

مدیریت قیمت مسکن در کلان شهر ارومیه با تأکید بر ضوابط عوارض محلی

نساء کفاش جودی^۱

^۱ کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی گرایش مدیریت استراتژیک دانشگاه ارومیه

چکیده

مدیریت تأمین و تخصیص منابع مالی شهرداری ها در میان چالش ها و معضلات بخش های مختلف مدیریت شهری اهمیت ویژه ای دارد. عوارض منبع درآمدی مناسبی برای شهرداری ها ایجاد می کند و از یک تداوم پذیرفتنی برخوردار است و دریافت آن سلامت محیط زیست شهری را دچار مخاطره نمی کند و همچنین پتانسیل درآمدی شهرداری ها را به صورت مستمر برای افزایش توان تولیدی و ارائه کالاها و خدمات عمومی افزایش می دهد؛ از این رو، هدف اصلی این پژوهش بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن با تأکید بر عوارض محلی است. برای برآورد الگوهای پژوهش از اقتصادسنجی فضایی و داده های مناطق ۵ گانه ارومیه طی دوره زمانی ۱۳۷۸-۱۴۰۰ استفاده شده است. نتایج پژوهش نشان می دهند ضریب متغیر عوارض شهرداری برابر به دست آمده که مثبت و معنادار است و موجب افزایش قیمت مسکن در مناطق ارومیه به طور متوسط خواهد شد. پس این نوع عوارض به افزایش قیمت مسکن منجر خواهد شد. همچنین معناداری به این معناست که تغییرات قیمت در مناطق مجاور این منطقه، تغییر در قیمت این منطقه را موجب خواهد شد. در واقع وقتی قیمت مسکن در یک منطقه افزایش می یابد، به دلیل وابستگی فضایی، این افزایش قیمت به مناطق مجاور در استان آذربایجان غربی منتقل می شود.

واژه های کلیدی: عوارض محلی، قیمت مسکن، پانل فضایی، مدیریت

مقدمه

افزایش تمایل به شهرنشینی و به تبع آن، افزایش هزینه های اداره شهر و نیز مشکلات ناشی از وابستگی شدید شهرداری ها به منابع درآمدی ناپایدار و ناسالم، ازجمله عوارض مربوط به پروانه های ساختمانی و جرائم کمیسیون ماده صد که وضعیت نامناسبی را رقم زده است، مسئولان و مدیران شهری را بر آن داشته است تا درصدد استفاده از منابع درآمدی باشند که برای شهرداری ها از نظر تأمین مالی ظرفیت بالا، مستمر و پایدار داشته و از منظر اقتصادی نیز مطلوب باشد. بررسی تجارب جهانی و مطالعات انجام شده درباره عوارض نوسازی در جهان، ازجمله مطالعات بانک جهانی نشان می دهند مالیات بر املاک (عوارض نوسازی و عمران شهری)، ابزار بالقوه جانبی در تأمین مالی حکومت های محلی در کشورهای در حال توسعه است. این مالیات به عنوان منبع درآمد می تواند دسترسی به پایه مالیاتی گسترده ای را برای شهرداری ها فراهم کند؛ با وجود این، بازده مالیات ملک در کشورهای در حال توسعه بسیار اندک است و سهم آن، معمولاً کمتر از ۲۰ درصد درآمدهای شهرداری ها است (ولیکانی دهاقانی و طباطبائی، ۱۳۹۰: ۴۱). بحث دیگری که تحلیل پذیر است، وجود ارتباط بین قیمت مسکن و عوارض است و همچنین اینکه چه متغیرهایی بر قیمت مسکن اثرگذار هستند. بحث مسکن از اصلی ترین و مهم ترین مباحث در مجموعه مطالعات اقتصادی تأثیر جبران ناپذیری بر کل جامعه می تواند وارد کند. مروری بر شرایط مسکن در جوامع گوناگون نشان می دهد تقریباً هیچ کشوری نتوانسته است به طور کامل مشکلات مسکن در جامعه خود را رفع کند. مسکن همواره به عنوان یکی از مهم ترین نیازهای اولیه جوامع شایان توجه محققان بوده است (بهجتی و همکاران، ۱۳۹۳).

