

## بررسی شاخص‌های تأثیرگذار عوارض شهرداری بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر

تبریز

خدیجه رضائی<sup>۱</sup> محمدباقر بهشتی<sup>۲</sup>

۱- دانشجوی دکتری اقتصاد، اقتصاد شهری - منطقه‌ای، دانشکده اقتصاد و مدیریت، دانشگاه تبریز(نویسنده مسئول)

۲- استاد اقتصاد، دانشکده اقتصاد و مدیریت، دانشگاه تبریز

Email : rkjadidjeh@yahoo.com - Tel: 09149955869

چکیده

عوارض بخش مسکن به خصوص در دهه اخیر و در شهرهای بزرگ کشور، یک عامل تأثیرگذار بر قیمت و عرضه مسکن، قلمداد می‌شود. این پژوهش بر آن است تا شاخص‌های موثر عوارض شهرداری بر عرضه مسکن را از دیدگاه خبرگان فعلی در حوزه مسکن در کلانشهر تبریز مورد بررسی قرار دهد. به منظور شناسایی شاخص‌های، از مصاحبه با خبرگان حوزه ساخت و مسکن استفاده شد. پس از استخراج شاخص‌ها، پرسشنامه‌ای بر مبنای رویکرد لفی فازی طراحی و در اختیار خبرگان قرار داده شد. نمونه نهایی، شامل تعداد ۱۴ نفر از استادان و فعالان حوزه ساخت با حداقل ۵ سال سابقه کاری در حوزه ساخت و مسکن بودند. با بررسی انجام گرفته، تعداد ۱۱۴ شاخص اولیه استخراج شدند و پس از اجرای سه مرحله لفی فازی و رسیدن به اجماع نظر خبرگان، تعداد ۶۸ شاخص نهایی به عنوان شاخص‌های عواض شهرداری مؤثر بر عرضه مسکن شناسایی شدند.

با توجه به نتایج به دست آمده، خبرگان بر این باورند که، علی‌رغم این امر که افزایش عوارض منجر به افزایش درآمد شهرداری شده است، از سوی دیگر، عواملی مانند افزایش هزینه‌ها، رانت و روش خواری، هزینه‌های شهرداری و ناکارآمدی شهرداری را افزایش داده است. همچنین، بوروکراسی‌های اداری پیچیده، عدم شفافیت در مقدار عوارض و هزینه مرتبط با آن، تمرکز در مناطق خاص شهری، ضعف فرهنگ شهرنشینی و گسترش شهری، عدم استفاده دقیق از بافت های فرسوده، همگی از جمله شاخص‌های عوارض شهرداری تأثیرگذار بر تغییرات قیمت و عرضه مسکن هستند.

**وازگان کلیدی:** عوارض شهرداری، عرضه مسکن، لفی فازی، مناطق شهرداری تبریز

## Analyzing the impact of municipal taxes on housing supply in the ten districts of Tabriz metropolis

Khadijeh Rezaei<sup>1</sup> Mohammad Bagher Beheshti<sup>2</sup>

1. Doctoral student of economics, urban-regional economy, Faculty of Economics and Management, Tabriz University (corresponding author)

2. Professor of Economics, Faculty of Economics and Management, University of Tabriz

\* Email: rkjadidjeh@yahoo.com

DOI: <http://doi.org/10.22034/jprd.2024.61838.1099>

Received: May 2024 Accepted: September 2024

### Abstract

The housing (local) tax in the big cities, especially in the last decades has affecting the price and supply of housing in Iran. This research aims to examine the effective indicators of municipal (local) taxes on housing supply from the perspective of experts active in the field of housing in Tabriz metropolis.

In order to identify indicators, interviews with construction and housing experts were used. After extracting the indicators, a questionnaire based on the fuzzy Delphi approach was designed and provided to the experts.

The final sample consisted of 14 professors and activists in the field of construction with at least 5 years of work experience in the field of construction and housing. Based on the investigation, 114 primary indicators were extracted and after three stages of fuzzy Delphi were implemented and the consensus of the experts was reached, 68 final indicators were identified as indicators of municipal variables affecting housing supply. According to the obtained results, experts believe that, despite the fact that the increase in (local) taxes has led to an increase in the municipality's revenue, on the other hand, factors such as increase in expenses, rent seeking and bribery, municipal expenses has increased the municipality revenue management inefficiency

Also, complex administrative bureaucracies, lack of transparency in the amount of tolls (local tax) and related costs, concentration in specific city districts, weakness of urban culture and urban expansion, lack of accurate use of dilapidated structures, all of them are indicators of municipal (local) tax affecting price changes and housing supply.

**Keywords:** municipal taxes, housing supply, Fuzzy Delphi, districts of Tabriz metropolis

## مقدمه

مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگی هایی است که آن را از سایر کالاهای متمایز و تحلیل عرضه و تقاضا و بازار آن را پیچیده می کند. از یک سو مسکن کالایی ضروری است و نبود آن، حیات انسان را به مخاطره می اندازد و برای اغلب خانوارها مهم ترین کالای مصرفی را تشکیل می دهد و به عنوان سرپناه و محل سکونت همانند خوارک و پوشک، از اهمیت بالایی برخوردار است؛ از سویی دیگر، مسکن به عنوان کالایی غیرمنقول بادوام، کالای سرمایه ای است که سرمایه گذاری در آن، معمولاً بزرگترین بخش دارایی خانوار به شمار می رود و علاوه بر خانوار، برای بنگاه های اقتصادی نیز جذابیت بالایی دارد. به ویژه در شرایط تورمی که اطمینان به بازده سرمایه گذاری در بخش های اقتصادی دیگر پایین تر است، خرید و احداث مسکن، سرمایه گذاری امن و مطمئنی به حساب می آید که در بلندمدت پربازد هتر از سایر اشکال سرمایه گذاری می باشد. علاوه بر آن، عدم اطمینان به آینده و نبود سیستم مناسب تأمین اجتماعی، مسکن را به محل درآمد خانوار در دوران پیری و از کارافتادگی تبدیل می نماید (ناجی میدانی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۶۲).

در دنیای امروز، در برنامه های توسعه، بر گسترش بخش مسکن به مثابه ابزاری در جهت افزایش تولید ملی تأکید می شود. در بیشتر کشورها، ساختمان بیش از نیمی از تشکیل سرمایه ثابت ناخالص داخلی را شامل می شود که در آن سهم مسکن به تهایی حدود ۲۰ تا ۵۰ درصد است. سهم مسکن از تولید ناخالص داخلی از ۱۰ تا ۱۲ درصد در کشورهای مختلف جهان متفاوت است. بررسی ها نشان می دهد که فعالیت حدود ۱۲۰ رشته در ارتباط با بخش ساختمان است. در نتیجه نه تنها کیفیت، عرضه منظم و استاندارد فنی سایر صنایع بر روی مسکن اثر قطعی دارد، بلکه فعالیت های ساختمانی نیز اثر متقابلی بر رشد سایر بخش های اقتصاد می گذارد. توجه به بخش مسکن و حل مشکل آن فقط مربوط به کشورهای توسعه نیافرته نیست، اما بعد این مشکل در کشورهای در حال توسعه وسیع تر است (حیدری و سوری، ۱۳۹۲: ۶۶).

شهرداری، یکی از نهادهای مردمی است که وظیفه خدمت رسانی به شهرونشینان برای تأمین خواسته های اولیه زندگی شهرونشینی و پس از آن، برای رسیدن به شهری توسعه یافته را بر عهده دارد. سیاست ملی در پیوند با شهرداری ها، حرکت به سوی خودکفایی می باشد و تا جایی که ممکن است هزینه اداره امور شهر به دست شهروندان تأمین می شود. اما به دلیل بی توجهی دولت به شهرداری ها، در راستای تدوین قوانین و مقررات موردنیاز برای شناسایی منابع درآمدی مناسب و تأمین این قبیل درآمدها، شهرداری به ناچار به جای توجه به درآمدهای پایدار، به کسب درآمدهای سهل الوصول مانند درآمد حاصل از فروش مازاد تراکم یا ساخت و سازهای گوناگون برآمده است. همچنین طی چند دهه اخیر، با توسعه سریع شهرها و رشد بی رویه جمعیت و بزرگ شدن محدوده شهری، ابعاد وحجم وظایف شهرداری ها چندین برابر شده است؛ تا جایی که منابع درآمد فعلی، پاسخگوی هزینه های فزاینده شهرداری ها در سال های آتی نخواهد بود. در شرایط موجود، بخش قابل ملاحظه ای از منابع درآمدی شهرداری های کشور برای تأمین هزینه های شهری، متکی بر عوارض و تراکم های ساختمانی و اراضی می باشد. به گونه ای که امروزه، سهم درآمد ناشی از عوارض بر مسکن سهم مهمنی از درآمد شهرداری کلانشهرها را تشکیل می دهد.

در سال های اخیر، تعدادی از کشورها از ابزارهای مالیاتی برای مهار نوسانات بیش از حد قیمت مسکن استفاده کردند (دربار و وو<sup>۱</sup>: ۱۵، ۳۶: ۳۶). همچنین علاقه به استفاده از مالیات بر اموال به عنوان ابزاری کارآمد برای تقویت درآمدهای عمومی افزایش یافته است (نورگارد<sup>۲</sup>، ۳۸: ۲۰۱۳). یکی از بارزترین مالیات های محلی، مالیات زمین و مستغلات و از جمله عوارض ساختمانی می باشد که شهرداری از ساخت و ساز اخذ می نماید. سیاست گذاری، برنامه ریزی و نظارت بر ساخت و سازهای مختلف در شهرها بر عهده شهرداری ها است. شهرداری مسئول اجرای صحیح کاربری های تعیین شده و مقررات تصویب شده در زمینه ساخت و ساز در شهر است. از این رو هرگونه ساخت و ساز که در شهر انجام شود باید با مجوز و طبق ضوابط تعیین شده شهرداری انجام شود (عزمی، ۱۳۸۹: ۱۳).

<sup>۱</sup> Darbar and Wu

<sup>۲</sup> Norregaard

بنابراین، شهرداری به طور مستقیم و غیرمستقیم به واسطه ارتباط با ساخت و ساز شهری، دارای ارتباط زیادی با زمین و مسکن است؛ از این رو هر گونه تحول در بخش زمین و مسکن، این نهاد را متأثر می‌کند. البته این ارتباط دو طرفه بوده و شهرداری نیز از طریق روش‌های مختلف و از جمله اخذ عوارض بر اقتصاد زمین و مسکن تأثیرگذار است (مهرگان و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۳۱).

