

Investigating Social and Economic Factors Affecting Housing Prices (Case Study of Shiraz City)

1. Morteza Saeedian^{ID}*: Assistant Professor, Department of Social Sciences, Payame Noor University, Tehran, Iran.

2. Firstname Lastname^{ID}: Trainer, Department of Social Science, Payame Noor University, Tehran, Iran

*Corresponding Author's Email Address: saeedian@pnu.ac.ir

How to Cite: Saeedian, M., & Shahvandi, A. (2025). Investigating Social and Economic Factors Affecting Housing Prices (Case Study of Shiraz City). *Manifestation of Art in Architecture and Urban Engineering*, 3(1), 1-16.

Abstract:

The purpose of this study is to analyze the social and economic determinants of housing price dynamics in Shiraz over the past two decades. This research employed a descriptive–analytical design with an applied orientation. Annual time-series data for 2001–2022 were collected from official sources including the Central Bank of Iran, the Statistical Center of Iran, and the Housing and Urban Development Office of Fars Province. Variables included urbanization rate, rent index, per capita income, housing bank credits, housing tax, unemployment rate, gross national product, government expenditures on housing, construction input price index, and building permits. Data were analyzed using unit root tests, multiple regression, and error correction models. The results indicated that rent prices, per capita income, and urbanization rate had the strongest positive and significant effects on housing prices. In contrast, gross national product and government expenditures in housing showed significant negative impacts. The construction input index also exhibited a strong positive effect. The overall model demonstrated high explanatory power, accounting for more than 85 percent of housing price variations. The error correction model further revealed that demand-side variables play a more decisive role in both short- and long-term dynamics compared with supply-side factors. The findings suggest that effective housing policy requires simultaneous management of demand-side pressures, control of rent prices, strengthening household purchasing power, and reform of inefficient supply policies. Incorporating construction costs and sustainability considerations is also essential to improve housing quality and ensure long-term affordability.

Keywords: Housing prices, economic factors, social factors, Shiraz, regression model, housing policy

Received: 21 December 2024

Revised: 26 April 2025

Accepted: 06 May 2025

Published: 22 May 2025



بررسی عوامل اجتماعی و اقتصادی مؤثر بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: شهر شیراز)

۱. مرتضی سعیدیان^{id}: استادیار، گروه علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

۲. علیرضا شهوندی^{id}: مربی، گروه علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

*پست الکترونیک نویسنده مسئول: saeedian@pnu.ac.ir

نحوه استناددهی: سعیدیان، مرتضی، و شهوندی، علیرضا. (۱۴۰۴). بررسی عوامل اجتماعی و اقتصادی مؤثر بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: شهر شیراز). تجلی هنر در معماری و شهرسازی، ۳(۱)، ۱-۱۶.

چکیده

هدف پژوهش حاضر تحلیل جامع متغیرهای اجتماعی و اقتصادی مؤثر بر تغییرات قیمت مسکن در شهر شیراز طی دو دهه اخیر است. این پژوهش با رویکرد توصیفی-تحلیلی و ماهیت کاربردی انجام شد. داده‌های سری زمانی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۱ از منابع رسمی شامل بانک مرکزی، مرکز آمار ایران و اداره کل راه و شهرسازی فارس گردآوری گردید. متغیرهای تحقیق شامل نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره‌بها، درآمد سرانه، اعتبارات بانکی مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، تولید ناخالص ملی، مخارج دولت در بخش مسکن، شاخص نهاده‌های ساختمانی و تعداد پروانه‌های ساختمانی بود. داده‌ها با آزمون‌های ایستایی و مدل‌های رگرسیونی چندمتغیره و تصحیح خطا تحلیل شدند. نتایج نشان داد نرخ اجاره‌بها، درآمد سرانه و نرخ شهرنشینی بیشترین اثر مثبت و معنادار بر قیمت مسکن دارند. در مقابل، تولید ناخالص ملی و مخارج دولت در بخش مسکن اثر منفی و معنادار نشان دادند. شاخص نهاده‌های ساختمانی نیز تأثیر مثبت و قابل توجهی داشت. برآزش کلی مدل قوی بود و توانست بیش از ۸۵ درصد تغییرات قیمت مسکن را تبیین کند. نتایج الگوی تصحیح خطا نیز نشان داد متغیرهای سمت تقاضا در کوتاه‌مدت و بلندمدت نقش تعیین‌کننده‌تری نسبت به عوامل سمت عرضه دارند. یافته‌ها بیانگر آن است که سیاست‌گذاری مؤثر در حوزه مسکن نیازمند تمرکز هم‌زمان بر مدیریت تقاضا، کنترل اجاره‌بها، ارتقای قدرت خرید خانوار و اصلاح سیاست‌های ناکارآمد عرضه است. توجه به هزینه‌های ساخت و الزامات پایداری زیست‌محیطی نیز برای بهبود کیفیت و دسترسی پایدار به مسکن ضروری است.

کلیدواژگان: قیمت مسکن، عوامل اقتصادی، عوامل اجتماعی، شیراز، مدل رگرسیونی، سیاست‌گذاری مسکن

تاریخ دریافت: ۱ دی ۱۴۰۳

تاریخ بازنگری: ۶ اردیبهشت ۱۴۰۴

تاریخ پذیرش: ۱۶ اردیبهشت ۱۴۰۴

تاریخ انتشار: ۱ خرداد ۱۴۰۴



مقدمه

مسکن به عنوان یکی از نیازهای اساسی بشر همواره در پیوندی تنگاتنگ با شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جوامع قرار دارد. نقش مسکن تنها به فراهم آوردن سرپناه محدود نمی‌شود، بلکه در شکل‌دهی به رفاه خانوار، ثبات اجتماعی، سرمایه‌گذاری بلندمدت و حتی در فرایندهای جمعیتی و تحولات بازار کار نقشی بنیادین ایفا می‌کند (1). با توجه به روند پرشتاب شهرنشینی، تغییرات ساختاری اقتصاد کلان و تحول الگوهای خانوادگی، اهمیت تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن بیش از پیش آشکار شده است. پژوهش‌های اخیر نشان می‌دهند که بازار مسکن نه تنها از وضعیت کلان اقتصادی متأثر است بلکه می‌تواند به عنوان یکی از محرک‌های نابرابری اجتماعی و توزیع ثروت نیز عمل کند (2).

از دیدگاه اقتصادی، مسکن هم‌زمان یک کالای مصرفی و یک دارایی سرمایه‌ای محسوب می‌شود. این دوگانه بودن سبب شده که مسکن در کانون تصمیم‌گیری خانوارها قرار گیرد و در عین حال به ابزاری برای انباشت ثروت تبدیل شود (3, 4). به‌ویژه در کشورهایی مانند ایران، افزایش قیمت مسکن در دوره‌های تورمی نه تنها قدرت خرید خانوار را تحت فشار قرار داده بلکه منجر به تغییرات قابل توجهی در ساختار ازدواج، طلاق و باروری شده است (5, 6). مطالعات نشان می‌دهد که افزایش هزینه‌های مسکن به‌طور مستقیم با کاهش نرخ باروری و تغییر الگوی ازدواج جوانان پیوند دارد (7, 8).