امروزه با توجه به نوسانات بالای قیمت مسکن و زمین، قیمت مسکن و اثرات آن بر سایر بخش های اقتصادی به یکی از مسائل کلیدی برای سیاست گذاران اقتصادی تبدیل شده است. ادبیات اقتصاد مسکن بر نقش چشمگیر بخش مسکن بر عملکرد اقتصاد ملی تأکید می کند. مسکن بخش عمده ای از ثروت خالص بخش خصوصی را تشکیل می دهد. همچنین مخارج تأمین مسکن مانند اجاره یا اقساط وام مسکن، مهم ترین بخش هزینه های خانوار را تشکیل می دهند؛ از طرفی، افزایش شدید قیمت مسکن و بروز شوک های ادواری قیمت مسکن در کشورهای مختلف به ویژه در ایران، پدیده ای بسیار گسترده، پیچیده و فراتر از موضوعی صرفاً محدود و درون بخشی است. اثرات اقتصادی و تبعات اجتماعی افزایش شدید قیمت مسکن یا نوسانات شدید آن، ابعاد بسیار گسترده ای دارد؛ بنابراین، به دست آوردن درک صحیحی از قیمت مسکن و عوامل تعیین کننده آن ضروری است. در این میان، قیمت گذاری عوارض محلی بر قیمت مسکن می تواند تأثیرگذار باشد. بخش چشمگیری از درآمد شهرداری ها در ایران از طریق عوارض شهرداری و به عبارتی عوارض محلی تأمین می شود. این موضوع در تمامی شهرداری های کشورهای جهان حائز اهمیت است. حال این نکته مدنظر است که عوارض شهرداری چگونه می تواند بر قیمت مسکن مؤثر باشد. در این میان، نقش عوارض محلی و تأثیر آن بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران به دلیل نوسانات بالای قیمت مسکن در این شهرها اهمیت بیشتری می یابد؛ بنابراین، پژوهش حاضر به دنبال تحلیل تأثیر متغیر عوارض محلی و سایر عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران است که این مهم در مناطق ۵ گانه شهر ارومیه انجام شده است.

در این پژوهش فرضیه های زیر بررسی می شوند:

۱- عوامل مختلف (قیمت هر مترمربع مسکن، درآمد سرانه، نسبت تقاضای کل مسکن [تعداد کل خانوارها] به عرضه کل مسکن (تعداد کل واحدهای مسکونی قابل سکونت)، قیمت هر مترمربع زمین، هزینه ساخت هر مترمربع ساختمان، تسهیلات اعطایی مسکن، هزینه اجاره هر مترمربع مسکن، نرخ ارز حقیقی، قیمت هر گرم طلا و نرخ سود سپرده های بانکی) بر قیمت مسکن تأثیرگذار هستند.

۲- عوارض شهرداری بر قیمت مسکن تأثیر معنادار دارد.

درواقع جنبه نوآوری پژوهش حاضر به این شرح است که براساس مطالعه پیشینه پژوهش، پژوهش های اندکی در داخل کشور، تأثیر عوارض محلی را بر قیمت مسکن ارزیابی کردند. پژوهش های پیشین یا عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را به صورت مدل قیمت هدانیک ارزیابی کردند یا عوامل دیگری که بیشتر مربوط به عوامل اقتصاد کلان است را بر قیمت مسکن بررسی کردند. پژوهش های خارجی نیز بیشتر در حیطه مالیات های مسکن انجام شده اند و پژوهش های اندکی به طور ویژه عوارض شهرداری را بر قیمت مسکن تحلیل کرده اند. تاکنون مطالعه جامعی در ارتباط با قیمت مسکن با تأکید بر نقش عوارض محلی در ارومیه با رهیافت اقتصادسنجی فضایی به تفکیک مناطق شهری صورت نگرفته است.