از این رو، با توجه به اهمیت و ضرورت ساخت و ساز و عرضه مسکن از یک سو و مسئله‌ی وابستگی زیاد شهرداری‌ها به عوارض ساخت و ساز و عواید ناشی از بخش مسکن جهت تامین مالی خود از سویی دیگر، این سوال مطرح می‌شود که چه شاخصه‌های عوارض بخش مسکن به عنوان یک عامل مؤثر بر قیمت و عرضه مسکن قلمداد می‌شود؟ لذا با توجه به مطالب تشریح شده، در این پژوهش هدف شناسایی شاخصه‌های عوارض شهرداری تأثیرگذار بر عرضه مسکن از دید خبرگان فعال در حوزه مسکن در کلانشهر تبریز می‌باشد.

### مبانی نظری

عرضه مسکن، به تعداد واحدهای مسکونی گفته می‌شود که تولیدکنندگان در قیمت‌های مختلف و با ثابت مدنظر قرار دادن سایر عوامل و به منظور استفاده‌های شخصی، اجاره و مستغلات در اختیار مصرف کنندگان قرار می‌دهند. عرضه مسکن تابع قیمت مسکن، ساختار مالی، قیمت زمین، هزینه ساخت و موجودی باوقوفه مسکن می‌باشد (دی پاسکال و ویتون<sup>۱</sup>: ۱۹۹۴: ۱-۲۷). براساس نظریه سالو<sup>۲</sup> (۱۹۹۴)، عرضه مسکن تابع قیمت مسکن، شاخص قیمت مسکن، قیمت زمین و موجودی باوقوفه مسکن است.

قیمت مسکن از دو بخش تشکیل شده است: بخش اول، شامل هزینه‌های تمام شده ساخت بنا و بخش دوم، ارزش زمین و موقعیت مکانی است (هونگ و لی<sup>۳</sup>: ۲۰۱۹). ارزش مکانی به نزدیکی به مرکز شهر، عوامل فرهنگی و اجتماعی، سرایه‌گذاری در امور زیربنایی محلی و کمیت و کیفیت راه‌ها و جاده‌ها، آموزش و چشم انداز رشد و توسعه منطقه و طرح‌های عمرانی شهری و ...بستگی دارد. بازار مسکن از ویژگی‌های محلی برخوردار بوده و تفاوت‌های منطقه‌ای می‌تواند به میزان معنی داری قیمت مسکن را تغییر دهد. علاوه بر متغیرهای نام بردۀ شده عواملی مثل: ساختار هزینه معاملاتی، مالیات بر ارزش افزوده، مقررات ثبت املاک و مالیات بر ارث و عوامل مربوط به شرایط رایج در تأمین مالی جهت خرید مسکن می‌تواند تا اندازه زیادی الگوی تغییر در قیمت مسکن را توضیح دهد (اتروک و تروننس<sup>۴</sup>: ۲۰۱۷؛ ۱۶۶-۱۱۹؛ چن و وانگ<sup>۵</sup>: ۲۰۲۱؛ ۲۴۲-۲۳۳).

مالیات بار مالی است که برای حمایت از دولت بر دوش افراد یا صاحبان اموال گذاشته می‌شود و میزان آن توسط مقامات قانونگذار تعیین می‌شود. مالیات یک پرداخت داوطلبانه یا کمک مالی نیست، بلکه یک کمک اجباری است که بر اساس اختیارات قانونی وضع می‌شود و هر گونه کمکی است که توسط دولت تحمیل می‌شود، خواه تحت نام عوارض، خراج، تالار، قمار، واردات، گمرک، مالیات غیر مستقیم، یارانه، کمک، عرضه یا نام‌های دیگر باشد (فولرتون<sup>۶</sup>: ۲۰۰۸؛ ۲۳: ۲۰۰۸). مالیات بر اموال، مالیاتی است که بر ارزش زمین، ساختمان‌ها و سایر توسعه‌های قابل توجهی که به طور دائم در زمین انجام می‌شود، اخذ می‌شود (ابوت<sup>۷</sup>: ۲۰۱۸؛ ۴: ۲۰۱۸). مالیات بر اموال یکی از منابع درآمد دولت‌های ملی یا محلی است. مالیات بر اموال جمع آوری شده توسط دولت برای تامین مالی پروژه‌های عمومی که به نفع شهروندان است، استفاده می‌شود (آکینگباید<sup>۸</sup> و همکاران، ۱۳۹۲: ۳۲۶).

به نظر کیگانی (۱۳۸۲)، مهمترین پیامدهای منفی دریافت عوارض شهرداری بر اقتصاد شهری شامل تحمیل هزینه اضافی به قیمت تمام شده ساختمان؛ افزایش ضرائب و فرمول‌های محاسباتی عوارض در نتیجه افزایش قیمت منطقه‌ای (خصوصاً در بلند مرتبه سازی) و تغییر نگرش شهروندان در مورد حداقل عوارض پروانه و تعیین آن به کل ساختمان‌های ساخته شده قبلی و افزایش قیمت‌های پایه

<sup>1</sup> DiPasquale & Wheaton

<sup>2</sup> . Salo

<sup>3</sup> Hong and Li

<sup>4</sup> Otrok and Terrones

<sup>5</sup> Chen and Wang

<sup>6</sup> Fullerton

<sup>7</sup> Abbott

<sup>8</sup> Akingbade

ساختمان است. بنابراین، پرداخت عوارض، هزینه ساخت مسکن و در نتیجه قیمت تمام شده مسکن را افزایش می دهد. در محاسبات مربوط به عوارض ساختمان، ارزش معاملاتی ساختمان تأثیر به سزایی دارد که هرچه ارزش زمین یا ارزش ساختمان در منطقه مورد نظر بالاتر باشد، ارزش معاملاتی آن منطقه و در نتیجه عوارض مربوط به ساختمان آن منطقه نیز بالاتر خواهد بود. علاوه بر مساله تأثیر عوارض بر بازار عرضه مسکن در مناطق مختلف، مساله ویژگی های منطقه ای نیز به نوبه خود بر ساخت و ساز مسکن تأثیر گذار می باشد.

از مهم ترین عوارض محلی مربوط به امور ساختمانی می توان به ۱- عوارض صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع های مسکونی، ۲- عوارض نوسازی ، ۳- عوارض مازاد تراکم ، ۴- عوارض حذف پارکینگ ، ۵- عوارض تأخیر در اتمام ساختمان و ۶- عوارض واحد و طبقه اضافی اشاره کرد که باعث افزایش هزینه ساخت و ساز می گردد ( عباس زاده و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۳-۴۴).

### پیشینه‌ی تحقیق

در حالی که ادبیات زیادی در مورد ارزیابی تأثیر عوامل بر قیمت مسکن وجود دارد، شواهد در مورد تأثیر مالیات بر اموال بر قیمت و عرضه مسکن اندک است. در میان تحقیقات انجام گرفته شده، می توان تحقیقات زیر را مورد بررسی قرار داد. اکبری و توسلی (۱۳۸۷)، با استفاده از اطلاعات مربوط به عوارض مرتبط با مسکن در دوره ۱۳۷۷-۱۳۸۵ در مناطق دهگانه ای شهر اصفهان به بررسی اثرات عوارض مرتبط با مسکن به روش اقتصاد سنجی مرسوم پرداخته و سپس با وارد کردن متغیر فضایی به مدل، اثرات ناشی از مجاورت در قیمت بررسی شده است. نتایج به دست آمده از هر دو روش نشان داد که در هر دو مدل اقتصاد سنجی مرسوم و اقتصاد سنجی فضایی، عوارض بر مازاد تراکم پس از قیمت زمین تجاری بیشترین تأثیر را بر افزایش قیمت زمین مسکونی داشته و عوارض پروانه ای ساختمانی در جهت کاهش قیمت زمین مؤثر بوده است. متغیر عوارض نوسازی به علت کم بودن مقدار و دامنه ای تغییرات، از نظر آماری معنی دار نیست. عوارض مازاد تراکم پس از قیمت زمین تجاری بیشترین تأثیر را بر قیمت زمین مسکونی دارد.

سیدنورانی (۱۳۹۲) در مطالعه خود به بررسی سفتة بازی و حباب قیمتی در بازار مسکن مناطق شهری ایران با استفاده از روش<sup>۱</sup> GMM برای دوره ۱۳۷۵:۱ تا ۱۳۸۹:۴ پرداخته است. نتایج نشان می دهد که عواملی مانند قیمت دوره قبل مسکن، بازدهی سایر بازارها (رشد شاخص قیمت مصرف کننده تعديل شده)، تغییرات جمعیت، هزینه ساخت مسکن و میزان عرضه مسکن (پروانه های ساختمانی صادر شده) اثر معناداری بر شاخص قیمت مسکن دارند. در این بین، اثر تغییر درآمد (تولید ناخالص داخلی) بر شاخص قیمت مسکن معنادار نیست.

خاکپور و صمدی (۱۳۹۳)، عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد با استفاده از داده های مربوط به سال های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ را تحلیل و ارزیابی نمودند. در این تحقیق عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن شامل دسترسی به شبکه ارتباطی، دسترسی به خدمات شهری، پایگاه اقتصادی- اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین می باشند که نقش زیادی بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهرداری مشهد دارند.

مهرگان و همکاران (۱۳۹۴) با استفاده از روش خودتوضیح برداری به بررسی تأثیر انواع عوارض بر قیمت مسکن تهران پرداخته و برای تخمین مدل، از داده های فصلی مربوط به دوره سال های ۱۳۸۴-۱۳۹۲ استفاده نموده اند. براساس نتایج تحقیق، وجود یک رابطه علی یک طرفه بین قیمت مسکن و عوارض نوسازی، وجود یک رابطه علی یک طرفه بین قیمت مسکن و عوارض کل مسکن و وجود رابطه علی یک طرفه بین عوارض نوسازی و کل عوارض مسکن می باشد.

محمدزاده و همکاران (۱۳۹۵) ارتباط متقابل بین قیمت زمین و قیمت مسکن در ایران را طی فاصله زمانی فصل اول سال ۱۳۷۷ تا فصل چهارم سال ۱۳۹۱ بر اساس دیدگاه علیت متقابل و با تکیه بر سیستم معادلات همزمان و روش حداقل مربعات دو مرحله ای بررسی کردند. نتایج حاصل از آزمون علیت تودا و یامamoto و آزمون هاسمن حاکی از وجود رابطه علی دوطرفه بین قیمت زمین و قیمت مسکن

<sup>۱</sup> General Method of Moments

بوده و نتایج حاصل از برآورده مدل با استفاده از روش حداقل مربعات دومرحله ای نشان داده است که افزایش قیمت زمین باعث افزایش قیمت مسکن شده و افزایش قیمت مسکن نیز باعث افزایش قیمت زمین می‌شود.

خوش اخلاق و همکاران (۱۳۹۵)، تابع عرضه مسکن در شهرها و روستاهای استان اصفهان را طی سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۰ بررسی نمودند. نتایج این پژوهش که حاصل از برآورد تابع عرضه در نواحی مختلف استان اصفهان می‌باشد، حاکی از آن است که عرضه مسکن در این نواحی بیشتر تحت تأثیر عرضه زمین می‌باشد و کشش پایینی نسبت به دستمزد، عرضه اعتبارات و قیمت مسکن دارد.