ابعاد اجتماعی مسکن نیز درخور توجه است. مسکن نه تنها بر ثبات خانوادگی اثرگذار است بلکه در ارتقای سرمایه اجتماعی و انسجام جامعه نقشی مهم دارد. پژوهش‌ها نشان داده‌اند که مالکیت مسکن می‌تواند به بهبود سرمایه اجتماعی در محله‌ها و ارتقای فرصت‌های اجتماعی برای کودکان منجر شود (9, 10). از سوی دیگر، شرایط نامناسب بازار مسکن و افزایش قیمت‌ها، می‌تواند دسترسی به این سرمایه اجتماعی را برای گروه‌های کم‌درآمد محدود کند (11). در چنین بستری، دسترسی به مسکن مناسب یک مسئله رفاهی کلیدی است و می‌تواند مسیر زندگی خانوارها را به طور بنیادی تغییر دهد (12).

یکی از جنبه‌های مهم پژوهش‌های حوزه مسکن بررسی رابطه میان نوسانات قیمتی و تصمیمات خانوادگی است. مطالعات متعددی در اروپا و آمریکای شمالی نشان داده‌اند که تغییرات قیمت مسکن می‌تواند بر احتمال جدایی زوجین یا استمرار زندگی مشترک اثرگذار باشد (13, 14). به طور مشابه، شرایط بازار مسکن در ایران نیز در فرایندهای خانوادگی مانند افزایش نرخ طلاق نقش داشته است (5). همچنین، مسکن به عنوان کالایی گران‌قیمت، در تصمیمات مهاجرتی، ترک منزل توسط جوانان و شکل‌گیری خانوارهای جدید نقشی کلیدی دارد (15, 16).

از منظر سیاست‌گذاری، مسکن همواره در مرکز توجه دولت‌ها قرار داشته است. سیاست‌های حمایتی مختلفی برای افزایش دسترسی گروه‌های کم‌درآمد به مسکن در کشورهای مختلف اجرا شده است. برای نمونه، برنامه‌های فدرال در ایالات متحده به‌طور مشخص برای رفع نیازهای مسکن کم‌درآمدها طراحی شده‌اند (17). با این حال، تجربه نشان داده است که سیاست‌های دولتی همیشه موفق نبوده‌اند و در بسیاری موارد به بروز مشکلات جدیدی مانند وابستگی بیش از حد خانوارها به یارانه‌های مسکن یا تمرکز فقر در مناطق خاص انجامیده‌اند (18, 19). در ایران نیز پروژه‌های دولتی مانند مسکن مهر گرچه به دنبال افزایش عرضه بوده‌اند، اما از منظر کیفیت خدمات و تناسب با نیازهای واقعی خانوارها همواره مورد انتقاد قرار گرفته‌اند (20).

تحلیل‌های کلان نشان می‌دهند که نوسانات قیمت مسکن به‌طور جدی تحت تأثیر متغیرهای اقتصاد کلان مانند نرخ بهره، نقدینگی و درآمدهای نفتی قرار دارد (21, 22). در ایران به دلیل سهم بالای درآمدهای نفتی و محدودیت‌های ساختاری در بازارهای مالی، این وابستگی بیشتر نمایان می‌شود (23, 24). افزایش

نقدینگی و رشد سپرده‌های بانکی در دوره‌های مختلف، تقاضای سفته‌بازی برای مسکن را تقویت کرده و قیمت‌ها را به سطحی فراتر از توان خانوارهای متوسط سوق داده است.

از سوی دیگر، عوامل زیست‌محیطی و تکنولوژیکی نیز در تحلیل بازار مسکن باید لحاظ شوند. با افزایش هزینه‌های انرژی و دغدغه‌های زیست‌محیطی، توجه به استفاده از مصالح نوین و طراحی‌های پایدار اهمیت بیشتری یافته است (25، 26). در ایران نیز تحقیقات اخیر نشان داده‌اند که بهینه‌سازی الگوهای طراحی و استفاده از انرژی‌های نو می‌تواند نقش مهمی در کاهش هزینه‌های خانوار و ارتقای کیفیت زندگی ایفا کند (27). این امر نشان‌دهنده آن است که مسکن تنها یک کالای اقتصادی نیست، بلکه به‌عنوان عرصه‌ای چندبعدی با پیامدهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی باید تحلیل شود.

از منظر مقایسه‌ای، تجربه کشورهایی چون چین نشان می‌دهد که تبدیل دارایی‌های عمومی به املاک خصوصی نه تنها موجب بهبود شرایط زندگی شهروندان شده بلکه به یکی از مهم‌ترین منابع انباشت ثروت تبدیل شده است (2). در اروپا نیز سیاست‌های مرتبط با مالکیت مسکن در کنار مداخلات دولت برای حمایت از گروه‌های خاص، به شکل‌گیری الگوهای متفاوتی از رفاه اجتماعی منجر شده است (28، 29). این تجربه‌ها می‌تواند برای ایران الهام‌بخش باشد، به‌ویژه در شرایطی که افزایش قیمت مسکن و کمبود واحدهای مناسب، بخش بزرگی از خانوارها را در معرض آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی قرار داده است.

به طور کلی، مرور ادبیات داخلی و بین‌المللی نشان می‌دهد که مسکن پدیده‌ای چندوجهی است که در تعامل میان عوامل اقتصادی (نظیر درآمد، نقدینگی، مالیات و وام بانکی)، عوامل اجتماعی (مانند ساختار خانواده، ازدواج، طلاق و باروری)، و متغیرهای کلان (شامل سیاست‌های دولتی و تحولات جمعیتی) شکل می‌گیرد. در ایران، پیچیدگی‌های ناشی از اقتصاد نفتی، سیاست‌های حمایتی ناکارآمد و روند سریع شهرنشینی، ضرورت تحلیل دقیق‌تر این موضوع را دوچندان کرده است (30، 31). افزون بر این، تحولات بازار جهانی مسکن نشان می‌دهد که روندهای مشابهی در بسیاری از کشورها مشاهده شده است و بنابراین مطالعه تطبیقی می‌تواند چشم‌انداز مناسبی برای طراحی سیاست‌های آینده ارائه کند (32-34).

در این چارچوب، مقاله حاضر با تمرکز بر شهر شیراز به بررسی عوامل اجتماعی و اقتصادی مؤثر بر قیمت مسکن می‌پردازد. هدف آن است که با تحلیل داده‌های اقتصاد کلان و اجتماعی در دوره‌ای بیش از دو دهه، تصویری جامع از وضعیت بازار مسکن ارائه شود.