۲- ادبیات پژوهش

در میان بخش های مختلف مدیریت شهری، تأمین منابع مالی و درآمدی شهرداری ها اهمیت ویژه ای دارد؛ زیرا کسب درآمد شهرداری ها تأثیر عمده ای در ارائه خدمات به شهروندان دارد و همچنین فقدان درآمد کافی هم سبب عدم ایجاد خدمات ضروری در شهر می شود و هم اساساً اجرای تمام طرح ها و برنامه های شهری را با مشکل مواجه می کند (جمشیدزاده، ۱۳۸۲). این مسئله درباره کلان شهر ارومیه بسیار حائز اهمیت است. درواقع در اقتصاد ایران شهرداری به عنوان یکی از نهادهای بخش عمومی وظیفه تولید و ارائه عمده کالاها و خدمات عمومی (شهری) مورد نیاز شهروندان را برعهده دارد. بیش از صد سال از تأسیس شهرداری (بلدیه) در ایران می گذرد؛ ولی از همان ابتدا، قوانین و مقررات مدون ارائه نشد که در آن تأمین مالی (مالیه عمومی شهری) اجرای وظایف شهرداری تعریف شده باشد. در زمان حاضر ۷۴ درصد جمعیت کشور در شهرها زندگی می کنند که به صورت روزافزون متقاضی این کالاها و خدمات اند (مرکز آماری ایران، ۱۳۹۶). با نگاهی اجمالی به ترکیب منابع درآمدی شهرداری می توان وابستگی چشمگیر درآمد این نهاد را ناشی از ارائه مجوز ساختمان دانست؛ زیرا این مجوزها توان تأمین مالی بالایی را برای این نهاد فراهم می کند؛ اما به نظر می رسد این شیوه تأمین مالی ادامه دار نخواهد بود؛ زیرا پیامدهای نامناسبی را برای (اقتصاد) شهر به همراه خواهد داشت (نصرارومیهی و همکاران، از این رو، ارائه جایگزینی برای این شیوه تأمین مالی که ویژگی های مناسب نیز داشته باشد، خواست بیشتر مدیران محلی است که در صورت تحقق علاوه بر تأمین مالی شهرداری، کمک شایانی به اقتصاد شهرها خواهد کرد و کسب درآمد در شهرداری ها از اموری است که تأثیر عمده ای در بهبود امکانات شهرداری و ارائه خدمات شهری مطلوب به شهروندان دارد. اگر شهرداری نتواند درآمد کافی به دست آورد، نخواهد توانست تأسیسات ضروری در شهر را ایجاد و اداره کند (جمشیدزاده، ۱۳۸۲: ۲۹). علاوه بر این، عدم برخورداری از منابع مستمر و پایدار درآمدی، برنامه ریزی مالی و بودجه ای شهرداری ها را مختل و هزینه های فزاینده شهرداری ها در سال های آتی را با مشکل مواجه خواهد کرد. از عوامل اصلی تأثیرگذار بر منابع مستمر و پایدار درآمدی به کارگیری سیاست هایی است که به توسعه فیزیکی و کالبدی شهر منجر شوند. توسعه فیزیکی و کالبدی شهر بیش از هر چیز دیگری عمده تاً مرتبط با ساخت و سازهای شهری است که با اقتصاد زمین و ساختمان گره خورده است؛ از این رو، هرگونه تحول در بخش زمین و مسکن، درآمدهای پایدار مدیریت شهری را متأثر می کند. تدوین سیاست های بهینه مرتبط با عوارض شهرداری می تواند ساخت و سازهای شهری را رونق دهد و چنین رونقی، پایداری درآمدهای شهری را تضمین خواهد کرد. این در حالی است که اخذ عوارض به شیوه جاری در شهر ارومیه به صورت غیرمنصفانه و نامطلوب بوده است و تداوم چنین وضعیتی به ناپایداری درآمدهای شهرداری ارومیه از محل عوارض دامن خواهد زد. ایده وضع عوارض شهرداری سابقه طولانی در ادبیات اقتصاد دارد و به کارهای پیگو (۱۹۲۰) و نایت (۱۹۲۴) برمی گردد. در نروژ، عوارض در حدود صد سال، ابتدا به عنوان یک ابزار تأمین مالی بررسی شده است. اقتصاددانان نروژی به طور فعال در تحقیق درباره راه های تأمین مالیات عوارض مشارکت داشته اند؛ برای مثال، لارسن و استمو (۲۰۰۱)، اودک و بروتن (۲۰۰۲)، بروتن (۲۰۰۵) و بکن و نورهایم (۲۰۰۷) این موضوع را بررسی کرده اند. تمرکز در بیشتر این ادبیات، مستقر در نروژ و مشارکت محققان کشورهای دیگر است؛ برای مثال، سانتوس (۲۰۰۵) و دی پالما و همکاران (۲۰۰۶)، بر نحوه

تأثیر عوارض بر قیمت مسکن بوده است. در بخشی دیگر از بحث عوارض، محققان تأثیر عوارض را بر قیمت مسکن بررسی کرده‌اند؛ برای مثال، بورنت و چارلمپونگ (۲۰۰۱) بررسی کردند عوارض در کالیفرنیا بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارد. وادالی (۲۰۰۸) تأثیر قیمت مسکن از عوارض را در دالاس و تگزاس بررسی کرده است. نویسندگان هر دو مطالعه نتیجه گرفته‌اند عوارض شهرداری بر قیمت مسکن تأثیر می‌گذارد. در تمام شهرداری‌های جهان، ایجاد منابع درآمدی برای تأمین هزینه‌های خدمات شهری، یکی از مسائل مهم شهرداری‌ها است. تجربه بیشتر کشورهای جهان نشان می‌دهد پذیرفته‌ترین شیوه درآمد مستمر و پایدار برای شهرداری‌ها عوارض محلی است که براساس قانون از ملک، اموال، کالا، خدمات و درآمد افراد حقیقی یا حقوقی به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم در مدتی محدود یا نامحدود اخذ می‌شود. تاکنون مطالعاتی در زمینه نظام درآمد شهرداری‌ها و تأثیر سیاست‌های مالیاتی بر رفتار تولیدکنندگان و مصرف‌کنندگان زمین و مسکن و قیمت آن در ایران و جهان صورت گرفته است (رهنماء و قلی‌زاده سرابی).

۲-۱- درآمد پایدار شهری

در اقتصاد شهری، درآمدهای پایدار باید از دو خصیصه تداوم‌پذیری و حفظ کیفی محیط شهری برخوردار باشند. تداوم‌پذیری یعنی اقلام درآمدی باید به‌گونه‌ای باشند که در طول زمان قابل اتکا باشند و برای دستیابی به آن بتوان برنامه‌ریزی‌های لازم را انجام داد؛ بنابراین، تمام اقلام درآمدی که به هر دلیل تأثیر گرفته از شوک‌ها، بحران‌ها، تغییر قوانین و مقررات و نوسانات اقتصادی هستند، قابل اتکا نیستند و خصیصه اول پایداری را ندارند. همچنین، درآمدهای پایدار باید به‌گونه‌ای تعریف شوند که دستیابی به آنها شرایط کیفی شهر را به‌عنوان پدیده‌ای زنده، در معرض تهدید و تخریب قرار ندهد. به عبارتی دیگر، مطلوب‌بودن و سالم‌بودن درآمد حائز اهمیت است. درواقع چنین نگرشی به درآمدهای شهری، همان نگرشی است که اقتصاددانان طی قرن بیستم بر آن در اقتصادهای ملی تأکید داشته‌اند (مجبی و همکاران، ۱۳۹).