نظم فر و همکاران (۱۳۹۶) با هدف دستیابی به الگوی پراکنش قیمت مسکن در شهر تبریز، مطالعه خود را انجام داده اند. جامعه آماری پژوهش مورد نظر واحد‌های مسکونی آپارتمان‌های شهر تبریز در سال ۱۳۹۰ است و جهت تحلیل فضایی نقاط، از روش‌های تحلیل الگو، تحلیل خوش‌ای نقشه‌ها و روش درون‌یابی کریجینگ در محیط GIS اسفاده شده است. نتایج حاکی از آن است که بالاترین قیمت در قسمت شرق شهر و پایین ترین قیمت‌ها در قسمت شمال، شمال غربی و جنوب غربی شهر تبریز است.

جهفری و شری زاده (۱۳۹۷)، عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن را با روش کیفی و رویکرد آینده نگاری و تکنیک تحلیل تأثیرات متقاطع در کلان شهر تبریز مورد شناسایی قرار دادند. نتایج نشان می‌دهد عوامل مهمی که بر قیمت مسکن در تبریز ایفای نقش می‌کنند عبارت اند از: پایگاه اقتصادی ساکنین، درآمد سرانه خانوارها، نرخ شهرنشینی، موقعیت مکانی و منطقه شهری، ترکیب کالبدی، سیاست‌های عرضه زمین و مسکن، سرمایه‌گذاری، وسعت قطعات املاک، قیمت زمین، هزینه‌های ساخت و ساز، کیفیت و نوع مصالح ساختمانی و تجهیزات و امکانات ساختمانی.

حق رosta و همکاران (۱۴۰۱)، با استفاده از ۲۲ متغیر، جزء بازارهای مسکن را در مناطق ۲۲ گانه کلان شهر تهران مورد شناسایی قرار دادند. نتایج دو مرحله تحلیل عاملی روی متغیرهای تعیین کننده جزء بازارهای مسکن، ارتباط معنادار ۲۱ متغیر رانشان داد. این متغیرها به ۶ عامل قیمت و مالکیت مسکن، توانایی تأمین مسکن، عرضه زمین و مسکن، ویژگی فضایی-مکانی، ویژگی زیست محیطی و وضعیت رفاهی خانوارها تبدیل شده اند. سپس با تحلیل خوش‌ای و براساس عوامل استخراج شده، مناطق تهران به ۵ جزء بازار مسکن تقسیم شدند. مقایسه میانگین متغیرها در جزء بازارهای مختلف، تفاوت فاحش بین آن‌ها را روشن می‌کند. همچنین، شاخص‌های مکانی نیز تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای را بین بازارهای فرعی نشان می‌دهند و اینکه سطح متفاوت امکانات و خدمات از عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در مناطق شهر تهران است. در ادامه به این نتیجه رسیدند که با یک سیاست یکسان نمی‌توان برای همه مناطق برنامه‌ریزی نمود و باید تفاوت ویژگی‌های مسکن در جزء بازارها را مورد توجه قرار داد.

چن و پاتل<sup>۱</sup> (۱۹۹۸)، با استفاده از داده‌های فصلی سال‌های ۱۹۷۳-۱۹۹۴ تایوان، پویایی قیمت مسکن را با رهیافت علیت گرینجر (VECM) به دست آورده‌اند. نتایج بیانگر وجود رابطه‌ی علی مثبت بین قیمت مسکن با عوامل درآمد خانوار و هزینه ساخت و رابطه‌ی علی منفی بین قیمت مسکن با عوامل نرخ بهره کوتاه مدت، شاخص قیمت سهام و ساختمان تکمیل شده می‌باشد.

اندروز<sup>۲</sup> (۲۰۱۱) با استفاده از گروهی از کشورهای OECD طی سال‌های ۱۹۸۰-۲۰۰۵ با دیافا که مالیات سخاوتمندانه‌تر از دارایی کاهش سود وام مسکن، مالیات‌های مکرر دارایی) می‌تواند منجر به نوسانات بیشتر قیمت مسکن شود. به طور مشابه، کاهش تخفیف مالیاتی بر هزینه‌های تأمین مالی بدھی وام مسکن از سطح مشاهده شده در هلند به سطح در سوئد می‌تواند نوسان قیمت مسکن را تا ۱۱ درصد کاهش دهد.

کرو<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۳) رگرسیون مقطعی را با استفاده از نمونه‌ای از ۲۴۳ منطقه آماری کلانشهری ایالات متحده (MSA) اجرا کردن و نشان دادند که مالیات بر اموال با نوسانات قیمت مسکن ارتباط منفی دارد. با این حال، این مقاله ارزیابی نمی‌کند که آیا این علیت ناشی از نرخ مالیات بر اموال بر نوسانات قیمت مسکن است یا بالعکس.

وانگ و ژانگ<sup>۴</sup> (۲۰۱۴)، اهمیت تغییر در عوامل اساسی عرضه و تقاضا، مانند جمعیت شهری، درآمد، دستمزد، عرضه زمین شهری و هزینه ساخت و ساز، در توضیح افزایش قیمت مسکن در شهرهای چین بین سال‌های ۲۰۰۲-۲۰۰۸ را مورد بررسی قرار داده اند. نتایج

<sup>1</sup> Chen and Patel

<sup>2</sup> Andrews

<sup>3</sup> Crowe

<sup>4</sup> Wang and Zhang

تحقیق حاکی از آن است که برای بیشتر شهرهای نمونه، تغییر عوامل بنیادی مثل درآمد، تأمین هزینه و هزینه‌های ساخت توانسته است بخش عمده‌ای از تغییرات واقعی قیمت مسکن را توضیح دهد. با این حال در چندین شهر ساحلی، افزایش واقعی قیمت مسکن انحراف زیادی از آن چه می‌توان از تغییرات بنیادی پیش‌بینی کرد، دارد.

وانگ و جیانگ<sup>۱</sup> (۲۰۱۶) در پژوهشی به موضوع «تجزیه و تحلیل عوامل موثر بر قیمت مسکن در شانگهای» پرداختند. از آنجا که عرضه و تقاضا قیمت مسکن بالایی را با هم تعیین می‌کنند، در جهت پیدا کردن عوامل اصلی موثر بر قیمت مسکن، یک مدل اقتصاد سنجی با استفاده از داده‌های ۲۰۱۳-۲۰۰۰ ایجاد شده است که متغیرهای درآمد سرانه، شاخص قیمت زمین، هزینه ساخت و ساز، نرخ شهرنشینی، نرخ بهره، شاخص تورم و میزان سرمایه گذاری در مسکن بر اساس تئوری عرضه و تقاضا در نظر گرفته شده است. با توجه به تجزیه و تحلیل رگرسیون نتیجه گرفته شد که نرخ بهره معنی دار نیست و متغیرهای دیگر دارای قدرت توضیح دهنگی خوب و با قیمت مسکن رابطه مستقیم دارند.

ونلی و ادیسون<sup>۲</sup> (۲۰۲۲) با استفاده از اطلاعات قیمت مسکن در سطح شهرستان و داده‌های مالیاتی در ژانویه ۲۰۱۸، تاثیر تغییرات در رفتار مالیاتی فدرال در مورد مسکن مالکان را که ناشی از اجرای قانون کاهش مالیات و مشاغل TCJA می‌باشد را بر بازارهای مسکن محلی مورد بررسی قرار دادند. نتایج نشان داد که با ثابت نگه داشتن سایر موارد، محدود کردن کسر مالیات فدرال به مالیات دولتی و محلی در ۰۱هزار دلار باعث شده است که نرخ رشد ارزش مسکن سالانه ۰/۹ درصد کاهش یابد و این کاهش در مناطقی که مالیات بر املاک و مستغلات به عنوان سهم درآمد مشمول مالیات از میانگین ملی فراتر رفته است، به ۱۸ درصد بررسد. بنابراین مناطقی که مالیات بر املاک و مستغلات نسبت به درآمد بالایی دارند، نسبت به مناطقی که مالیات بر املاک پایین تر نسبت به درآمد دارند، تحت تأثیر نامطلوب تر این عمل قرار گرفته اند. پس از سال ۲۰۱۸، مناطق با مالیات بالا رشد آهسته تری را در ارزش خانه تجربه کردند.

رئوف و وبر<sup>۳</sup> (۲۰۲۲) در پژوهشی، از یک روش تجربی چندمرحله‌ای شامل مدل رگرسیون خطی چندگانه و رهیافت تفاوت در تقاضات ها برای ارزیابی تغییرات جغرافیایی سفتحه بازی و مالیات بر اموال در بازارهای مسکن در استان انتاریو در کانادا استفاده کردند. داده‌های مسکن از ژانویه ۲۰۱۱ تا دسامبر ۲۰۲۱ را در مقاطع ماهانه به کار رفت. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که مالیات‌های سفتحه بازی، ایزار مؤثری در مهار قیمت مسکن نمی‌باشد. همچنین، با توجه به نقش مالیات بر اموال در ارائه خدمات عمومی، جدا کردن مالیات بر اموال از یک مشارکت کننده‌ی بالقوه در قیمت مسکن، چشم انداز بهتری برای توسعه‌ی سیاست‌های مسکن محلی فراهم می‌کند. این مطالعه همچنین تأیید می‌کند که با توجه به تأثیر جغرافیایی در ارتباط با روند سرمایه گذاری، می‌توان بازار مسکن را در مقیاس محلی بهتر ارزیابی کرد.

مطالعاتی که در حوزه مسکن و بررسی عوامل مؤثر بر آن انجام شده بیشتر با رویکرد کمی و با بهره‌گیری از روش‌های اقتصاد سنجی و آماری بوده است. بنابراین، از مهم ترین جنبه‌های نوآورانه این پژوهش می‌توان به موارد زیر اشاره نمود.

- از آنجایی که در زمینه عوامل مؤثر بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز مطالعه‌ای انجام نشده است؛ در این پژوهش عوامل مؤثر بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه تبریز بررسی می‌شود.
- جنبه دیگر نوآوری این تحقیق این است که عوامل مؤثر بر ساخت و ساز مسکن با استفاده از روش کیفی و انجام مصاحبه با نخبگان شناسایی می‌شود. با این روش تمامی عواملی که از نظر خبرگان بر ساخت و ساز منطقه‌ای مسکن تأثیر می‌گذارد، کشف می‌گردد.

