توجهی بر اقتصاد شهری دارد. لذا مطالعه عوامل موثر بر قیمت مسکن الزامی بوده و در امکان کنترل و پیش بینی تحولات آتی اثرگذار است. هدف پژوهش تحلیل ارتباط بین متوسط قیمت متر مربع زیربنای مسکونی طی سالهای ۱۳۸۰-۱۳۹۳ بعنوان نشانگر تحولات قیمت مسکن و جمعیت و متغیرهای آن (آمار چهارگانه ولادت، وفات، ازدواج و طلاق) در شهر تهران بود. طی پژوهش، همبستگی بین داده‌های آماری جمع‌آوری شده از طریق محاسبه رگرسیون چندگانه با نرم افزار spss انجام شد. قیمت مسکن متغیر وابسته و آمار چهارگانه و جمعیت تهران متغیرهای مستقل این تحلیل بودند. یافته‌های پژوهش نشان‌دهنده این بود که مقدار ضریب همبستگی بین متغیرها ۰,۹۷۰ (کاملاً قابل قبول) است، مقدار ضریب تعیین تعدیل برابر ۰,۹۰۵ است که به مفهوم وابستگی ۹۰ درصد از کل تغییرات متوسط قیمت مسکن به متغیرهای مستقل است، مقدار آزمون  $F(25.734)$  در سطح خطای کوچکتر از ۰,۰۱ معنی دار و به معنای انتخاب مدلی مناسب است، سطح خطای مقدار  $t$  بالاتر از ۰,۰۵ است یعنی ۵ متغیر مذکور بر متغیر متوسط قیمت متر مربع زیربنای مسکونی تاثیر نداشته است. اما در بین متغیرهای مستقل با توجه به ضریب به ترتیب ولادت (۰,۷۲۳)، طلاق (۰,۱۶۵)، جمعیت (۰,۱۱۵)، وفات (۰,۰۰۴) و ازدواج (۰,۱۳۰-) روی متغیر مستقل تاثیر داشته است. در نتیجه این پژوهش در بین متغیرهای سنجیده شده، ولادت، طلاق و جمعیت دارای بیشترین اثر بر افزایش قیمت مسکن تهران طی سالهای ۱۳۸۰-۱۳۹۳ بوده است.

واژگان کلیدی: تحولات قیمت، مسکن، متغیرهای جمعیتی، شهر تهران

### مقدمه

رشد جمعیت در دهه‌های گذشته باعث شده است که تراکم جمعیت و همچنین سطح شهرهای بزرگ در ایران نیز افزایش یابد. عوامل بسیاری در رشد جمعیت شهرها مؤثرند و دامنه عمل آنها نیز بسیار وسیع هستند. در میان پدیده‌هایی که مطالعه آنها، آشکارا و روشن، نیازمند رویکرد میان رشته‌ای می‌باشد، شهر است (منصوریان، خزایی، شریعت پناهی و مشفق، ۱۳۹۴: ۲۲). با توجه به منحصر به فرد بودن عوامل مؤثر بر رشد شهر در هر منطقه شهری مورد مطالعه و عدم تمرکز مطالعات پیشین بر یافتن مؤثرترین عوامل بر رشد جمعیت کلان شهر تهران، این کلان شهر نیازمند مطالعه‌ای منحصر به فرد در این خصوص است. از طرف دیگر شهر تهران با محدودیت‌های جدی مواجه بوده و با وجودی که جمعیت آن بسیار متراکم شده است، همچنان شاهد رشد جمعیت در اطراف و مهاجرت به آن هستیم که ممکن است در آینده این شهر را با مشکلات غیر قابل حل