۲-۲- بررسی مفهوم شهرداری و مدیریت شهری

واژه شهردار معادل لغت انگلیسی Municipality است. این لغت از ریشه لاتین Municipal به مفهوم جمیع سکنه یک محل اقتباس شده است که به‌دلیل منافع مشترک خود دور هم جمع شده‌اند. لغت unicity به دو معنی به کار می‌رود: ۱- شهر و ۲- شهرداری. بنابراین، این واژه هم به حوزه عمل شهرداری و هم به مجموعه اداری شهرداری اشاره دارد. منظور از حوزه عمل شهرداری، ناحیه‌ای است که توسط مرزهای اداری معین مشخص شده است و ویژگی مسلط شهری دارد، معمولاً توسط یک مجموعه از مأموران برگزیده محلی اداره می‌شود و در یک واحد حکومتی بالاتر از فرمانداری با بخشداری قرار دارد.

۲-۳- تاریخچه شهرداری

شهرداری از نظر لغوی از دو کلمه «شهر» و «داری» تشکیل شده است که «داری» به معنی اداره و مدیریت و «شهر» پس از ۱۳۶۲ به جایی اطلاق می‌شود که شهرداری داشته باشد؛ بنابراین، از نظر لغوی شهرداری را می‌توان سازمان اداره شهر دانست و در اصطلاح، شهرداری به واحدی گفته می‌شود که به‌منظور اداره امور محلی و ارائه خدمات عمومی مورد نیاز شهروندان در یک مرکز جمعیتی با خصایص شهری تشکیل می‌شود. در اواخر قرن سوم (هـ.ق) به‌منظور انجام و اداره امور شهری دایره احتسابیه

با دو شعبه احتساب و تنظیف تشکیل شد؛ اما سازمان شهرداری با مفهوم امروزی از زمان تشکیل حکومت مشروطه (دوران قاجار) با تصویب قانون بلدیه مصوب ۲۰ ربیع الثانی ۱۳۲۵ هـ.ق (۱۲۸۶ ش) پا به عرصه وجود نهاد. این قانون در ۵ فصل و ۱۰۸ ماده تنظیم و تصویب شده بود؛ در فصل چهارم، چگونگی سازمان بلدیه، تقسیم کار، وظایف و حدود اختیارات اعضای انجمن و واحدهای سازمانی تابعه، نحوه اعمال نظارت و مداخله حاکم را در امور بلدیه تعیین کرده بود و در ماده ۹۳ آن بر لزوم وجود شخصی به عنوان کلانتر (شهردار) اشاره شده است که اداره امور بلدیه را به عهده بگیرد. با نسخ قانون مذکور در سال ۱۳۰۹ هـ.ش، قانون دیگری با ضوابط جدید و متناسب با افزایش اعتبارات و امکانات مالی شهرداری‌ها تصویب شد و وزارت کشور، سرپرستی ادارات بلدیه را برعهده گرفت. در سال ۱۳۱۲ هـ.ش وزارت کشور برای اینکه اصلاحات شهری به خوبی انجام شوند و تمام امور فنی و شهرسازی شهرها زیر نظر مهندسين مجرب و با برنامه صحیح انجام گیرد، با تقدیم لایحه‌ای به مجلس شورای ملی موجبات تشکیل اداره کل فنی را در وزارتخانه فراهم کرد و بعد از سال ۱۳۲۰ هـ.ش اداره مزبور به اداره کل امور شهرداری‌ها تبدیل شد. سپس براساس قانون ۱۳۲۸ (هـ.ش) با اعطای اختیاراتی به انجمن شهر، از نظر سیاسی و اجتماعی تحولاتی در وضع شهرها به وجود آمد. به دنبال گسترش شهرها و افزایش جمعیت و به تبع آن، تنوع نیازها و احتیاجات شهروندان، وظایف و فعالیت شهرداری‌ها نیز تنوع و گسترش بیشتری یافت؛ به گونه‌ای که امروزه از شهرداری‌ها به عنوان بزرگ‌ترین و متنوع‌ترین سازمان خدماتی شهری نام می‌برند. شایان ذکر است نخستین شهرداری در ایران در سال ۱۲۸۶ (هـ.ش) در تهران تأسیس شد و در مجموع تا پیش از انقلاب اسلامی تعداد ۴۵۳ شهرداری در کشور تأسیس شده است که بیشترین تعداد شهرداری، در استان‌های اصفهان و مازندران (هرکدام ۴۶ شهرداری) و کمترین تعداد شهرداری در استان کهگیلویه و بویراحمد (۴ شهرداری) وجود داشت و در زمان حاضر بیش از ۱۰۰۰ شهرداری در کشور فعال‌اند. مجموعه اداری شهرداری نیز سازمانی محلی و غیردولتی است که به منظور اداره امور محلی و ارائه خدمات لازم با هدف مدیریت و توسعه کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در محدوده تعریف شده از سوی قانون‌گذار (که معمولاً شهر و اطراف آن است) فعالیت می‌کند. شهرداری سازمانی منتخب است که مشروعیتش از انتخاب‌کنندگان است، از استقلال نسبی در چارچوب قانون برخوردار است و تشکیل آن از حاکمیت ملی نشئت می‌گیرد. قدرت شهرداری ناشی از قانون اساسی یا قوانین عادی و تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های قوه مجریه است.