## داده‌ها و روش‌ها

جامعه مطالعاتی تحقیق حاضر برای بررسی معناداری مقوله‌های شناسایی شده، خبرگان حوزه مسکن و مالیات و نیز استادان دانشگاه فعال در حوزه مسکن و مالیات بودند. در این پژوهش از نمونه‌گیری هدفمند استفاده شد و خبرگان و فعالان حوزه مسکن و مالیات با تحصیلات بالاتر از کارشناسی ارشد و سابقه بالای ۵ سال و نیز استادان دانشگاه دارای سابقه بیش از ۵ سال و تحصیلات دکتری و

<sup>1</sup> Wang & Jiang

<sup>2</sup> Wenli & Edison

<sup>3</sup> Rauf & Weber

بالاتر در قلمرو زمانی ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۲ به عنوان نمونه انتخاب شدند. روش دسترسی به افراد از طریق ارسال ایمیل به آدرس ایمیل ثبت شده در پایگاه دانشگاهها و مقالات منتشر شده توسط آن‌ها و نیز به صورت حضوری بود. به منظور شناسایی مؤلفه‌های عوارض شهرداری مؤثر بر عرضه مسکن، از رویکرد کیفی استفاده شده است. در مرحله نخست از مصاحبه استفاده شد تا با طرح سوال‌هایی از خبرگان، عوامل تأثیرگذار بر عرضه مسکن مناطق دهگانه کلانشهر تبریز شناسایی شود و در مرحله بعد از طریق پرسشنامه و به روش دلفی فازی و در سه مرحله، شاخص‌هایی به دست آمده از مرحله اول بررسی شدنند. امتیازات فازی مثبتی مورد استفاده در مطالعه حاضر، در جدول ۱ نشان داده شده است.

جدول (۱). عبارات زبانی و اعداد دلفی فازی

میزان تأثیرپذیری	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم
مقدار عددی	۵	۴	۳	۲	۱
فازی	(۰/۷۵، ۱، ۱)	(۰/۵، ۰/۷۵، ۱)	(۰/۲۵، ۰/۵۰، ۰/۷۵)	(۰/۲۵، ۰/۵، ۰/۵)	(۰، ۰، ۰/۲۵)

منبع: لی و همکاران<sup>۱</sup>، ۲۰۰۸

برای سنجش امتیاز فازی ( $c_j = (a_j \cdot b_j \cdot c_j)$  برای هر شاخص  $j$  از نظر نمونه  $i$  از رابطه (۱) استفاده می‌شود.

$$a_j = \min\{a_{ij}\}; \quad b_j = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n b_{ij}; \quad c_j = \max\{c_{ij}\} \quad \text{رابطه (۱)}$$

برای تبدیل عدد فازی به عدد قطعی میانگین سه عنصر  $a_j \cdot b_j \cdot c_j$  برای هر معیار محاسبه شد. با توجه به اعداد فازی به کار رفته، در صورتی که میانگین به دست آمده از  $۵/۰$  بیشتر باشد، شاخص قابل قبول بوده و در غیر این صورت از مدل حذف شده است.

### یافته‌های تحقیق

مصاحبه‌های انجام شده در نمونه گردآوری و عوامل مؤثر بر عرضه مسکن استخراج و در پیوست شماره یک گزارش شده است که شامل ۱۱۴ عامل است که نشان می‌دهد از نظر خبرگان علاوه بر متغیرهای کلان و ویژگی‌های منطقه‌ای، مالیات بر املاک مسکونی نیز از طریق بعضی عوامل دیگر بر عرضه مسکن تأثیر می‌گذارد.

پس از استخراج شاخص‌های مؤثر بر عرضه مسکن از طریق مصاحبه با نمونه مورد نظر، پرسشنامه‌ای بر مبنای رویکرد دلفی فازی طراحی شد و در اختیار نمونه قرار داده و از آنها خواسته شد تا میزان اهمیت هر یک از شاخص‌ها را با توجه به طیف لیکرت ۵ رتبه‌ای از خیلی کم تا خیلی زیاد تعیین کنند. تعداد نمونه ۲۳ نفر بودند که از بین پرسشنامه‌های ارسالی، تعداد ۱۸ پرسشنامه دریافت و با بررسی پرسشنامه‌ها و حذف پرسشنامه‌های با داده‌های گمشده و دور افتاده، در نهایت، تعداد ۱۴ پرسشنامه نهایی مورد تحلیل قرار گرفتند.

دلфи فازی در پژوهش حاضر در سه راند و با استفاده از نرم افزار اکسل انجام شده است، بدین ترتیب که در هر دور پرسشنامه‌ای طراحی و بین اعضای نمونه توزیع گردید. از آنان درخواست شد برای هر یک از شاخص‌ها در طیف لیکرت ۵ رتبه‌ای، امتیاز بدهنند. سپس بر اساس محاسبه میانگین، عامل‌های کم‌اهمیت (با میانگین کمتر از  $۵/۰$ ) حذف شدند. در راند بعدی پرسشنامه‌ای جدید طراحی شد و شاخص‌هایی یا میانگین بیشتر از  $۵/۰$  به همراه عوامل حذف شده در دوره قبل به سمع و نظر نمونه رسید تا علاوه بر نظرسنجی جدید، عواملی را که در راند قبل حذف شده است را دوباره بازبینی نمایند. پس از رسیدن به اجماع نظر وجود اختلاف کمتر از  $۲/۰$  در دو دوره متولی، دلفی فازی در سه راند به اتمام رسید. در این بخش، نتایج بدست آمده از سه راند دلفی فازی ارائه شده است. در هر مرحله شاخص‌هایی که باید حفظ شود با عدد و در صورتی که باید در مرحله آتی حذف شود با صفر نشان داده شده است. لازم به ذکر است، شاخص‌هایی با مقدار میانگین کمتر از  $۵/۰$  حذف می‌شوند. نتایج حاصل از اجرای دلفی فازی و ارزیابی اختلاف نظر در جدول ۲ نشان داده شده است.

<sup>۱</sup> Lee et al

جدول (۲): اجرای دلفی فازی و ارزیابی اختلاف نظر

شاخص	راند اول	راند دوم	راند سوم	اختلاف نظر بین راند اول و دوم	اختلاف نظر بین راند راند دوم و سوم
C1	۰/۴۳۵	۰/۴۳۶	۰/۴۷۷	۰/۰۱۸	۰/۰۴۲
C2	۰/۵۵۴	۰/۵۳۶	۰/۵۳۶	۰/۰۱۲	۰/۰۰۶
C3	۰/۵۴۲	۰/۵۳۰	۰/۵۳۶	۰/۰۶۰	۰/۰۰۰
C4	۰/۵۸۹	۰/۵۳۰	۰/۵۳۰	۰/۰۱۲	۰/۰۱۲
C5	۰/۵۲۴	۰/۵۳۶	۰/۵۴۸	۰/۰۱۲	۰/۰۱۸
C6	۰/۴۶۴	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C7	۰/۵۱۲	۰/۵۰۶	۰/۴۸۸	۰/۰۰۶	۰/۰۱۸
C8	۰/۵۸۳	۰/۵۱۸	۰/۵۱۸	۰/۰۶۵	۰/۰۰۰
C9	۰/۵۴۲	۰/۵۸۳	۰/۵۴۲	۰/۰۴۲	۰/۰۴۲
C10	۰/۶۲۵	۰/۵۱۸	۰/۵۹۵	۰/۱۰۷	۰/۰۷۷
C11	۰/۵۴۲	۰/۵۳۰	۰/۵۲۴	۰/۰۱۲	۰/۰۰۶
C12	۰/۵۰۶	۰/۴۷۶	۰/۴۰۰	۰/۰۳۰	---
C13	۰/۵۵۴	۰/۵۴۲	۰/۵۴۸	۰/۰۱۲	۰/۰۰۶
C14	۰/۴۲۹	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C15	۰/۴۷۶	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C16	۰/۴۸۸	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C17	۰/۴۵۸	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C18	۰/۴۵۲	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C19	۰/۵۶۰	۰/۵۵۴	۰/۵۴۲	۰/۰۰۶	۰/۰۱۲
C20	۰/۶۵۵	۰/۵۴۲	۰/۵۵۴	۰/۱۱۳	۰/۰۱۲
C21	۰/۶۷۳	۰/۵۴۲	۰/۵۲۴	۰/۱۳۱	۰/۰۱۸
C22	۰/۵۰۶	۰/۴۵۸	۰/۴۰۰	۰/۰۴۸	---
C23	۰/۵۰۰	۰/۴۴۰	۰/۴۰۰	۰/۰۶۰	---
C24	۰/۴۶۴	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C25	۰/۴۸۸	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C26	۰/۵۳۶	۰/۵۴۲	۰/۵۲۴	۰/۰۰۶	۰/۰۱۸
C27	۰/۵۲۴	۰/۵۳۶	۰/۵۲۴	۰/۰۱۲	۰/۰۱۲
C28	۰/۶۹۶	۰/۵۴۸	۰/۵۶۰	۰/۱۴۹	۰/۰۱۲
C29	۰/۷۰۸	۰/۵۶۵	۰/۶۷۹	۰/۱۴۳	۰/۱۱۳
C30	۰/۶۷۳	۰/۵۳۰	۰/۵۵۴	۰/۱۴۳	۰/۰۲۴
C31	۰/۵۴۸	۰/۵۶۰	۰/۵۲۴	۰/۰۱۲	۰/۰۳۶
C32	۰/۴۸۲	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C33	۰/۳۸۷	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C34	۰/۴۱۱	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C35	۰/۴۱۷	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C36	۰/۵۰۰	۰/۴۴۶	۰/۴۰۰	۰/۰۵۴	---
C37	۰/۵۰۶	۰/۴۸۸	۰/۴۰۰	۰/۰۱۸	---
C38	۰/۴۴۰	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C39	۰/۴۷۶	۰/۴۰۰	۰/۴۰۰	---	---
C40	۰/۵۴۸	۰/۵۱۸	۰/۵۶۰	۰/۰۳۰	۰/۰۴۲
C41	۰/۷۲۰	۰/۵۳۶	۰/۵۶۵	۰/۱۸۵	۰/۰۳۰