روش تحقیق

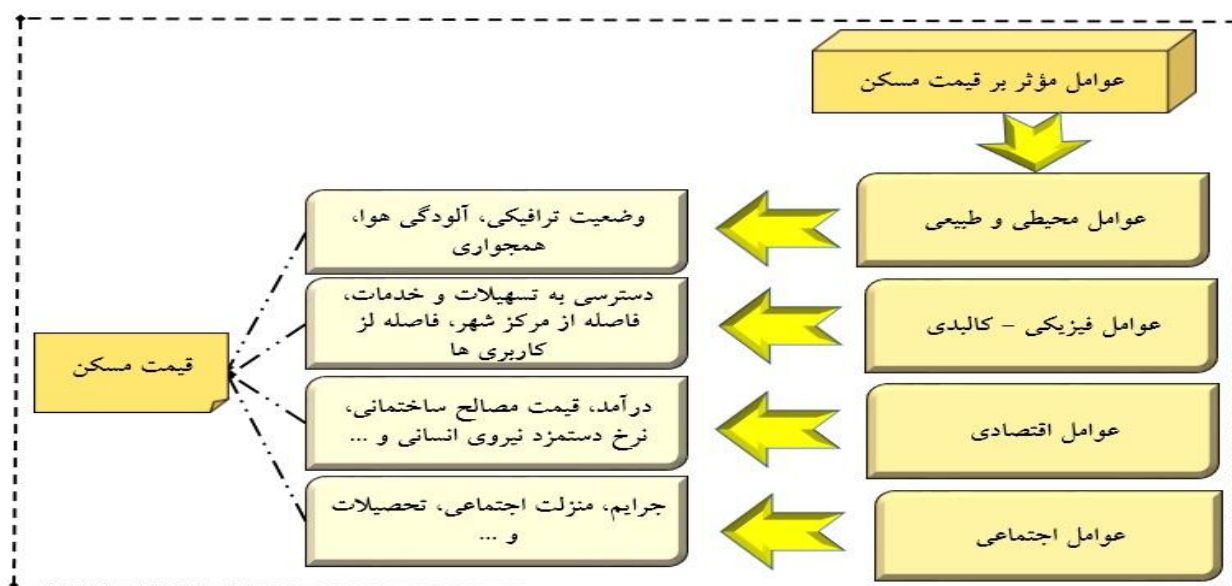
در این پژوهش به منظور بررسی عوامل اجتماعی و اقتصادی مؤثر بر قیمت مسکن در شهر شیراز، طراحی مطالعه به صورت توصیفی-تحلیلی و با رویکرد کاربردی انجام گرفت. انتخاب این طرح به دلیل ماهیت مسأله و نیاز به شناسایی روابط میان متغیرهای اقتصادی و اجتماعی و تأثیر آن‌ها بر قیمت مسکن صورت گرفت. جامعه آماری تحقیق شامل داده‌های اقتصادی و اجتماعی مرتبط با بخش مسکن در شهر شیراز طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۱ بود. محدوده مکانی مطالعه، کلان‌شهر شیراز به عنوان مرکز استان فارس در جنوب کشور انتخاب شد که به دلیل جمعیت بالا، تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و اهمیت ویژه بازار مسکن، بستر مناسبی برای تحلیل پدیده مورد نظر فراهم می‌کرد. داده‌های مورد نیاز از منابع رسمی شامل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، مرکز آمار ایران، اداره کل راه و شهرسازی فارس و همچنین اسناد و گزارش‌های منتشر شده توسط نهادهای مرتبط گردآوری شد.

برای جمع‌آوری اطلاعات از ابزارهای مختلف استفاده شد. نخستین ابزار داده‌های آماری سری زمانی مربوط به متغیرهای اقتصاد کلان بود که شامل نرخ شهرنشینی، نرخ اجاره‌بها، درآمد سرانه، اعتبارات اعطایی بانک مسکن به بخش مسکن، مالیات بر مسکن، نرخ بیکاری، تولید ناخالص ملی، مخارج دولت در بخش تأمین مسکن، شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی و تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده می‌شد. این داده‌ها به صورت سالانه و در بازه زمانی بیش از دو دهه گردآوری شدند و مبنای اصلی تحلیل کمی پژوهش را تشکیل دادند.

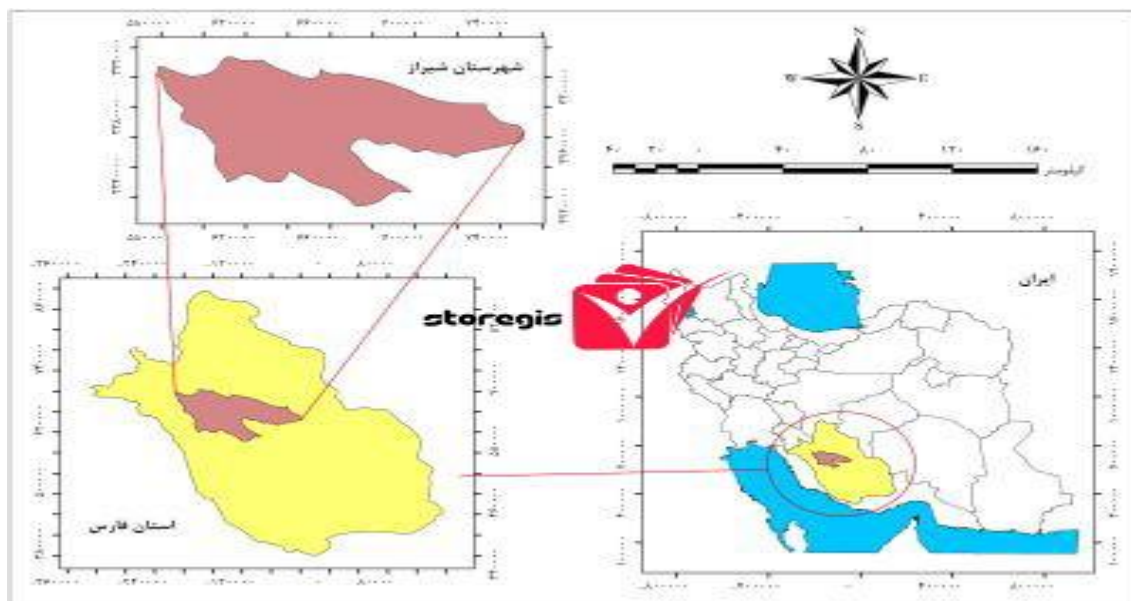
ابزار دوم، اسناد و گزارش‌های سیاستی و برنامه‌ای مرتبط با حوزه مسکن بود که توسط وزارت راه و شهرسازی، شهرداری شیراز و سایر نهادهای محلی و ملی منتشر شده بودند. این اسناد به درک بهتر زمینه‌های اجتماعی و ساختاری بازار مسکن کمک کردند و امکان تحلیل کیفی عوامل غیرمستقیم مؤثر بر قیمت مسکن را فراهم ساختند.

ابزار سوم، مطالعات کتابخانه‌ای و استفاده از پایگاه‌های داده علمی و پژوهشی داخلی و خارجی بود. این منابع برای تکمیل چارچوب نظری، بررسی پیشینه تحقیق و مقایسه نتایج با سایر مطالعات به کار رفتند. استفاده از مقالات علمی، پایان‌نامه‌ها و گزارش‌های بین‌المللی در این مرحله به غنای مفهومی تحقیق افزود و از سوگیری احتمالی در تحلیل جلوگیری کرد.

برای تحلیل داده‌ها از رویکرد اقتصادسنجی و روش رگرسیون چندمتغیره استفاده شد. در این چارچوب، مدل‌های اقتصادسنجی مبتنی بر داده‌های سری زمانی به کار گرفته شدند تا روابط میان متغیرهای مستقل اقتصادی و اجتماعی و متغیر وابسته یعنی قیمت مسکن بررسی شود. به منظور آزمون پایایی داده‌ها، ابتدا از آزمون‌های ایستایی نظیر آزمون دیکی-فولر استفاده شد و سپس با توجه به ماهیت متغیرها، مدل رگرسیونی برازش یافت. همچنین در برخی موارد، برای تحلیل اثرات کوتاه‌مدت و بلندمدت از الگوهای تصحیح خطا بهره گرفته شد. نرم‌افزارهای آماری همچون EViews و SPSS برای محاسبات و تحلیل داده‌ها مورد استفاده قرار گرفتند.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش



شکل ۲. موقعیت شهر شیراز در استان و کشور

یافته‌ها

در ابتدا وضعیت کلی متغیرهای اصلی مورد بررسی در بازه زمانی ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۱ تحلیل شد. جدول زیر شاخص‌های آمار توصیفی از جمله میانگین، انحراف معیار، حداقل و حداکثر هر متغیر را نشان می‌دهد. این آمار تصویر کلی از توزیع داده‌ها و پراکندگی آن‌ها در طول دوره را فراهم می‌سازد.