مجموعه اداری شهرداری از دو جزء تشکیل شده است :

الف - شوراهای یا انجمن شهر: قوه مقننه و ناظر بر عملکرد بخش اجرایی شهرداری هستند. شوراهای یا انجمن شهر به طور مستقیم توسط مردم انتخاب می‌شوند.

ب- دستگاه اجرایی شهرداری: اجرای مصوبات شورای شهر و انجام سایر وظایفی را برعهده دارد که به موجب قانون برعهده شهرداری است. مسئولیت اجرایی شهرداری، برعهده شهردار است که به صورت مستقیم یا غیرمستقیم (توسط شورای شهر) برگزیده مردم است.

با توجه به اینکه طبق تعریف، شهرداری مسئول مدیریت شهر است، در ادامه به منظور تدقیق فضای مفهومی شهرداری، مفهوم واژه مدیریت شهری بررسی می‌شود. مدیریت شهری از تنوع و تا حدی ابهام مفهومی برخوردار است. گاهی مدیریت شهری همان اجرای سیاست یا مدیریت عمومی در عرصه شهر تلقی شده و زمانی دیگر به تمام فعالیت‌هایی اطلاق شده است که برای رسیدن به توسعه شهر انجام می‌شوند. از دیدگاه بانک جهانی، مدیریت شهری رهیافتی تجاری مانند است که ممکن است استفاده از وام‌ها را کارآمد و مؤثرتر کند. از نظر UNCHS مدیریت شهری به طور کلی به عنوان الگویی برای مدیریت و توسعه سکونتگاه‌های شهری، اعم از شهرهای کوچک و بزرگ و مادر شهرها مطرح می‌شود و همه بازیگران فعال در امور شهری نظیر

شرکت های خصوصی، مجامع غیردولتی، مجامع مدنی و دیگر افراد و گروه هایی را دربرمی گیرد که در شهر، کار و زندگی می کنند.

نظام مدیریت شهری از دیدگاه سیستمی عبارت است از «یک سازمان گسترده متشکل از تمام عناصر و اجزای رسمی و غیررسمی ذی ربط و مؤثر در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی حیات شهر با هدف اداره، هدایت، کنترل و توسعه همه جانبه و پایدار شهر مربوطه». در این مفهوم، مدیریت شهری از نوع سیستم های باز و بسیار پیچیده انسانی و اجتماعی است که با عناصر و روابط بسیار متنوع و متعدد مواجه است. داده های این سیستم، خواسته های دولتی و شهروندان و ستاده های آن توسعه کمیت و کیفیت زندگی شهری هستند. مدیریت شهری باید تمام سیستم های شهری اعم از فضای کالبدی و عملکردی آن را پوشش دهد؛ بنابراین، ماهیت سازمانی توأمان چندعملکردی (سیاست گذاری، برنامه ریزی و اجرا) چند سطحی دارد (کاظمیان و رضوانی نوید، ۱۳۸۱: ۵۳-۵۵). باوجود تنوع مفهومی مدیریت شهری که ناشی از تنوع نگرش های موجود است، می توان اصول زیر را از این تعاریف استخراج کرد:

۱- گستردگی و پیچیدگی مفهوم مدیریت شهری به گونه ای است که هیچگاه نمی توان شهرداری را معادل مدیریت شهری دانست. مدیریت شهری مترادف با همه بازیگران عرصه شهر است و شهرداری به عنوان هسته مرکزی مدیریت شهر، در هدایت، نظارت، راهبری و جلب مشارکت سایر بازیگران نقش دارد.

۲- مدیریت شهری، جامع نگر است و تمام عرصه های عملکردی و کالبدی شهر را دربرمی گیرد.

۳- اهداف توسعه شهر معرف مهم ترین مسائل و فرصت های درخور توجه مدیریت شهری است. این اهداف برای ارزیابی کارایی و اثربخشی مدیریت کاربرد دارد و همچنین تعیین کننده وظایف مدیریت شهری و شهرداری است؛ برای مثال، اگر توسعه اقتصادی و اجتماعی در اولویت باشد، اقدام های اصلی که باید برای بهبود شرایط زندگی شهروندان بر مبنای این هدف انجام شوند، از زمانی که توسعه کالبدی در اولویت باشد، متفاوت خواهد بود.