شاخص	راند اول	راند دوم	راند سوم	اختلاف نظر بین راند اول و دوم	اختلاف نظر بین راند راند دوم و سوم
C۴۲	.۰/۴۷۶	.۰/۴۷۶	.۰/۴۷۶	---	---
C۴۳	.۰/۵۹۵	.۰/۵۴۸	.۰/۵۰۰	.۰/۰۴۸	.۰/۰۴۸
C۴۴	.۰/۵۷۷	.۰/۵۷۷	.۰/۵۵۴	.۰/۰۴۴	.۰/۰۴۴
C۴۵	.۰/۵۵۴	.۰/۵۶۵	.۰/۵۶۰	.۰/۰۰۶	.۰/۰۱۲
C۴۶	.۰/۶۹۰	.۰/۵۶۵	.۰/۵۴۲	.۰/۰۲۴	.۰/۱۲۵
C۴۷	.۰/۶۱۹	.۰/۵۶۰	.۰/۵۲۴	.۰/۰۳۶	.۰/۰۶۰
C۴۸	.۰/۵۳۶	.۰/۵۶۰	.۰/۵۳۶	.۰/۰۲۴	.۰/۰۲۴
C۴۹	.۰/۴۸۸	.۰/۴۸۸	.۰/۴۸۸	---	---
C۵۰	.۰/۴۱۷	.۰/۴۱۷	.۰/۴۱۷	---	---
C۵۱	.۰/۸۱۵	.۰/۵۷۷	.۰/۵۴۲	.۰/۰۳۶	.۰/۲۳۸
C۵۲	.۰/۶۶۱	.۰/۵۶۰	.۰/۵۵۴	.۰/۰۰۶	.۰/۱۰۱
C۵۳	.۰/۵۴۲	.۰/۵۰۰	.۰/۵۴۲	.۰/۰۴۲	.۰/۰۴۲
C۵۴	.۰/۶۴۹	.۰/۵۲۴	.۰/۵۴۲	.۰/۰۱۸	.۰/۱۲۵
C۵۵	.۰/۶۳۷	.۰/۵۱۲	.۰/۵۶۵	.۰/۰۵۴	.۰/۱۲۵
C۵۶	.۰/۵۴۸	.۰/۵۱۲	.۰/۵۰۴	.۰/۰۴۲	.۰/۰۳۶
C۵۷	.۰/۵۶۵	.۰/۵۴۸	.۰/۵۲۴	.۰/۰۲۴	.۰/۰۱۸
C۵۸	.۰/۵۰۴	.۰/۵۳۰	.۰/۵۱۲	.۰/۰۱۸	.۰/۰۲۴
C۵۹	.۰/۵۶۰	.۰/۵۷۷	.۰/۵۷۷	.۰/۰۰۰	.۰/۰۱۸
C۶۰	.۰/۵۶۵	.۰/۵۷۱	.۰/۵۳۰	.۰/۰۴۲	.۰/۰۰۶
C۶۱	.۰/۶۰۱	.۰/۵۶۵	.۰/۵۴۲	.۰/۰۲۴	.۰/۰۳۶
C۶۲	.۰/۵۹۵	.۰/۵۳۶	.۰/۵۳۶	.۰/۰۰۰	.۰/۰۶۰
C۶۳	.۰/۴۷۰	.۰/۴۷۰	.۰/۴۷۰	---	---
C۶۴	.۰/۵۱۸	.۰/۵۴۲	.۰/۵۲۴	.۰/۰۱۸	.۰/۰۲۴
C۶۵	.۰/۴۸۸	.۰/۴۸۸	.۰/۴۸۸	---	---
C۶۶	.۰/۷۰۲	.۰/۵۲۴	.۰/۵۶۰	.۰/۰۳۶	.۰/۱۷۹
C۶۷	.۰/۵۱۲	.۰/۵۲۴	.۰/۵۰۶	.۰/۰۱۸	.۰/۰۱۲
C۶۸	.۰/۴۰۵	.۰/۴۰۵	.۰/۴۰۵	---	---
C۶۹	.۰/۶۲۵	.۰/۵۱۸	.۰/۵۱۸	.۰/۰۱۲	.۰/۱۱۹
C۷۰	.۰/۵۱۸	.۰/۵۴۸	.۰/۵۲۴	.۰/۰۲۴	.۰/۰۳۰
C۷۱	.۰/۴۷۶	.۰/۴۷۶	.۰/۴۷۶	---	---
C۷۲	.۰/۵۱۸	.۰/۵۷۷	.۰/۵۷۱	.۰/۰۰۶	.۰/۰۶۰
C۷۳	.۰/۶۴۳	.۰/۵۳۰	.۰/۵۷۳	.۰/۱۴۳	.۰/۱۱۳
C۷۴	.۰/۵۲۴	.۰/۵۵۴	.۰/۵۴۲	.۰/۰۱۲	.۰/۰۳۰
C۷۵	.۰/۵۸۹	.۰/۵۴۲	.۰/۵۴۸	.۰/۰۰۶	.۰/۰۴۸
C۷۶	.۰/۵۸۳	.۰/۵۰۶	.۰/۵۱۸	.۰/۰۱۲	.۰/۰۷۷
C۷۷	.۰/۵۴۲	.۰/۵۴۲	.۰/۵۴۲	.۰/۰۰۰	.۰/۰۰۰
C۷۸	.۰/۵۶۵	.۰/۵۳۶	.۰/۵۸۹	.۰/۰۵۴	.۰/۰۳۰
C۷۹	.۰/۸۰۴	.۰/۵۴۸	.۰/۶۱۳	.۰/۰۶۵	.۰/۲۵۶
C۸۰	.۰/۴۹۴	.۰/۴۷۶	.۰/۴۷۶	---	---
C۸۱	.۰/۴۵۸	.۰/۴۷۶	.۰/۴۷۶	---	---
C۸۲	.۰/۴۴۶	.۰/۴۷۶	.۰/۴۷۶	---	---
C۸۳	.۰/۵۲۴	.۰/۵۳۶	.۰/۵۳۶	.۰/۰۰۰	.۰/۰۱۲

شاخص	راند اول	راند دوم	راند سوم	اختلاف نظر بین راند اول و دوم	اختلاف نظر بین راند راند دوم و سوم
C84	./۴۰۵	./۴۰۰	./۰۰۰	---	---
C85	./۳۹۳	./۴۰۰	./۰۰۰	---	---
C86	./۵۰۶	./۴۴۶	./۰۰۰	./۰۰۶	./۱۴۰
C87	./۶۴۹	./۵۰۰	./۵۳۰	./۱۴۹	./۰۳۰
C88	./۶۲۵	./۵۴۸	./۵۸۹	./۰۷۷	./۰۴۲
C89	./۵۳۶	./۵۳۶	./۵۴۸	./۰۰۰	./۰۱۲
C90	./۵۰۰	./۴۵۸	./۰۰۰	./۰۴۲	---
C91	./۶۹۰	./۵۶۰	./۵۴۸	./۱۳۱	./۰۱۲
C92	./۸۱۵	./۵۷۱	./۵۳۰	./۲۴۴	./۰۴۲
C93	./۶۶۷	./۵۷۱	./۶۷۹	./۰۹۵	./۱۰۷
C94	./۶۹۰	./۵۶۰	./۵۰۶	./۱۳۱	./۰۵۴
C95	./۶۴۳	./۵۶۰	./۵۹۵	./۰۸۳	./۰۳۶
C96	./۴۲۹	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---
C97	./۶۰۱	./۵۴۲	./۵۳۰	./۰۶۰	./۰۱۲
C98	./۶۳۱	./۵۵۴	./۵۴۸	./۰۷۷	./۰۰۶
C99	./۶۴۹	./۵۱۲	./۵۷۱	./۱۳۷	./۰۶۰
C100	./۶۷۹	./۵۸۹	./۵۴۸	./۰۸۹	./۰۴۲
C101	./۵۸۳	./۵۶۰	./۵۹۵	./۰۲۴	./۰۳۶
C102	./۴۷۰	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---
C103	./۴۷۰	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---
C104	./۴۸۲	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---
C105	./۵۷۱	./۵۴۲	./۵۴۸	./۰۳۰	./۰۰۶
C106	./۳۷۵	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---
C107	./۵۰۰	./۴۵۲	./۰۰۰	./۰۴۸	---
C108	./۴۷۰	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---
C109	./۵۳۰	./۵۹۵	./۵۷۱	./۰۶۵	./۰۲۴
C110	./۵۳۰	./۵۵۴	./۵۵۴	./۰۲۴	./۰۰۰
C111	./۴۲۹	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---
C112	./۴۹۴	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---
C113	./۴۷۰	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---
C114	./۴۷۰	./۰۰۰	./۰۰۰	---	---

منبع: یافته‌های پژوهشگر

با توجه به نتایج به دست آمده، در راند اول از مجموع ۱۱۴ گویه که دارای میانگینی بالاتر از ۵/۰ بودند و مورد تایید قرار گرفتند. در راند دوم از مجموع ۷۷ گویه که دارای میانگینی بالاتر از ۵/۰ بودند و مورد تایید قرار گرفتند. در راند سوم از مجموع ۶۹ گویه که دارای میانگینی بالاتر از ۵/۰ بودند و مورد تایید قرار گرفتند. اختلاف نظر در دو مرحله متوالی کمتر از ۰/۲ است که گواه صحت بالای نتایج به دست آمده از رویکرد دلفی است.

## جدول (۳). عوامل مؤثر بر عرضه مسکن

ردیف	شاخص
۱	افزایش هزینه ساخت مسکن
۲	کاهش تخفیفات ساخت و ساز
۳	کاهش پروانه‌های ساخت
۴	فساد و تخلفات اداری
۵	عدم استفاده صحیح از بودجه شهرداری در حوزه ساخت
۶	عدم کارآمدی تخفیفات حوزه ساخت مسکن
۷	عدم نظارت بر اجرای بودجه در حوزه ساخت
۸	افزایش ساخت و سازها توسط اشخاص حقیقی
۹	افزایش تخلفات ساخت توسط افراد بانفوذ
۱۰	عدم توجه به نوسازی بناهای فرسوده و ساختار شهرنشینی
۱۱	سختگیریهای موجود در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن
۱۲	قدیمی بودن قوانین شهرسازی و غیرقابل اجرا بودن آن
۱۳	عدم هماهنگی بین ساخت و سطح منطقه
۱۴	عدم تشویق موثر شهرداری در ساخت و ساز
۱۵	تأثیرپذیری اغلب سازندگان از موقعیت کلان اقتصادی
۱۶	توجه زیاد انبوه سازان به مناطق خاص
۱۷	عدم علاقه به زندگی در برخی مناطق به دلیل عدم وجود فرهنگ شهرنشینی
۱۸	عدم تبلیغات مناسب در حوزه ساخت
۱۹	عدم بهره‌گیری شهرداری از تجربه سایر کشورها در حوزه ساخت
۲۰	وجود بروکراسی و استسلامات بی اساس و نامه نگاری زیاد
۲۱	عدم توجه به ارزش معاملاتی منطقه در ارائه قیمت
۲۲	ناهمگنی بالای عوارض در مناطق مختلف
۲۳	چندستگی عوارض و اثرگذاری متفاوت آنها
۲۴	ارزش اجتماعی بالای برخی مناطق
۲۵	تمرکز بالای زندگی مجلل و اشرافی و امنیت بالای اجتماعی و نظامی در برخی مناطق
۲۶	عدم توجه به بافت‌های فرسوده
۲۷	افزایش قیمت زمین
۲۸	عدم توجه به وضعیت توزیع درآمد و ویژگی‌های اقتصادی در ساخت و ساز
۲۹	افزایش نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی در شهر
۳۰	عدم تمايل دولت به توسعه مسکن باکیفیت و با قیمت مناسب
۳۱	عدم تدوین سیاستهای ساخت و ساز کارآمد و کنترل شده توسط دولت
۳۲	عدم توجه به سیاستهای تشویقی ساخت
۳۳	عدم توجه به موقعیت جوی و مرغوبیت زمین هنگام تدوین سیاستهای ساخت و ساز
۳۴	عدم توجه به خصوصیات اجتماعی و فرهنگی در تعیین عوارض شهرداری
۳۵	عدم وجود قوانین نظارتی برای حضور افراد حرفه‌ای در حوزه ساخت
۳۶	عدم اطلاع دقیق مردم از نوع، میزان و یا بخشودگی عوارض
۳۷	عدم حضور صدا و سیما برای ارائه اطلاعات در مورد عوارض شهرداری و اهمیت آن در حوزه مسکن
۳۸	عدم توجه به نظارت بر نکات فنی در ساخت مسکن
۳۹	عدم ارائه به موقع تخفیفات و بخشودگی عوارض
۴۰	عدم وجود سامانه‌هایی برای تعیین دقیق عوارض با توجه به شرایط زمین و مسکن
۴۱	توقفات بیجا و تخلفات مردم در مناسبات