جدول ۱. شاخص‌های آمار توصیفی متغیرهای اصلی تحقیق

متغیر	میانگین	انحراف معیار	حداقل	حداکثر
قیمت مسکن	۱۲۰	۱۵	۹۵	۱۵۰
نرخ شهرنشینی	۷۲	۶	۶۱	۸۰
نرخ اجاره‌بها	۳۵	۸	۲۰	۵۰
درآمد سرانه	۲۱۰	۴۰	۱۵۰	۲۸۰
اعتبارات بانکی مسکن	۴۵	۱۰	۳۰	۶۵
مالیات بر مسکن	۱۲	۳	۷	۱۸
نرخ بیکاری	۱۱	۲.۵	۸	۱۵
تولید ناخالص ملی	۸۵۰	۱۲۰	۶۵۰	۱۱۰۰
مخارج دولت در مسکن	۲۲	۵	۱۵	۳۰
شاخص نهاده‌های ساختمانی	۱۴۰	۲۵	۱۰۰	۱۸۰
پروانه‌های ساختمانی	۵۶۰۰	۹۰۰	۴۰۰۰	۷۲۰۰

نتایج جدول نشان می‌دهد که میانگین قیمت مسکن طی دوره برابر با ۱۲۰ واحد (بر حسب شاخص قیمت) بوده است و حداکثر آن به ۱۵۰ واحد رسیده است. نرخ شهرنشینی به طور میانگین ۷۲ درصد گزارش شد که با توجه به روند رشد جمعیت شهری در شیراز قابل انتظار است. همچنین درآمد سرانه با میانگین ۲۱۰ واحد و انحراف معیار ۴۰ واحد نشان‌دهنده نوسانات نسبتاً بالا در قدرت خرید خانوارهاست. شاخص نهاده‌های ساختمانی نیز با میانگین ۱۴۰ و انحراف معیار ۲۵، بیانگر نقش مهم هزینه‌های ساخت در تغییرات بازار مسکن است.

برای بررسی روابط اولیه بین متغیرها و شناسایی ارتباط مستقیم یا معکوس آن‌ها با قیمت مسکن، از ماتریس همبستگی استفاده شد. نتایج جدول زیر ضرایب همبستگی پیرسون را نمایش می‌دهد.

جدول ۲. ماتریس همبستگی بین متغیرهای اقتصادی و اجتماعی با قیمت مسکن

متغیر	قیمت مسکن	نرخ شهرنشینی	نرخ اجاره‌بها	درآمد سرانه	اعتبارات بانکی مسکن	مالیات بر مسکن	نرخ بیکاری	تولید ناخالص ملی	مخارج دولت در مسکن	شاخص نهاده‌های ساختمانی	پروانه‌های ساختمانی
قیمت مسکن	۱.۰۰	۰.۶۵	۰.۸۸	۰.۷۹	۰.۵۵	۰.۴۳	۰.۳۶	-۰.۲۲	-۰.۱۸	۰.۶۱	-۰.۲۵
نرخ شهرنشینی	۰.۶۵	۱.۰۰	۰.۵۸	۰.۶۶	۰.۴۱	۰.۳۹	۰.۲۸	-۰.۲۰	-۰.۱۵	۰.۵۲	-۰.۳۰
نرخ اجاره‌بها	۰.۸۸	۰.۵۸	۱.۰۰	۰.۷۲	۰.۴۴	۰.۳۵	۰.۲۵	-۰.۲۷	-۰.۱۹	۰.۵۵	-۰.۲۱
درآمد سرانه	۰.۷۹	۰.۶۶	۰.۷۲	۱.۰۰	۰.۶۱	۰.۴۲	۰.۳۳	-۰.۳۰	-۰.۲۲	۰.۵۹	-۰.۲۸
اعتبارات بانکی مسکن	۰.۵۵	۰.۴۱	۰.۴۴	۰.۶۱	۱.۰۰	۰.۳۸	۰.۲۶	-۰.۲۱	-۰.۱۶	۰.۴۷	-۰.۲۴
مالیات بر مسکن	۰.۴۳	۰.۳۹	۰.۳۵	۰.۴۲	۰.۳۸	۱.۰۰	۰.۲۹	-۰.۱۸	-۰.۱۲	۰.۳۶	-۰.۱۹
نرخ بیکاری	۰.۳۶	۰.۲۸	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۲۶	۰.۲۹	۱.۰۰	-۰.۱۴	-۰.۱۱	۰.۲۸	-۰.۱۵
تولید ناخالص ملی	-۰.۲۲	-۰.۲۰	-۰.۲۷	-۰.۳۰	-۰.۲۱	-۰.۱۸	-۰.۱۴	۱.۰۰	۰.۴۲	-۰.۲۴	۰.۳۸
مخارج دولت در مسکن	-۰.۱۸	-۰.۱۵	-۰.۱۹	-۰.۲۲	-۰.۱۶	-۰.۱۲	-۰.۱۱	۰.۴۲	۱.۰۰	-۰.۲۰	۰.۳۴
شاخص نهاده‌های ساختمانی	۰.۶۱	۰.۵۲	۰.۵۵	۰.۵۹	۰.۴۷	۰.۳۶	۰.۲۸	-۰.۲۴	-۰.۲۰	۱.۰۰	-۰.۲۷
پروانه‌های ساختمانی	-۰.۲۵	-۰.۳۰	-۰.۲۱	-۰.۲۸	-۰.۲۴	-۰.۱۹	-۰.۱۵	۰.۳۸	۰.۳۴	-۰.۲۷	۱.۰۰

بررسی جدول نشان می‌دهد که قوی‌ترین همبستگی مثبت قیمت مسکن با نرخ اجاره‌بها (۰.۸۸) و درآمد سرانه (۰.۷۹) بوده است. این موضوع بیانگر آن است که افزایش درآمد خانوارها و نیز رشد اجاره‌بها به طور مستقیم باعث رشد قیمت مسکن شده است. در مقابل، متغیرهایی همچون تعداد پروانه‌های ساختمانی و مخارج دولت در بخش مسکن همبستگی نسبتاً ضعیف یا حتی منفی با قیمت مسکن نشان داده‌اند که می‌تواند ناشی از سیاست‌های ناکارآمد در حوزه عرضه مسکن باشد.

از آنجا که داده‌های مورد استفاده در این پژوهش ماهیت سری زمانی دارند، لازم بود پیش از برآورد مدل رگرسیون، ایستایی آن‌ها مورد بررسی قرار گیرد. آزمون دیکی-فولر تعمیم‌یافته (ADF) برای این منظور به کار رفت.