مدیریت شهری تنها در پی دستیابی به اهداف نیست؛ بلکه به انجام اقدام های لازم برای تداوم و استمرار اثرات دستیابی به اهداف نیز نیازمند است.

مدیریت شهری می تواند موجب اجرای اقدام هایی معین برای توسعه شهری توسط دیگران باشد. در اینجا مجبورسازی یا کنترل دیگران منظور نیست؛ بلکه انگیزه دادن، راهنمایی، هدایت و جلب مشارکت ابزارهای مدیریت شهری برای تحقق اهدافاند (کاظمیان و رضوانی نوید، ۸۱).

شهرداری به عنوان یک نهاد عمومی عهده دار مدیریت شهری و تأمین کننده خدمات و نیازهای اساسی شهروندان است. شهرداری ها برای دستیابی به این اهداف تشکیل شده اند و وظایف مختلفی براساس قانون به عهده آنها گذاشته شده است. بر این مبنای، شهرداری سازمانی محلی است که طبق اصل عدم تمرکز اداری به منظور اداره امور محلی از قبیل عمران و آبادی، بهداشت شهر و رفاه شهروندان و ساکنان آن تأسیس می شود. مدیریت شهری باوجود وابستگی اندک به دولت، ضامن اصلی پایداری سازمانی سیستم های شهری هستند. شهرداری ها مسئول رفاه و خدمات عمومی شهری و حتی گشایش در کسب و کار مردم و ساکنان شهری اند و موظف به تأمین زیرساخت ها و همچنین خدمات ضروری برای عملکرد مناسب فعالیت های شهری هستند. در حقیقت، مدیریت شهر عامل ایجاد هماهنگی برای بهره برداری بهینه از منابع شهر و جذب منابع جدید است.

شهرداری، نوعی سیستم اداره شهر است و از دو واحد به نام شورای شهر و اداره شهرداری تشکیل شده است که مورد نخست، قوه ناظر و تصمیم گیرنده در شهر و مورد دوم، مجری آن است؛ به عبارت دیگر، صفت بارز این سیستم آن است که تعیین خطمشی و سیاست کلی امور شهر در دست هیئتی به نام شورای شهر قرار می گیرد و اجرای نظریات و سیاست کلی مزبور به عهده مأموری به نام شهردار واگذار می شود و شهردار در مقابل شورای شهر مسئول و جوابگوی عملیات اداره شهرداری یعنی دستگاه اجرایی زیرنظر خود است. اگر شهردار در انجام وظایف خود تخلف یا قصوری کرد، نمایندگان منتخب اهالی و ساکنان شهر که در شورای شهر هستند او را استیضاح می کنند و اگر تأیید نشد با رأی آنها برکنار می شود. شهرداری به عنوان یکی از ارکان بنیادی مدیریت شهری مانند دیگر سازمان ها برای حفظ ارتقای کارایی خود باید از اصول تعادل بین منابع درآمدی و هزینه ها به عنوان یک رویکرد اساسی در تأمین و مصرف منابع مالی خود استفاده کند. درآمد برای شهرداری ها یکی از چالش های این بنیاد شهری در شهرهای مختلف اعم از بزرگ و کوچک است (بندرآبادی و همکاران، ۱۳۹۰).

همچنین، شهروندان هر شهری با توجه به رشد روزافزون نیازهای خود و نیاز به بالارفتن سطح خدمات مختلف شهری خواستار ارائه خدمات متنوع و مناسب از سوی شهرداری ها هستند که این امر وجود درآمدهای پایدار برای شهرداری ها حتی در مقیاس کوچک تر و برنامه ریزی اصولی و مدون براساس این درآمدها را به امری لازم و ضروری در مدیریت شهری و جلب رضایت شهروندان تبدیل کرده است (همان).

۴-۲- مالیات محلی یا عوارض شهرداری

ایده وضع عوارض شهرداری سابقه طولانی در ادبیات اقتصاد دارد و به کارهای پیگو (۱۹۲۰) و نایت (۱۹۲۴) برمی گردد. در نروژ، عوارض در حدود صد سال، ابتدا به عنوان یک ابزار تأمین مالی بررسی شده است. اقتصاددانان نروژی به طور فعال در تحقیق درباره راه های تأمین مالیات عوارض مشارکت داشته اند؛ برای مثال، لارسن و استمو (۲۰۰۱)، اودک و بروتن (۲۰۰۲)، رامجودی و همکاران (۲۰۰۴)، بروتن (۲۰۰۵) و بکن و نورهایم (۲۰۰۷) این موضوع را بررسی کرده اند. تمرکز در بیشتر این ادبیات، مستقر در نروژ و مشارکت محققان کشورهای دیگر است؛ برای مثال، سانتوس (۲۰۰۵) و دی پالما و همکاران (Theisen, 2020: 91)، بر نحوه تأثیر عوارض بر قیمت مسکن بوده است.