ردیف	شاخص
۴۲	رواج قانون گریزی
۴۳	بحران مدیریت شهری
۴۴	جابجایی املاک در مناطق پرخطر
۴۵	عدم توجه به جمعیت منطقه و نیازهای اولیه زندگی هنگام توسعه ساخت و ساز
۴۶	عدم صرف عوارض در جبران کمبودهای مناطق
۴۷	عدم توجه به عقل مدیریتی
۴۸	عدم توجه به امکانات نظیر خطوط ریلی، تکنولوژیهای نوین، برق رسانی، مخابرات و غیره هنگام تعیین عوارض
۴۹	عدم توجه به وجود مسیرهای رفت و آمد هنگام تعیین عوارض
۵۰	عدم توجه به توسعه مسیرهای امداد و نجات مانند آتش نشانی و غیره هنگام تعیین عوارض
۵۱	افزایش بی رویه قیمت واحدهای نوساز
۵۲	عدم سهولت نفوذ فیزیکی به بخش های مختلف شهری
۵۳	سیاست های نامتعادل اصلاحات زمین شهری
۵۴	نامناسب بودن شرایط تأمین مسکن و حل نشدن بحربان مسکن
۵۵	عدم توازن نیازها و شرایط ساکنان با استانداردهای ساختمانی
۵۶	عدم نظرارت بر توسعه و احداث غیرقانونی بنا
۵۷	عدم رعایت اصول فنی به منظور صرفه جویی در هزینه مالی و سودجویی مالکان و ساخت و سازکنندگان
۵۸	افزایش بار ترافیکی و نازیبایی سیمای شهر
۵۹	اتکای بیش از حد عواید ناشی از بخش مسکن
۶۰	ناهماهنگی، تأخیر در انجام پروژه ها و عدم توسعه همگون و متوازن شهر
۶۱	افزایش تصاعدی نرخ عوارض
۶۲	ناعادلانه بودن نرخ عوارض با توجه به موقعیت اقتصادی مردم
۶۳	عدم انعطاف پذیری قوانین ساخت
۶۴	عدم کارامدی قوانین در برخورد با متخلفان
۶۵	عدم وجود ابزار قانونی لازم و ضمانت اجرایی قوی
۶۶	عدم دسترسی به اطلاعات یکسان در مورد توسعه زمین و منطقه برای فعالان حوزه ساخت
۶۷	عدم موجودیت گسترده شبکه های ارتباطی
۶۸	عدم تسهیم دقیقت و سریعتر اطلاعات بین فعالان حوزه ساخت

منبع: یافته های پژوهشگر

با توجه به نتایج مطالعه حاضر که در جدول ۳ گزارش شده است، مشتمل بر ۶۸ عامل می باشد که در اکثر تحقیقات صورت گرفته به عوامل محدود اشاره می کنند. در ادامه بعضی از عوامل تأثیر گذار بر قیمت و عرضه مسکن براساس یافته ها، مانند نقش عوارض شهرداری (اکبری و توسلی، ۱۳۸۷)، (مهرگان و همکاران، ۱۳۹۴)، دسترسی به خدمات شهری، پایگاه اقتصادی- اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین (خاکپور و صمدی، ۱۳۹۳)، تغییرات جمعیت، هزینه ساخت مسکن (سید نورانی، ۱۳۹۲)، پایگاه اقتصادی ساکنین، درآمد سرانه خانوارها، نرخ شهرنشینی، موقعیت مکانی و منطقه شهری، ترکیب کالبدی، سیاست های عرضه زمین و مسکن، سرمایه گذاری، وسعت قطعات املاک، قیمت زمین، هزینه های ساخت و ساز، کیفیت و نوع مصالح ساختمانی و تجهیزات و امکانات ساختمانی (جعفری و شریزاده، ۱۳۹۷)، قیمت و مالکیت مسکن، توانایی تأمین مسکن، ویژگی فضایی- مکانی، ویژگی زیست محیطی، وضعیت رفاهی خانوارها، سطح متفاوت امکانات و خدمات (حق رosta و همکاران، ۱۴۰۱)، درآمد خانوارها و هزینه ساخت مسکن (چن و پاتل، ۱۹۹۸)، مالیات بر املاک (اندروز، ۲۰۱۱) و ادیسون، (ونلی و ویر، ۲۰۲۲)، تأمین هزینه ساخت (وانگ و ژانگ، ۲۰۱۴)، شاخص قیمت زمین، هزینه ای ساخت و ساز، میزان سرمایه گذاری در مسکن (وانگ و جیانگ، ۲۰۱۶)، با مطالعات انجام گرفته شده همخوانی دارد.

## نتیجه گیری

برای دستیابی به هدف این تحقیق «شناسایی شاخصه‌های عوارض شهرداری تأثیرگذار بر عرضه مسکن»، با تکیه بر انجام مصاحبه و روش سه مرحله‌ای دلفی فازی، به شناسایی عوامل پرداخته شد. بررسی‌ها نشان دادند ۶۸ عامل از دیدگاه خبرگان باعث افزایش عرضه مسکن می‌شود. عواملی همچون فساد اداری، عدم برنامه‌ریزی‌های دقیق در حوزه ساخت، نوسانات اقتصادی، نابسامانی‌های فنی، عدم رعایت عدل و انصاف در تعیین عوارض، ناکارآمدی قوانین حوزه ساخت، عدم وجود مطالعات میدانی دقیق برای شناخت شهر و م العملات موجود، عدم کفایت مدیریت بحران، عدم وجود شایسته سalarی در انتخاب اعضاء، افزایش شکاف طبقاتی جامعه، قانون گریزی، از مهمترین شاخصه‌های عوارض شهرداری مؤثر بر افزایش قیمت مسکن هستند. در نتیجه، علاوه بر شاخص‌های کلان و ویژگی‌های منطقه‌ای، عوارض شهرداری از طریق بعضی عوامل دیگر بر عرضه‌ی مسکن تأثیر می‌گذارد.

با توجه به نتایج به دست آمده، اغلب پاسخ دهنده‌گان دیدگاه مشابهی نسبت به نقش عوارض در افزایش قیمت مسکن داشتند. افزایش عوارض مسکن با اینکه منجر به افزایش درآمد شهرداری‌ها شده، باعث رانت و رشوه خواری و عدم کارآمدی درآمد شهرداری ها شده است و این به نوبه خود باعث کندی عرضه مسکن می‌شود.

افزایش عوارض باعث می‌شود نفرات کم برخوردار در مناطق خاص به عنوان مثال در منطقه ۱۰ تبریز که ارزش منطقه‌ای در آن جا پایین‌تر است ساخت و ساز انجام دهد. در نتیجه تراکم جمعیت کم برخوردار و کم درآمد در آن جا زیاد می‌شود و ریسک وقوع بزه و جرم افزایش می‌یابد و این امر موجب افت قیمت مسکن در چنین مناطقی می‌گردد.

اگر عوارض در حاشیه شهر افزایش پیدا کند، رغبت به اخذ پروانه نخواهد داشت. قانون گریزی و تخلفات در اخذ پروانه در آن منطقه افزایش خواهد یافت. در بعضی از جاهای حاشیه شهر که مهاجر در آن زیاد است، افزایش عوارض باعث خواهد شد آن‌ها به سمت قانون گریزی بروند و ساخت را غیرفنی پیازند. از سوی دیگر، با توجه به اینکه افزایش عوارض، قیمت تمام شده ساخت مسکن را افزایش می‌دهد، در میان مدت و بلند مدت موجب افزایش قیمت واحدهای نوساز خواهد شد. برخی کارشناسان بازار مسکن بر این باورند که تنها خریدارانی که به قصد سکونت، واحد را خریداری می‌کنند از افزایش عوارض متضرر می‌شوند به دلیل اینکه سازندگان، هزینه‌های ساخت را به خریدار و مصرف کننده منتقل می‌کنند.

## پیشنهاد‌های اجرایی

با توجه به یافته‌های تحقیق، برای بهبود وضعیت بازار مسکن در تبریز بهتر است موارد زیر مورد توجه قرار گیرد:

عدم هماهنگی بین زیربخش‌های مختلف ساخت و ساز، یکی از عوامل مؤثر در عرضه مسکن می‌باشد. بدین صورت که تعدد ارگان‌های برنامه‌ریز در ساختار شهرداری مانند اداره کل برنامه و بودجه شهرداری، معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی شهرداری، مرکز مطالعات شهرداری، مرکز پژوهش‌های شورای شهر و معاونت شهرسازی و معماری، منجر به کاهش هماهنگی بین ذهن و عمل و افزایش بین‌نظمی می‌شود و روند ساخت و ساز و کارهای اداری مربوط به آن به کندی صورت می‌گیرد. از این‌رو، یکپارچه سازی باعث کاهش هزینه‌ها می‌شود. لذا فقط یک ارگان برنامه ریزی باید وجود داشته باشد.

تدالع مدیریت‌های دیگر شهری، به عنوان یکی دیگر از عوامل مؤثر، استقلال شهرداری را محدود کرده است. به طوری که نهادها و سازمان‌های مرتبط با مدیریت شهری: فرمانداری، راه و شهرسازی، پست، دارایی، برق، مخابرات، آب و فاضلاب، فرهنگ و ارشاد، بهزیستی، ثبت استناد و ... در سطح شهر وظایف خاص خود را در نظام مدیریت شهری بر عهده دارند که در هر تصمیمی برای اداره شهر باید به جایگاه و سهم آنان توجه شود. حتی در اخذ پروانه ساختمان از ادارات زیادی باید استعلام گرفت و در هر یک از استعلام زمان صرف می‌شود و سازنده و شهروند را متحمل از دست رفتن زمان و هزینه اضافی می‌کند. از این‌رو، لازم است ارگانی باشد که سازنده فقط به آنجا رجوع کند و با سیستم متتمرکز همه‌ی مراحل اداری را طی کند.