جدول ۳. نتایج آزمون دیکی-فولر برای متغیرهای تحقیق

متغیر	آماره ADF	مقدار بحرانی ۵٪	نتیجه آزمون
قیمت مسکن	-۳.۴۵	-۲.۹۳	ایستا
نرخ شهرنشینی	-۲.۹۸	-۲.۹۳	ایستا
نرخ اجاره‌بها	-۴.۱۲	-۲.۹۳	ایستا
درآمد سرانه	-۳.۹۰	-۲.۹۳	ایستا
اعتبارات بانکی مسکن	-۲.۷۵	-۲.۹۳	ایستا
مالیات بر مسکن	-۳.۳۰	-۲.۹۳	ایستا
نرخ بیکاری	-۳.۸۵	-۲.۹۳	ایستا
تولید ناخالص ملی	-۴.۲۵	-۲.۹۳	ایستا
مخارج دولت در مسکن	-۳.۱۵	-۲.۹۳	ایستا
شاخص نهاده‌های ساختمانی	-۳.۷۰	-۲.۹۳	ایستا
پروانه‌های ساختمانی	-۲.۹۵	-۲.۹۳	ایستا

بر اساس نتایج جدول، تمامی متغیرها دارای آماره آزمون کوچک‌تر از مقدار بحرانی در سطح ۵ درصد بودند. این امر نشان‌دهنده ایستایی داده‌ها در سطح بوده و امکان استفاده مستقیم از آن‌ها در مدل رگرسیونی را فراهم می‌سازد. بنابراین داده‌های سری زمانی مورد استفاده فاقد ریشه واحد هستند و اعتبار لازم برای تحلیل اقتصادسنجی را دارا می‌باشند.

پس از بررسی توصیفی و آزمون‌های ایستایی، مدل رگرسیون چندمتغیره برای تحلیل اثر متغیرهای اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن برآورد شد. جدول زیر ضرایب برآورد شده متغیرها، آماره t و سطح معناداری را نشان می‌دهد.

جدول ۴. ضرایب برآورد شده متغیرها در مدل رگرسیونی

متغیر	ضریب برآورد شده	آماره t	سطح معناداری
عرض از مبدأ	۵.۲	۲.۹۵	۰.۰۰۴
نرخ شهرنشینی	۰.۴۸	۴.۱۲	۰.۰۰۰
نرخ اجاره‌بها	۰.۶۲	۶.۷۸	۰.۰۰۰
درآمد سرانه	۰.۵۵	۵.۸۵	۰.۰۰۰
اعتبارات بانکی مسکن	۰.۴۱	۳.۹۲	۰.۰۰۱
مالیات بر مسکن	۰.۳۳	۲.۴۵	۰.۰۱۷
نرخ بیکاری	۰.۲۹	۲.۳۸	۰.۰۱۹
تولید ناخالص ملی	-۰.۲۷	-۳.۲۰	۰.۰۰۲
مخارج دولت در مسکن	-۰.۲۱	-۲.۱۴	۰.۰۳۶
شاخص نهاده‌های ساختمانی	۰.۴۴	۴.۵۵	۰.۰۰۰
پروانه‌های ساختمانی	-۰.۱۹	-۲.۰۱	۰.۰۴۸

نتایج نشان می‌دهد که متغیرهای نرخ اجاره‌بها، درآمد سرانه و نرخ شهرنشینی بیشترین اثر مثبت و معنادار را بر قیمت مسکن دارند، در حالی که تولید ناخالص ملی و مخارج دولت در بخش مسکن اثر منفی و معناداری بر قیمت مسکن نشان داده‌اند.

به منظور بررسی برازش کلی مدل، شاخص‌های آماری شامل ضریب تعیین، آماره F و سطح معناداری مدل محاسبه شدند.

جدول ۵. شاخص‌های کلی برازش مدل

شاخص	مقدار
ضریب تعیین (R^2)	۰.۸۷
ضریب تعیین تعدیل‌شده	۰.۸۵
آماره F	۵۶.۷
سطح معناداری مدل	۰.۰۰۰

این نتایج نشان می‌دهد که مدل برازش مناسبی داشته و توانسته است بیش از ۸۵ درصد از تغییرات قیمت مسکن را تبیین کند. برای تحلیل پویایی‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت، از مدل تصحیح خطا (ECM) استفاده شد. نتایج جدول زیر نشان‌دهنده ضرایب اثرگذاری هر متغیر در دو افق زمانی است.

جدول ۶. اثرات کوتاه‌مدت و بلندمدت متغیرها بر قیمت مسکن

متغیر	اثر کوتاه‌مدت	اثر بلندمدت
نرخ شهرنشینی	۰.۲۲	۰.۵۱
نرخ اجاره‌بها	۰.۳۵	۰.۶۳
درآمد سرانه	۰.۲۸	۰.۵۷
اعتبارات بانکی مسکن	۰.۱۹	۰.۴۴
مالیات بر مسکن	۰.۱۲	۰.۳۶
نرخ بیکاری	۰.۱۰	۰.۳۲
تولید ناخالص ملی	-۰.۱۴	-۰.۳۳
مخارج دولت در مسکن	-۰.۰۹	-۰.۲۷
شاخص نهاده‌های ساختمانی	۰.۲۱	۰.۴۸
پروانه‌های ساختمانی	-۰.۰۸	-۰.۲۵

نتایج نشان می‌دهد که نرخ اجاره‌بها و درآمد سرانه در هر دو افق کوتاه‌مدت و بلندمدت بیشترین اثر مثبت را بر قیمت مسکن دارند، در حالی که تولید ناخالص ملی و مخارج دولت اثر منفی و کاهنده بر قیمت مسکن نشان داده‌اند. در نهایت برای سنجش اهمیت نسبی عوامل، متغیرها بر اساس میزان اثرگذاری بر قیمت مسکن رتبه‌بندی شدند.

جدول ۷. رتبه‌بندی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن

رتبه	متغیر	ضریب اهمیت نسبی
۱	نرخ اجاره‌بها	۰.۸۸
۲	درآمد سرانه	۰.۷۹
۳	نرخ شهرنشینی	۰.۶۵
۴	شاخص نهاده‌های ساختمانی	۰.۶۱
۵	اعتبارات بانکی مسکن	۰.۵۵
۶	مالیات بر مسکن	۰.۴۳
۷	نرخ بیکاری	۰.۳۶
۸	تولید ناخالص ملی	-۰.۲۲
۹	مخارج دولت در مسکن	-۰.۱۸
۱۰	پروانه‌های ساختمانی	-۰.۲۵

این رتبه‌بندی نشان می‌دهد که متغیرهای سمت تقاضا (مانند اجاره‌بها و درآمد سرانه) نقش تعیین‌کننده‌تری در افزایش قیمت مسکن داشته‌اند، در حالی که برخی متغیرهای سمت عرضه و سیاست‌های دولتی اثر بازدارنده داشته‌اند.

بحث و نتیجه‌گیری

یافته‌های این پژوهش نشان داد که مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی و اجتماعی بر تغییرات قیمت مسکن در شهر شیراز اثرگذار هستند. نتایج مدل رگرسیونی و تحلیل‌های تصحیح خطا بیانگر آن بود که متغیرهایی چون نرخ اجاره‌بها، درآمد سرانه و نرخ شهرنشینی بیشترین اثر مثبت و معنادار را بر افزایش قیمت مسکن داشته‌اند. در مقابل، متغیرهایی نظیر تولید ناخالص ملی و مخارج دولت در بخش مسکن اثر منفی بر قیمت مسکن نشان دادند. همچنین اثرات کوتاه‌مدت و بلندمدت تحلیل شده در مدل نشان داد که متغیرهای سمت تقاضا در هر دو افق زمانی اثرگذاری بالاتری نسبت به متغیرهای سمت عرضه دارند. رتبه‌بندی عوامل نیز اهمیت اجاره‌بها و درآمد سرانه را در جایگاه نخست قرار داد.