درواقع مالیات محلی در بسیاری از کشورهای جهان به عوارضی گفته می شود که توسط دولت های محلی یا همان شهرداری ها اخذ شده است و در این موارد هزینه می شود: ۱- خدمات محلی به صورت کالاهای عمومی است که دریافت بهای آن از شهروندان امکان پذیر نیست. ۲- عرضه خدمات عمومی محلی با آثار خارجی درخور توجه همراه است. ۳- خدمات عرضه شده توسط دولت محلی با اصطلاح، به صورت کالای ارزشمند است؛ اما شهروندان گاهی به دلیل ناآگاهی، آن را کمتر از واقع ارزش گذاری می کنند (سبکتکتین و جعفری، ۱۳۹۳). مالیات محلی مالیاتی است که مقام محلی نرخ یا پایه آن را مشخص می کند و عواید آن را برای مقاصد خاص خود نگه می دارد (زنگنه شهرکی و حسینی، ۱۳۹۲).

۴-۲-۱ مراحل پرداخت عوارض نوسازی و عمران شهری توسط شهروندان

اگر ملک در منطقه پرونده داشته باشد، متقاضی برای دریافت پرونده به بایگانی مراجعه می کند.

- مراجعه به واحد نوسازی

در صورت اصلاح ملک، به واحد شهرسازی برای بازدید و ثبت مشخصات ملک ارجاع می شود. - مشخصات تأیید شده واحد شهرسازی در واحد نوسازی ثبت می شود.

- اگر متقاضی در منطقه پرونده نداشته باشد، برای تشکیل پرونده به واحد نوسازی مراجعه می کند.

- محاسبه و صدور فیش عوارض نوسازی

- پرداخت توسط مالک در بانک

- ارسال ته سوش از بانک به شهرداری

- ثبت فیش در کامپیوتر

- صدور مفصلا حساب (حسین پور و همکاران، ۱۳۹۲)

۲-۴-۲ تمایل به پرداخت عوارض نوسازی و عمران شهری

عوارض عمران و نوسازی شهری نیز با توجه به نص صریح قانون، مبلغ ۱/۵ درصد ارزش معاملاتی کلیه اراضی، ساختمان ها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر را شامل می شود؛ بنابراین، تمایل به پرداخت عوارض عمران و نوسازی شهری نشان دهنده این امر خواهد بود که شهروند حاضر است ۱/۵ درصد ارزش معاملاتی کلیه اراضی، ساختمان و مستحدثات خود را به عنوان مالیات برای کمک در امر نوسازی و عمران، اصلاحات اساسی، تأمین نیازمندی های شهری، احداث و اصلاح توسعه معابر، ایجاد پارک ها و پارکینگ ها و میدان ها، حفظ و نگهداری پارک ها و باغ های عمومی موجود، تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهر به شهرداری بپردازد (حسین پور و همکاران، ۱۳۹۲).

۲-۵-۲ عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن

۲-۵-۱-۲ شوک تولید ناخالص داخلی

انتظار می رود افزایش نرخ رشد درآمد ملی در طول زمان به افزایش قیمت مسکن منجر شود. یک تشابه گسترده در این امر بین کشورهای مختلف وجود دارد. تخمین های نقطه ای نشان می دهند افزایش در رشد تولید ناخالص داخلی (حتی با اینکه در همان حال نرخ های بهره حقیقی نیز افزایش می یابند) تأثیر پایدار و مثبت بر قیمت های مسکن دارد. افزایش یک درصدی در نرخ رشد تولید ناخالص داخلی پس از سه سال با افزایش ۱ تا ۴ درصدی در قیمت مسکن همراه می شود (محبی و همکاران، ۱۳۹۳).

۲-۵-۲- نقش تسهیلات بانکی

در بسیاری از کشورهای دنیا، سیاست اعطای وام مسکن به صورت گسترده برای طبقه میانی و ثروتمند جامعه توسط نظام بانکی با تمایل فراوان اجرا می شود. در چنین کشورهایی بین ۵۰ تا ۹۰ درصد قیمت یک واحد مسکونی، توسط تسهیلات بانکی با اقساط بلندمدت تأمین مالی می شود. در ایران تا قبل از سال ۸۶ بانکها براساس نظر هیئت مدیره خود و براساس نظام تصمیم گیری های داخلی خود نسبت به اعطای تسهیلات خرید و ساخت مسکن اقدام می کردند. همچنین بانک های دولتی به خصوص بانک مسکن اعطای تسهیلات خاص و مدنظر دولت را در این حوزه برعهده داشتند. تغییرات صورت گرفته در بانک مرکزی در نیمه دوم سال ۸۶، تغییر سیاست های این بانک و اعمال محدودیت های بیشتری توسط این بانک در نظام بانکی را دربرداشت. یکی از این موارد، دخالت های گسترده بانک مرکزی در مدیریت تسهیلات اعطایی نظام بانکی بود؛ به گونه ای که بانک مرکزی نرخ سود سپرده گذاری و نیز نرخ و نوع سود تسهیلات را برای بانک ها تعیین کرد. همچنین سخت گیری های شدید بر اعطای تسهیلات آغاز شد. از نتایج این سیاست ها موارد زیر است که بر بخش مسکن تأثیر سنگینی به جای گذاشت (محبی و همکاران، ۱۳۹۳).