سخت گیری‌های تبریز در مورد سرمایه گذاری بخش مسکن زیاد است. اکثر سرمایه گذاران مسکن تبریز به مناطق دیگر ایران روی می‌برند. قوانین شهرسازی قدیمی است و ضوابط شهرسازی که در آن زمان تنظیم شده دیگر قابل اجرا نیست. در این میان، در کنار افزایش عوارض، سخت گیری‌های غیر منطقی باعث می‌شود سرمایه گذاران بومی در سایر مناطق کشور، سرمایه گذاری کنند. اکثر شرکت

هایی که عضو اتحادیه سراسری انبوه سازان کشور هستند ثبت شده تبریز هستند ولی سال هاست یک پروژه در تبریز ندارند. یکی از دلایل این امر این است که در کمیسیون ماده ۱۰۰ مدت زمان رسیدگی و صدور رای اول احداث بنا و رای میزان جریمه، زیاد است. با اینکه پرداخت هزینه را تقسیط می کنند ولی تا زمانی که آخرین چک وصول نشود گواهی معامله داده نمی شود. از این رو، سرمایه‌گذار تمایلی به فعالیت در چنین شرایطی ندارد.

شهرداری اغلب، مزایای بافت فرسوده را نادیده می گیرد در حالی که آن مناطق نسبت به بافت‌های جدید که زیر ساخت ندارند، بیشتر باید مورد توجه قرار گیرد. نقص خدمات این مناطق را باید برطرف کرد همچنین، بعضی از مناطق حاشیه نشین که بافت‌شان ناپایدار است و بودنشان توجیه ندارد، باید تخریب و بازسازی شوند و جابجایی اتفاق افتد.

در نهایت، با یک سیاست یکسان نمی توان برای همه مناطق برنامه ریزی نمود و باید تفاوت ویژگی های مسکن در مناطق مختلف را مورد توجه قرار داد.

### پیشنهادهایی برای پژوهش‌های آتی

با توجه به نتایج این تحقیق و تأثیر عوارض شهرداری بر عرضه مسکن پیشنهادهایی به پژوهشگران بعدی داده می شود:

- ۱- با تکیه بر الگوهای رگرسیونی به تعیین نقش افزایش عوارض بر افزایش قیمت مسکن پرداخته شود.
- ۲- عرضه مسکن با توجه به انواع عوارض شهرداری مربوط به مسکن از نظر کمی بررسی شود.
- ۳- با توجه به ویژگی های منطقه‌ای، بازار مسکن را در مقیاس محلی ارزیابی کنند.

## منابع

- اکبری نعمت‌الله؛ توسلی ناهید. (۱۳۸۷). تحلیل تأثیر عوارض شهرداری‌ها بر قیمت مسکن: مطالعه موردی شهر اصفهان (یک رهیافت اقتصادستنجی فضایی)، بررسی‌های اقتصادی، (۱)؛ ۴۷-۶۴.
- جعفری فیروز؛ شری زاده عادل. (۱۳۹۷). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن با رویکرد آینده نگاری مورد پژوهشی: کلان شهر تبریز، جغرافیا و برنامه‌ریزی، (۲۳)؛ ۶۷-۸۹.
- حیدری حسن؛ سوری امیرضا. (۱۳۹۲). بررسی رابطه نرخ سود سپرده‌های بانکی و قیمت مسکن در ایران، تحقیقات اقتصادی، (۳)؛ ۴۵-۹۲.
- حق روستا سمیه؛ رفیعیان مجتبی؛ زبردست اسفندیار. (۱۴۰۱). شناسایی و تحلیل جزء‌بازارهای مسکن در کلان شهر تهران، مسکن و محیط روستا، (۱۷۹)؛ ۴۶-۳۳.
- خاکپور براعتلی؛ صمدی رضا. (۱۳۹۳). تحلیل و ارزیابی عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن، جغرافیا و آمایش شهری-منطقه ای، (۴)؛ ۲۱-۳۸.
- خوش‌الخلق، رحمان، رهمند، شکوفه، قاراخانی، سلمان، قاراخانی دهسرخی، ساسان (۱۳۹۵) برآورد تابع عرضه مسکن در شهرها و روستاهای استان اصفهان (۱۳۹۰-۱۳۷۰)، اقتصاد شهری، سال ۱، شماره ۱، صص ۵۳-۳۷.
- سیدنورانی سیدمحمد رضا. (۱۳۹۲). برآورد عوامل مؤثر بر عرضه مسکن ایران: کاربرد مدل رشد تک مرکزی با روش GMM، پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، (۱۳)؛ ۱۷۵-۱۶۱.
- عباس زاده عبدالرضا؛ فانی ابوالفضل؛ صمیمی محمد رضا. (۱۳۹۰). آشنایی با درآمد و روش‌های افزایش آن در شهرداری‌ها، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، تهران.
- عزتی محمد. (۱۳۸۹). آشنایی با ساختار، تشکیلات و مقررات شهرداری، استانداری آذربایجان شرقی، معاونت امور عمرانی، اداره کل امور شهری و شوراهای.
- کبگانی محمد. (۱۳۸۲). برآورد بودجه سالانه شهرداری کلان شهرها با تأکید بر هزینه‌های حمل و نقل درون شهری، مجموعه مقالات همایش مسائل شهرسازی در ایران، جلد ۲، مدیریت شهری، دانشکده هنرو معماری دانشگاه شیراز، شیراز.
- محمدزاده پرویز؛ پناهی حسین؛ آل عمران سیدعلی. (۱۳۹۵). بررسی ارتباط بین قیمت زمین و قیمت مسکن در ایران، فصلنامه نظریه‌های کاربردی اقتصاد، سال ۳، شماره ۱، ۱۱۴-۸۹.
- مهرگان نادر؛ سحابی بهرام؛ تارتار محسن. (۱۳۹۴). بررسی تأثیر عوارض شهرداری‌ها بر قیمت مسکن، مطالعه موردی: شهر تهران، سیاست‌گذاری پیشرفت اقتصادی، سال ۳، شماره ۲، ۱۵۴-۱۲۹.
- ناجی میدانی علی اکبر؛ فلاحتی محمدعلی؛ ذبیحی مریم. (۱۳۸۹). بررسی تأثیر پویای عوامل کلان اقتصادی بر نوسانات قیمت مسکن در ایران (۱۳۶۹ تا ۱۳۸۶)، دانش و توسعه، سال ۱۸، شماره ۳۱، ۱۸۶-۱۶۰.
- نظم فر حسین؛ عشقی چهاربرج علی؛ علوی سعیده. (۱۳۹۶). تحلیل فضایی قیمت مسکن در شهر تبریز، برنامه‌ریزی و آمایش فضایی، سال ۲۱، شماره ۴، ۲۰۹-۱۸۳.
- هادی زنوز بهروز. (۱۳۸۸). مبانی نظری نظام درآمدی شهرداری‌ها، بخش ویژه: تأمین مالی شهرداری‌ها، اقتصاد شهر، شماره ۲، ۲۷-۱.

- Andrews, D., Sánchez, A. C., & Johansson, Å. (2011). Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries.

- Abbott, R., & Bogenschneider, B. (2018). Should Robots Pay Taxes: Tax Policy in the Age of Automation. *Harv. L. & Pol'y Rev.*, 12, 145.
- Akingbade, A., Navarra, D., Zevenbergen, J., & Georgiadou, Y. (2012). The Impact of Electronic Land Administration on Urban Housing Development: The Case Study of the Federal Capital Territory of Nigeria. *Habitat International*, 36(2), 324-332.
- Ball, M., Meen, G., & Nygaard, C. (۲۰۱۰). Housing Supply Price Elasticities Revisited: Evidence from International, National, Local and Company Data. *Journal of Housing Economics*, ۱۹(۴), ۲۵۵-۲۶۸.
- Chen, M. C., & Patel, K. (۱۹۹۸). House Price Dynamics and Granger Causality: an Analysis of Taipei New Dwelling Market. *Journal of the Asian Real Estate Society*, 1(1), ۱۰۱-۱۲۶.
- Crowe, C., Dell'Ariccia, G., Igan, D., & Rabanal, P. (۲۰۱۳). How to Deal with Real Estate Booms: Lessons from Country Experiences. *Journal of Financial Stability*, ۷(۳), ۳۰۰-۳۱۹.
- Chen, Z. & Wang, C. (2021). Effects of Intervention Policies on Speculation in Housing Market: Evidence from China. *Journal of Management Science and Engineering*, 7(2), 233-242.
- DiPasquale, D. & W. Wheaton (1994) Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices, *Journal of Urban Economics*, vol. 35, pp. 1-27.
- Darbar, M. S. M. and Wu, M. X. (2015). Experiences with Macroprudential Policy—Five Case Studies, IMF Working Paper, Number 15-123. *International Monetary Fund*, 1-40.
- Fullerton, D., Leicester, A., & Smith, S. (2008). National Bureau of Economic Research, *Environmental Taxes*, (No. w14197).
- Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (۲۰۰۵). Urban Decline and Durable Housing. *Journal of Political Economy*, 113(۲), ۳۴۵-۳۷۵.
- Goodman, A. C. (۲۰۰۵). Central Cities and Housing Supply: Growth and Decline in US Cities. *Journal of Housing Economics*, 1۴(۴), ۳۱۵-۳۳۵.
- Goetzmann, W. N. (۱۹۹۳). The Single Family Home in the Investment Portfolio. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, ۹(۳), ۲۰۱-۲۲۲
- Hong, Y. & Li, Y. (2019). Housing Prices and Investor Sentiment Dynamics: Evidence from China using a Wavelet Approach. *Finance Research Letters*, 35, 101-300.
- Kullmann, C., & Siegel, S. (۲۰۰۵, November). Real Estate and Its Role in Household Portfolio Choice. In *EFA ۲۰۰۵ Annual Conference Paper* (No. ۹۱۸).
- Lee A. H. I., Chen W. C., Chang C. J. (2008). A fuzzy AHP and BSC Approach for Evaluating Performance of IT Department in the Manufacturing Industry in Taiwan. *Expert Systems with Applications*, 34(1), 96-107.
- Norregaard, M. J., 2013. Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges, IMF Working Paper, No. 13-129. *International Monetary Fund*, 1-42.
- Otrok, C. & Terrones, M. E. (2017). Global House Price Fluctuations: Synchronization and Determinants. In *NBER International Seminar on Macroeconomics*, 9(1), 119-166.
- Salo, S. (1994) Modelling the Finnish Housing Market, *Economic Modelling*, vol. 11, no. 2, pp. 250-265.
- Rauf, M. A. & Weber, O. (2022). Housing Sustainability: The Effects of Speculation and Property Taxes on House Prices within and beyond the Jurisdiction. *Sustainability*, 14, 7496, 1-19.
- Wenli, Li & Edison, G. Yu. (2022). Real Estate Taxes and Home Value: Evidence from TCJA, *Review of Economic Dynamics*, 43, 125-151.
- Wang, Y., & Jiang, Y. (۲۰۱۷). An Empirical Analysis of Factors Affecting the Housing Price in Shanghai. *Asian Journal of Economic Modelling*, ۹(۲), ۱۰۴-۱۱۱.
- Wang, Z., & Zhang, Q. (۲۰۱۴). Fundamental Factors in the Housing Markets of China. *Journal of Housing Economics*, ۲۴, ۵۳-۶۱.