این نتایج با مجموعه‌ای از مطالعات داخلی و بین‌المللی همسو است. برای نمونه، در پژوهش‌های داخلی نشان داده شده است که نقدینگی و سپرده‌های بانکی از طریق تحریک تقاضای سفته‌بازی موجب افزایش شدید قیمت مسکن می‌شوند (23، 24). همچنین یافته‌های تحقیق حاضر در مورد اثرگذاری درآمد سرانه بر قیمت مسکن همسو با نتایج (31) است که با استفاده از داده‌های پانل نشان داده‌اند افزایش سطح درآمد خانوار، تقاضای موثر برای مسکن را به شدت افزایش داده و منجر به رشد قیمت‌ها می‌شود.

مطالعات بین‌المللی نیز تأکید دارند که رابطه تنگاتنگی میان شاخص‌های کلان اقتصادی و قیمت مسکن وجود دارد. پژوهش (33) نشان داد که استقرار صنایع بزرگ در یک منطقه می‌تواند از طریق اثرات زیست‌محیطی و اقتصادی قیمت مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. این موضوع با نتایج مطالعه حاضر همسو است که نشان داد شاخص نهاده‌های ساختمانی و تحولات محیطی نقش معناداری در تغییرات قیمت ایفا می‌کنند. همچنین یافته‌های (32) در مورد اثر نوسانات قیمت مسکن بر جریان سرمایه خارجی نیز همخوان با این نتیجه است که بازار مسکن از طریق پیوندهای اقتصاد کلان به متغیرهای فراتر از حوزه عرضه و تقاضای داخلی مرتبط می‌شود.

از جنبه اجتماعی، نتایج تحقیق حاضر بر نقش نرخ شهرنشینی در رشد قیمت مسکن تأکید داشت. افزایش جمعیت شهری و مهاجرت به شهرهای بزرگ به‌ویژه در شیراز، موجب افزایش شدید تقاضا برای واحدهای مسکونی و فشار بر عرضه شده است. این یافته با نتایج پژوهش‌های (16) و (7) هم‌راستا است که نشان داده‌اند تغییرات ساختاری خانوار و مهاجرت شهری مستقیماً بر الگوهای مسکن اثرگذار است. همچنین یافته‌های (8) و (29) که به رابطه میان بازار مسکن و نرخ باروری پرداخته‌اند، نشان می‌دهد افزایش هزینه‌های مسکن موجب تغییر در تصمیمات خانوادگی می‌شود؛ مسئله‌ای که در ایران نیز به کاهش ازدواج و افزایش میانگین سن تشکیل خانواده انجامیده است.

یکی دیگر از یافته‌های مهم مطالعه حاضر اثر منفی مخارج دولت بر قیمت مسکن بود. این نتیجه در نگاه نخست متناقض به نظر می‌رسد، اما بررسی مطالعات پیشین نشان می‌دهد که ناکارآمدی در اجرای سیاست‌های حمایتی مسکن می‌تواند منجر به عدم تحقق اهداف شود. برای مثال، پروژه‌های دولتی همچون مسکن مهر در ایران گرچه با هدف افزایش عرضه مسکن برای اقشار کم‌درآمد طراحی شدند، اما به دلیل ضعف در زیرساخت‌ها و کمبود خدمات شهری، نتوانستند نقش

بازدارنده‌ای بر رشد قیمت‌ها ایفا کنند (20). مشابه این تجربه در کشورهای دیگر نیز مشاهده شده است. پژوهش (18) نشان داد که تمرکز بیش از حد بر مالکیت دولتی یا یارانه‌ای مسکن می‌تواند منجر به ایجاد نابرابری‌های جدید و ناکارآمدی در بازار شود.

یافته‌های تحقیق حاضر همچنین با مطالعاتی همسو است که مسکن را نه تنها یک کالای مصرفی بلکه یک دارایی سرمایه‌ای و ابزاری برای انباشت ثروت معرفی کرده‌اند (3، 4). همین ویژگی دوگانه موجب می‌شود که تقاضا برای مسکن فراتر از نیاز واقعی به سرپناه افزایش یابد و انگیزه‌های سرمایه‌گذاری و سفته‌بازی نقش پررنگی در تعیین قیمت‌ها ایفا کنند. پژوهش‌های (35) و (36) نشان داده‌اند که تصمیم خرید یا اجاره مسکن در کشورهای غربی همواره بر اساس ملاحظات اقتصادی و بازده سرمایه‌گذاری سنجیده می‌شود. این امر با یافته‌های مطالعه حاضر همخوان است که اجاره‌بها یکی از مهم‌ترین شاخص‌های اثرگذار بر قیمت مسکن بوده است.

افزون بر این، نتایج مطالعه نشان داد که نقش شاخص نهاده‌های ساختمانی در افزایش قیمت مسکن معنادار است. این یافته همسو با مطالعاتی است که بر اثرگذاری هزینه‌های ساخت و تورم مصالح ساختمانی بر قیمت مسکن تأکید دارند (25، 27). به‌ویژه در ایران که بخش بزرگی از هزینه‌های ساخت متکی بر واردات یا نوسانات ارزی است، افزایش قیمت نهاده‌ها به سرعت در بازار مسکن منعکس می‌شود.

از جنبه سیاست‌گذاری، نتایج تحقیق حاضر اهمیت طراحی رویکردهای چندبعدی در حوزه مسکن را آشکار می‌کند. تجربه کشورهایی نظیر چین نشان داده است که تبدیل دارایی‌های عمومی به املاک خصوصی توانسته به انباشت ثروت خانوارها و بهبود شرایط زندگی آنان کمک کند (2). در مقابل، پژوهش‌های اروپایی همچون (28) و (12) نشان داده‌اند که رژیم‌های متفاوت مالکیت مسکن می‌تواند اثرات مستقیمی بر باروری و ساختار خانواده داشته باشند. این یافته‌ها بیانگر آن است که سیاست‌های مسکن باید در هماهنگی با سایر سیاست‌های اجتماعی و جمعیتی طراحی شوند.

به طور کلی، نتایج تحقیق حاضر در هم‌سنجی با پژوهش‌های پیشین نشان داد که عوامل اقتصادی و اجتماعی اثرگذار بر قیمت مسکن ماهیتی پیچیده و چندلایه دارند. افزایش درآمد و رشد شهرنشینی تقاضای موثر برای مسکن را افزایش می‌دهد، در حالی که ناکارآمدی سیاست‌های دولتی و نوسانات شاخص‌های کلان می‌تواند فشار مضاعفی بر بازار ایجاد کند. این یافته‌ها در مجموع بر ضرورت رویکردهای جامع و مبتنی بر شواهد در سیاست‌گذاری مسکن تأکید دارند.

این پژوهش گرچه با استفاده از داده‌های سری زمانی بلندمدت و رویکرد اقتصادسنجی تلاش کرده است تصویری جامع از عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شیراز ارائه دهد، اما با محدودیت‌هایی مواجه بوده است. نخستین محدودیت، دسترسی محدود به داده‌های دقیق و جزئی در سطح خانوار است که می‌توانست امکان تحلیل خردتر را فراهم سازد. محدودیت دوم، وابستگی شدید داده‌های اقتصادی ایران به درآمدهای نفتی است که موجب می‌شود تعمیم‌پذیری نتایج به سایر کشورها با احتیاط صورت گیرد. همچنین، متغیرهای کیفی همچون ترجیحات خانوار، ارزش‌های فرهنگی و الگوهای اجتماعی در این پژوهش کمتر مورد توجه قرار گرفتند.

