

عرضه مسکن

بر اساس هدف سازندگان عرضه مسکن از دو گروه خودسازندگان (Self-Producer) و سازندگان با هدف فروش (Developer) تشکیل می‌شود. خودسازندگان با هدف استفاده شخصی اقدام به ساخت می‌کنند و شامل خودسازندگان انفرادی (خانوارها) و یا جمعی (تعاونی‌ها) می‌شود. سازندگان با هدف فروش (بساز و بفروش‌ها) حقیقی و حقوقی با هدف فروش اقدام به ساخت می‌کنند (قلی‌زاده، ۱۳۸۷).

کتاب‌شناسی

قلی‌زاده، علی‌اکبر (۱۳۹۸). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، چاپ دوم، همدان: انتشارات نور علم.
همو (۱۳۸۷). نظریه قیمت مسکن در ایران به زبان ساده، همدان: انتشارات نور علم.

علی‌اکبر قلی‌زاده

عضو هیئت‌علمی دانشکده اقتصاد، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران

Housing supply

با دوام بودن مسکن موجب تفکیک ذخیره (Stock) و روانه (Flow) می‌شود. ذخیره مسکن بر مبنای کل واحدهای مسکونی موجود خانوارها و روانه مسکن بر اساس واحدهای تازه تکمیل‌شده تعریف می‌شود. خالص افزایش در موجودی مسکن حاصل تفاوت سرمایه‌گذاری (ساخت و تکمیل واحدهای مسکونی جدیدالاحداث) و استهلاک مسکن خواهد بود. عرضه خدمات مسکن توسط موجودی مسکن یکی از تعاریف مهم درخصوص عرضه مسکن است که به معنای ارزش خدمات مسکونی ارائه‌شده واحدهای مسکونی اجاره‌ای و ملکی است و حاصل جمع اجاره واقعی و اجاره محاسباتی خواهد بود. در این تعریف عرضه مسکن جدیدالاحداث نیز نهفته است که برابر ارزش ساختمان‌های تکمیل‌شده نوساز است. عرضه مسکن بر مبنای قلمرو موضوعی و کاربرد آن به سه شکل قابل تعریف است (قلی‌زاده ۱۳۹۸):

عرضه کل مسکن: ارزش خدمات کل واحدهای مسکونی در دست بهره‌برداری توسط خانوارها. ارزش خدمات واحدهای مسکونی موجود برابر اجاره پرداختی بابت کل موجودی مسکن شامل مسکن ملکی و اجاره‌ای خواهد بود. عرضه مسکن نوساز: عبارتست از تعداد یا ارزش واحدهای مسکونی تکمیل‌شده و آماده بهره‌برداری. نظر به ناهمگنی واحدهای مسکونی تعداد و معیار فیزیکی برای اندازه‌گیری روش مناسبی نیست و ارزش واحدهای مسکونی نوساز رویکرد مناسبی خواهد بود.

عرضه مسکن به بازار: واحدهای مسکونی معامله‌شده شامل واحدهای مسکونی نوساز و قدیمی خواهد بود که براساس تعداد، مساحت یا ارزش معاملات انجام‌شده اندازه‌گیری می‌شود.