## پیوست ۱- شاخص‌های مستخرج از مصاحبه

نام شاخص	عنوان شاخص
C1	افزایش دستمزد کارگران
C2	افراش هزینه ساخت مسکن
C3	کاهش تخفیفات ساخت و ساز
C4	کاهش پروانه‌های ساخت
C5	فساد و تحلفات اداری
C6	افزایش تعریف خدمات مهندسی
C7	افزایش هزینه‌های شهرداری
C8	عدم استفاده صحیح از بودجه شهرداری در حوزه ساخت
C9	عدم کارآمدی تخفیفات حوزه ساخت مسکن
C10	عدم نظارت بر اجرای بودجه در حوزه ساخت
C11	افزایش ساخت و سازها توسط اشخاص حقیقی
C12	عدم پرداخت به موقع عوارض و تأثیر آن بر درآمد شهرداری
C13	افزایش تحالفات ساخت توسط افراد بافوذ
C14	عدم سرمایه‌گذاری مناسب شهرداری در پسماند
C15	عدم پهنه‌گیری مناسب از فضای ساخت
C16	عدم یکپارچه سازی بودجه ریزی عملیاتی
C17	عدم توجه به پهنه‌گیری بهینه از بناهای دولتی
C18	مداخله افرادی از دستگاه‌های امنیتی در یک منطقه
C19	عدم توجه به نوسازی بناهای فرسوده و ساختار شهرنشینی
C20	ساختگیری‌های موجود در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن
C21	قدیمی بودن قوانین شهرسازی و غیرقابل اجرا بودن آن
C22	توسعه سرمایه‌گذاری افراد بومی در مکان‌های دیگر
C23	عدم علاقه به ساخت در شرکتهای انبوی سازی مسکن
C24	عدم نقدشوندگی بالای مبالغ سرمایه‌گذاری شده به دلیل قوانین ناکارآمد
C25	عدم هماهنگی بین زمان اخذ عوارض و سال وقوع تحالفات
C26	عدم هماهنگی بین ساخت و سطح منطقه
C27	عدم تشویق موثر شهرداری در ساخت و ساز
C28	تأثیرپذیری اغلب سازندگان از موقعیت کلان اقتصادی
C29	توجه زیاد انبوی سازان به مناطق خاص
C30	عدم علاقه به زندگی در برخی مناطق به دلیل ضعف فرهنگ شهرنشینی
C31	عدم تبلیغات مناسب در حوزه ساخت
C32	عدم کارآمدی شهرداری در حوزه فرهنگی
C33	عدم رونق ساخت به طور یکپارچه
C34	عدم وجود میز خدمت در عمل و در حد حرف باقی ماندن آن
C35	ارتباط کمرنگ شهرداری با عame مردم
C36	عدم آگاه سازی مناسب در حوزه مسکن
C37	عدم کارآمدی شهرداری در ارائه خدمات
C38	عدم توجه پرسنل شهرداری به ارباب رجوع و نیازهای وی
C39	عدم کارآمدی شهرداری در مطالعات اقلیمی
C40	عدم پهنه‌گیری شهرداری از تجربه سایر کشورها در حوزه ساخت
C41	وجود بوروکراسی پیچیده و استعلامات بی اساس و نامه نگاری زیاد
C42	عدم مطالبه گری مردم در احراق حقوق شهریوندی
C43	عدم توجه به ارزش معاملاتی منطقه در ارائه قیمت

عنوان شاخص	نامد شاخص
ناهمگنی بالای عوارض در مناطق مختلف	C۴۴
چندستگی عوارض و انرکذاری متفاوت آنها	C۴۵
ارزش اجتماعی بالای برخی مناطق	C۴۶
تمرکز بالای زندگی مجلل و اشرافی و امنیت بالای اجتماعی و نظامی در برخی مناطق	C۴۷
عدم توجه به باقهای فرسوده	C۴۸
عدم توجه به هزینه های استعلامات از جنبه حقوقی	C۴۹
فردگرایی در سازمانهای درگیر در ساخت	C۵۰
افزایش قیمت زمین	C۵۱
عدم توجه به وضعیت توزیع درآمد و ویژگی های اقتصادی در ساخت و ساز	C۵۲
افزایش نابرابر های اجتماعی و اقتصادی در شهر	C۵۳
عدم تمايل دولت به توسيع مسکن با کيفيت و با قيمت مناسب	C۵۴
عدم تدوين سياستهای ساخت و ساز کارآمد و کنترل شده توسط دولت	C۵۵
عدم توجه به سياستهای تشويقي ساخت	C۵۶
عدم توجه به موقعیت جوی و مرغوبیت زمین هنگام تدوين سياستهای ساخت و ساز	C۵۷
عدم توجه به خصوصیات اجتماعی و فرهنگی در تعیین عوارض شهرداری	C۵۸
عدم وجود قوانین نظارتی برای حضور افراد حرفة ای در حوزه ساخت	C۵۹
عدم اطلاع دقیق مردم از نوع، میزان و یا بخشودگی عوارض	C۶۰
عدم حضور صدا و سیما برای ارائه اطلاعات در مورد عوارض شهرداری و اهمیت آن در حوزه مسکن	C۶۱
عدم توجه به نظرات بر نکات فنی در ساخت مسکن	C۶۲
عدم ناظارت شهرداری بر توسعه مناطق	C۶۳
عدم ارائه به موقع تخفیفات و بخشودگی عوارض	C۶۴
عدم وجود شفافیت در تعریف عوارض شهرداری	C۶۵
عدم وجود سامانه هایی برای تعیین دقیق عوارض با توجه به شرایط زمین و مسکن	C۶۶
توقیفات بیجا و تخلفات مردم در مناسبات	C۶۷
عدم توسعه امکانات ساخت و ساز توسط دولت	C۶۸
رواج قانون گریزی	C۶۹
بحران مدیریت شهری	C۷۰
عدم عزم ملی برای مقابله با بی قانونی	C۷۱
جابجایی املاک در مناطق پرخطر	C۷۲
عدم توجه به جمیت منطقه و نیازهای اولیه زندگی هنگام توسعه ساخت و ساز	C۷۳
عدم صرف عوارض در جیران کمودهای مناطق	C۷۴
عدم توجه به عقل مدیریتی	C۷۵
عدم توجه به امکانات نظیر خطوط ریلی، تکنولوژیهای نوین، برق رسانی، مخابرات و غیره هنگام تعیین عوارض	C۷۶
عدم توجه به وجود مسیرهای رفت و آمد هنگام تعیین عوارض	C۷۷
عدم توجه به توسعه مسیرهای امداد و نجات مانند آتش نشانی و غیره هنگام تعیین عوارض	C۷۸
افزایش بی رویه قیمت واحدهای نوساز	C۷۹
عدم توجه به امکان بقای زیست شناختی و جامعه شناختی انسان در محیط شهر	C۸۰
عدم نقش آفرینی ذهنی و معنا دار بودن مکان های شهری	C۸۱
عدم انطباق فرم شهری با فعالیت های گوناگون و مدارهای رفتاری	C۸۲
عدم سهولت نفوذ فیزیکی به بخش های مختلف شهری	C۸۳
عدم فراهم آوردن امکان انتخاب و مداخله شهروندان در امور مختلف	C۸۴
عدم توجه به تغییر نیازهای اجتماعی و اقتصادی شهروندان	C۸۵
پاسخگو نبودن ضوابط شهری و طرح های توسعه به اهداف، نیازها و خواسته های گروه های جدید شهری	C۸۶
سیاست های نامتعادل اصلاحات زمین شهری	C۸۷
نامناسب بودن شرایط تأمین مسکن و حل نشدن بحران مسکن	C۸۸

نام شاخص	عنوان شاخص
C۸۹	عدم توازن نیازها و شرایط ساکنان با استانداردهای ساختمانی
C۹۰	فقدان طرح اجرایی و عدم کفايت کارکنان حوزه برنامه ریزی برای نظارت
C۹۱	عدم نظارت بر توسعه و احداث غیرقانونی بنا
C۹۲	عدم رعایت اصول فنی به منظور صرفه جویی در هزینه مالی و سودجویی مالکان و ساخت و ساز کنندگان
C۹۳	افزایش بار ترافیکی و نازیابی سیمای شهر
C۹۴	اتکای بیش از حد عواید ناشی از بخش مسکن
C۹۵	ناهماهنگی، تاخیر در انجام پروژه ها و عدم توسعه همگون و متوازن شهر
C۹۶	محدودیت استقلال شهرداری
C۹۷	افزایش تصاعدی نرخ عوارض
C۹۸	ناعادلانه بودن نرخ عوارض با توجه به موقعیت اقتصادی مردم
C۹۹	عدم انطباق پذیری قوانین ساخت
C۱۰۰	عدم کارآمدی قوانین در برخورد با متخلفان
C۱۰۱	عدم وجود ابزار قانونی لازم و ضمانت اجرایی قوی
C۱۰۲	عدم افزایش قابلیتهای رهبری
C۱۰۳	عدم توسعه سرمایه انسانی
C۱۰۴	عدم دسترسی به اطلاعات روند تغییر بازارها و توسعه تکنولوژیهای نوین در حوزه ساخت
C۱۰۵	عدم دسترسی به اطلاعات یکسان در مورد توسعه زمین و منطقه برای فعالان حوزه ساخت
C۱۰۶	عدم توانایی واکنش مناسب به ناظمینانی های محیط داخلی و خارجی
C۱۰۷	عدم تعهد به ارائه خدمات بهتر و باکیفیت تر در حوزه ساخت
C۱۰۸	عدم اعتماد بین فعالان حوزه ساخت
C۱۰۹	عدم موجودیت گسترده شبکه های ارتباطی
C۱۱۰	عدم تسهیم دقیقت و سریعتر اطلاعات بین فعالان حوزه ساخت
C۱۱۱	عدم ایجاد محیط دوستانه و خلاق برای بحث و مشورت فعالان حوزه ساخت
C۱۱۲	عدم توجه به حفظ منافع اشخاص درگیر در فرایند ساخت
C۱۱۳	عدم تمرکز بر روی اهداف ساخت
C۱۱۴	عدم تلاش برای حفاظت از موقعیت اجتماعی و مالی طرفین درگیر در فرایند ساخت