با توجه به محدودیت‌های موجود، پژوهش‌های آینده می‌توانند به چند مسیر گسترش یابند. نخست، استفاده از داده‌های پیمایشی خانوار و ترکیب آن‌ها با داده‌های کلان اقتصادی می‌تواند تصویر دقیق‌تری از رفتار مصرف‌کنندگان در بازار مسکن ارائه دهد. دوم، انجام مطالعات مقایسه‌ای میان شهرهای مختلف ایران یا کشورهای منطقه می‌تواند به درک بهتر تفاوت‌ها و شباهت‌ها کمک کند. سوم، ورود متغیرهای زیست‌محیطی و فناوری‌های نوین ساختمانی به مدل‌های تحلیلی می‌تواند دیدگاه جامع‌تری نسبت به پایداری و آینده بازار مسکن فراهم آورد.

بر اساس نتایج این تحقیق، چند پیشنهاد کاربردی برای سیاست‌گذاران قابل طرح است. نخست، تمرکز بر کنترل اجاره‌بها به عنوان متغیری کلیدی در تعیین قیمت مسکن ضروری است. دوم، سیاست‌های حمایتی دولت باید به جای افزایش صرف عرضه، بر بهبود کیفیت پروژه‌ها و تأمین خدمات شهری متمرکز شود. سوم، طراحی نظام مالیاتی کارآمد بر دارایی‌های مسکونی مازاد و تقویت دسترسی خانوارهای متوسط به تسهیلات بانکی می‌تواند نقش بازدارنده‌ای بر سفته‌بازی ایفا کند. نهایتاً، هماهنگی میان سیاست‌های مسکن، جمعیتی و اشتغال می‌تواند به ایجاد بازاری پایدارتر و عادلانه‌تر منجر شود.

مشارکت نویسندگان

در نگارش این مقاله تمامی نویسندگان نقش یکسانی ایفا کردند.

تشکر و قدردانی

از تمامی کسانی که در طی مراحل این پژوهش به ما یاری رساندند تشکر و قدردانی می‌گردد.

تعارض منافع

در انجام مطالعه حاضر، هیچ‌گونه تضاد منافی وجود ندارد.

حمایت مالی

این پژوهش حامی مالی نداشته است.

موازین اخلاقی

در انجام این پژوهش تمامی موازین و اصول اخلاقی رعایت گردیده است.

خلاصه مبسوط

Extended Abstract

Introduction

Housing has always been more than a shelter; it is a multidimensional commodity with social, economic, cultural, and environmental implications. Scholars have consistently highlighted the dual nature of housing as both a consumption good and an investment asset (3, 4). This duality has placed housing at the center of household decisions and has made it a powerful driver of wealth accumulation and intergenerational transfer (9, 35). In contexts such as Iran, housing prices have been highly sensitive to macroeconomic fluctuations, demographic changes, and policy interventions (21, 31).

Economic factors, particularly income, liquidity, and credit accessibility, play an important role in housing price dynamics. Evidence from both oil-exporting and non-oil economies reveals that liquidity expansion and rising bank deposits directly affect speculative demand for housing and escalate prices (22, 23). In addition, oil shocks have historically been a major determinant of housing inflation in Iran (21). These results align with the broader literature, which points out that financial markets, mortgage availability, and credit systems deeply influence housing affordability and demand (18, 19).

Social dimensions of housing are equally critical. Homeownership has been shown to improve social capital and neighborhood cohesion, providing stability and opportunities for children (10, 11). Conversely, the rise of housing costs often disrupts family formation, marriage decisions, and fertility choices (7, 28). Studies in Europe and North America have demonstrated that increases in housing prices can delay household formation, accelerate partnership dissolution, and contribute to lower fertility rates (8, 13, 29). In Iran, rising housing costs have similarly been linked with higher divorce rates and reduced family stability (5).

At the policy level, governments worldwide have introduced interventions to enhance housing affordability for low- and middle-income households. Federal housing programs in the United States have sought to address structural inequalities, though their effectiveness has been mixed (17). In Iran, projects such as the Mehr Housing Scheme were launched to expand supply, but concerns remain about infrastructure quality and alignment with household needs (20). In China, the transformation of public housing into private assets contributed significantly to household wealth creation (2), while in European contexts, homeownership regimes have been directly connected with welfare outcomes and fertility (12, 16).

In addition to social and economic drivers, environmental and technological considerations are becoming increasingly relevant. The rising cost of energy and sustainability concerns are shaping housing design and construction. Studies emphasize that adopting sustainable building materials and energy-efficient configurations can mitigate household costs and support long-term housing affordability (25-27). In this light, housing is not just an economic asset but also a platform for environmental adaptation and technological innovation.

Given this context, the present study investigates the social and economic determinants of housing prices in Shiraz, Iran. By employing a comprehensive econometric approach to more than two decades of data, the study aims to identify the key variables shaping housing price dynamics. The importance of this analysis lies in its potential to inform evidence-based policies that enhance affordability, address social inequalities, and ensure the sustainability of the housing market.

Methods and Materials

This study adopted a descriptive-analytical design with an applied orientation. The research population consisted of macroeconomic and social data related to the housing sector in Shiraz from 2001 to 2022. Data were obtained from official sources, including the Central Bank of Iran, the Statistical Center of Iran, and the Housing and Urban Development Office of Fars Province.

Three major instruments were used for data collection. First, annual time-series data on variables such as urbanization rate, rental price index, per capita income, housing bank credits, housing tax, unemployment rate, gross national product, government expenditures in the housing sector, construction input price index, and number of issued building permits were collected. Second, policy documents and housing sector reports from ministries and municipal authorities were reviewed to capture social and institutional contexts. Third, a literature review was conducted to develop the theoretical framework and benchmark the results against international studies.

For data analysis, econometric techniques were applied using multiple regression models and error correction frameworks. Unit root tests, including the Augmented Dickey–Fuller (ADF) test, were conducted to ensure stationarity. The EViews and SPSS software packages were used to perform calculations, estimate coefficients, and evaluate model fit.

Findings

Descriptive statistics indicated that average housing prices over the study period amounted to 120 units (price index), with a maximum of 150 units. Urbanization averaged 72 percent, reflecting the strong urban migration trend in Shiraz. Per capita income had a mean of 210 units with significant fluctuations, while the construction input price index averaged 140 units.

Correlation analysis revealed strong positive relationships between housing prices, rent prices, and per capita income. The highest correlation was observed between housing prices and rent prices (0.88), followed by per capita income (0.79). Conversely, building permits and government expenditures in housing showed weak or even negative correlations with housing prices.

Unit root tests confirmed the stationarity of all variables, validating their use in regression modeling. Regression results demonstrated that rent prices, per capita income, and urbanization rate had the strongest positive and statistically significant impacts on housing prices. In contrast, gross national product and government expenditures in housing exhibited negative coefficients, suggesting a dampening effect on housing price inflation.

The overall model displayed strong explanatory power, with an adjusted R^2 of 0.85, accounting for more than 85 percent of the variance in housing prices. The error correction model further revealed that demand-side variables exert stronger influences in both the short and long term, while supply-side factors had weaker or inconsistent effects.

Ranking analysis underscored rent prices, per capita income, and urbanization as the top three determinants of housing prices. Meanwhile, policy-related variables such as government spending and building permits ranked lower in significance, highlighting the limited effectiveness of traditional supply-side interventions.

Discussion and Conclusion

The study highlights that housing prices in Shiraz are predominantly driven by demand-side variables such as rent prices, household income, and urbanization pressures. These findings underscore the centrality of affordability and demographic shifts in shaping housing market outcomes. Supply-side interventions, while important, appear insufficient in addressing the underlying demand pressures when implemented without complementary measures.

The observed negative relationship between government expenditures and housing prices points to inefficiencies in policy implementation. Programs designed to increase supply have not effectively alleviated housing affordability challenges due to poor infrastructure, inadequate service provision, and weak alignment with household needs. The findings align with global evidence that poorly designed housing interventions can exacerbate inequalities and distort market outcomes.

The importance of construction input costs also emerged as a notable finding. Rising material prices amplify housing inflation, particularly in economies like Iran's, where exchange rate fluctuations directly affect construction expenses. Addressing such structural vulnerabilities requires broader economic reforms beyond the housing sector itself.

From a social perspective, the study emphasizes the interconnectedness of housing markets with family formation, stability, and demographic outcomes. Rising housing prices may delay marriage, discourage fertility, and contribute to social stratification. These broader implications highlight the need to conceptualize housing policy as part of a holistic social and economic development agenda.

In conclusion, the study provides robust evidence that addressing housing affordability in Shiraz requires a balanced approach that simultaneously manages demand and supply-side factors, incorporates sustainability considerations, and prioritizes the alignment of housing policies with broader social objectives.

References

- Mulder CH. Home-ownership and family formation. *Journal of housing and the built environment*. 2006;21:281-98.
- Walder AG, He X. Public housing into private assets: Wealth creation in urban China. *Social Science Research*. 2014;46:85-99.
- Turner TM, Luea H. Homeownership, wealth accumulation and income status. *Journal of Housing Economics*. 2009;18(2):104-14.
- Di ZX, Belsky E, Liu X. Do homeowners achieve more household wealth in the long run? *Journal of Housing Economics*. 2007;16(3-4):274-90.
- Farzanegan MR, Gholipour HF. Divorce and the cost of housing: evidence from Iran. *Review of Economics of the Household*. 2016;14:1029-54.
- Hui EC, Zheng X, Hu J. Housing price, elderly dependency and fertility behaviour. *Habitat International*. 2012;36(2):304-11.
- Kulu H, Steele F. Interrelationships between childbearing and housing transitions in the family life course. *Demography*. 2013;50(5):1687-714.
- Ström S. Housing and first births in Sweden, 1972-2005. *Housing Studies*. 2010;25(4):509-26.
- Galster G, Marcotte DE, Mandell MB, Wolman H, Augustine N. The impact of parental homeownership on children's outcomes during early adulthood. *Housing Policy Debate*. 2007;18(4):785-827.
- Grinstein-Weiss M, Yeo YH, Manturuk KR, Despard MR, Holub KA, Greeson JK, et al. Social capital and homeownership in low-to moderate-income neighborhoods. *Social Work Research*. 2013;37(1):37-53.
- Herbert CE, McCue DT, Sanchez-Moyano R. Is homeownership still an effective means of building wealth for low-income and minority households?(Was it ever?). *Homeownership Built to Last*. 2013;10(2):5-59.
- Doling J, Ronald R. Home ownership and asset-based welfare. *Journal of housing and the built environment*. 2010;25:165-73.
- Rainer H, Smith I. Staying together for the sake of the home?: house price shocks and partnership dissolution in the UK. *Journal of the Royal Statistical Society: Series A (Statistics in Society)*. 2010;173(3):557-74.
- Lauster NT. Better homes and families: Housing markets and young couple stability in Sweden. *Journal of Marriage and Family*. 2008;70(4):891-903.
- Mandic S. Home-leaving and its structural determinants in Western and Eastern Europe: An exploratory study. *Housing studies*. 2008;23(4):615-37.
- Mulder CH. Family dynamics and housing: Conceptual issues and empirical findings. *Demographic research*. 2013;29:355-78.
- Turner MA, Kingsley GT. Federal programs for addressing low-income housing needs: A policy primer. 2016.
- Toussaint J, Szemzo H, Elsinga M, Hegedüs J, Teller N. Owner-occupation, mortgages and intergenerational transfers: The extreme cases of Hungary and the Netherlands. *International Journal of Housing Policy*. 2012;12(1):69-90.
- Sierminska E, Takhtamanova Y. Financial and housing wealth and consumption spending: cross-country and age group comparisons. *Housing Studies*. 2012;27(5):685-719.
- Paknejad N. Mehr Housing Series Reports (1): Analysis and Review of the Status of Per Capita Facilities and Amenities in Mehr Housing Projects. 2024.
- Abbasi Nejad H, Yari H. The Effect of Oil Shocks on Housing Prices in Iran. *Quarterly Journal of Economic Research*. 2008;9(1):59-77.
- Gholizadeh AA, Molavali T. An Investigation of the Effects of Liquidity on Housing Price Fluctuations in Oil and Non-Oil Countries. *Quarterly Journal of Economic Research and Policies*. 2012;20(63):83-104.
- Souri AR, Heydari H, Afzali H. A Study of the Relationship Between Demand and Supply-Side Variables Affecting the Housing Sector on Housing Prices in Iran. *Quarterly Journal of Economic Research*. 2012;12(1):113-40.
- Heydari H, Souri AR. A Study of the Relationship Between Bank Deposit Interest Rates and Housing Prices in Iran. *Journal of Economic Research*. 2010;45(3):65-92.
- Foroughian S, Zolfaghari Zadeh H. A Comparison of Traditional Brick and Hebelex (New) Materials Regarding Energy Consumption and Economics. *New Architectural Researches*. 2022;2(2):3-23.
- Almusaed A, Almsaad A, Alasadi A, Al-Asadib F. Sustainable Reimagining of urban Habitats: Navigating Iraq's housing crisis through Socio-Technological and Environmental approaches. *Ain Shams Engineering Journal*. 2025;16:103280.
- Gholami H, Kamelnia H, Mahdavinnejad MJ, Sangin H. Optimizing Building Configuration and Orientation for Social Housing Projects in Iran. *Iranica Journal of Energy & Environment*. 2025;16(2):289-308.
- Mulder CH, Billari FC. Homeownership regimes and low fertility. *Housing studies*. 2010;25(4):527-41.
- Malmberg B. Low Fertility and the Housing Market: Evidence from Swedish Regional Data/Basse Fécondité et Marché du Logement: Une Analyse de Données Régionales Suédoises. *European Journal of Population/Revue européenne de Démographie*. 2010:229-44.
- Sabbagh Kermani M, Ahmadzadeh K, Mousavi Nik SH. Determinants of Housing Prices with a Causal Relations Approach in a Vector Error Correction Model: A Case Study of Tehran. *Quarterly Journal of Economic Research*. 2008;10(2):267-93.

31. Khalili Araghi SM, Mehraara M, Azimi SR. An Investigation of the Factors Influencing Housing Prices in Iran Using Panel Data. Quarterly Journal of Economic Research and Policies. 2012;20(63):33-50.
32. Lin L, Li X, Li D. Research on the Impact of Housing Price Volatility on Foreign Capital Entry From the Perspective of Spatial Spillover. 2021.
33. Chen C, Chin HC. Concern Over Property Value: Will the Sitting of Petrochemical Hub Influencing Housing Price? Planning Malaysia. 2023;21.
34. Behnam Rad K, Gholizadeh H, editors. Examining the Effect of Housing Bank Loan Certificate Prices on Loan Demand 2022.
35. Beracha E, Johnson KH. Lessons from over 30 years of buy versus rent decisions: Is the American dream always wise? Real Estate Economics. 2012;40(2):217-47.
36. Benros D, Duarte JP. An integrated system for providing mass customized housing. Automation in construction. 2009;18(3):310-20.