الف: ممنوعیت اعطای تسهیلات خرید مسکن توسط بانک ها. تنها تسهیلات خرید قابل استفاده، مصوب و قانونی وام ۱۸ میلیون تومان بانک مسکن است که در قبال سپرده گذاری است و حداقل یک سال بعد دریافت می شود. محدودیت های دیگری نیز در ارتباط با این وام وجود دارد که در اینجا از تشریح آن صرف نظر می شود. سایر تسهیلات مانند تسهیلات به پزشکان و کارمندان بانک ها که ممنوع نشده اند، در عمل به درصد بسیار ناچیزی از خریداران تعلق می گیرد.

ب: کاهش شدید اعطای وام به سایر بخش های اقتصادی و حتی بازپس گیری تسهیلات؛ به طوری که رشد نقدینگی در سه ماه اول سال ۸۷، منفی و در شش ماه اول سال در حد صفر است. همچنین در این سال شاهد کمترین رشد نقدینگی در ۲۰ سال اخیر هستیم که همه این رشد نیز در نیمه دوم سال اتفاق افتاده است. این امر تأثیرگذارترین عامل در ایجاد رکود عمیق بخش مسکن و نیز کل اقتصاد کشور بوده است. عدم اعطای وام به بخش مسکن و سایر بخش ها توان خرید تقاضای سرمایه گذار و سوداگر را کاهش داده و سبب عقب انداختن تصمیم به خرید تقاضای مصرف کننده شده است. اگر به مانده تسهیلات کل نظام بانکی نیز توجه شود، آمار جالبی استنتاج می شود. کل تسهیلات پرداختی نظام بانکی کشور در انتهای سال ۸۷، ۱۶۳ هزار میلیارد تومان بوده است؛ در این بین، مانده تسهیلات اعطایی به بخش مسکن در مجموع ۴۳ هزار میلیارد تومان بوده است که نشان می دهد ۲۶ درصد کل تسهیلات نظام بانکی کشور به بخش مسکن اختصاص یافته است. این میزان تسهیلات، بخش خرید و بخش ساخت را شامل می شود و از هم تفکیک نشده است. ارائه وام خرید مسکن، در دوره رکود می تواند به کاهش دوره رکود و اثرات منفی آن منتهی شود. سیاست های پولی دولت و بانک مرکزی در این زمینه برای کاهش رکود بسیار تأثیرگذار است. متأسفانه برخلاف سیاست های رکود سال ۸۳، این بار تمام عوامل در جهت تشدید رکود بوده اند و سیاست های رسمی در راستای ایجاد رونق در عرضه (با تمرکز شدید بر مسکن مهر)، بدون رونق در تقاضا هستند. سیاست ارائه تسهیلات به بخش مسکن توسط بانک ها سیاست درستی است و در تمام دنیا رواج دارد. آنچه سبب می شود در این تحلیل بار منفی این موارد ذکر شود، نوسانات شدید در این حوزه است. در دوره ای تسهیلات بسیار ساده به بخش خرید مسکن داده می شود و حتی تسهیلات گسترده ارائه شده به سایر بخش ها به این حوزه سرریز می شود و تورم بالایی را در این بخش ایجاد می کند؛ یکدفعه این سیاست تغییر ۱۸۰ درجه ای می کند و از ارائه هرگونه تسهیلات مستقیم و غیرمستقیم به این بخش جلوگیری می شود. این سیاست نیز ۴ سال ادامه دارد. در مباحث سرمایه گذاری و دینامیک سالم یک بخش، این تغییرات سیاستی شدید بدترین اثر را در کوتاه مدت و بلندمدت در کارکرد سالم یک بخش اقتصادی بر جای می گذارد. با توجه به اینکه بی توجهی نظام بانکی به پرداخت سهم بخش ساخت مسکن از تسهیلات پرداختی بر تولید و عرضه این کالای اساسی تأثیر منفی گذشته و به دنبال آن، زمینه افزایش قیمت نجومی مسکن را به دنبال داشته است، نمایندگان مردم در مجلس شورای اسلامی در قالب تبصره ۱۸

قانون بودجه سال ۱۴۰۰، نظام بانکی را به پرداخت سهم ساخت مسکن از تسهیلات پرداختی معادل مبلغ ۳۶۰ هزار میلیارد تومان مکلف کردند.

بر مبنای قانون بودجه سال ۱۴۰۰، نظام بانکی کشور مکلف است نسبت به پرداخت ۳۶۰ هزار میلیارد تومان تسهیلات ساخت مسکن معادل ۲۰ درصد از تسهیلات نظام بانکی را در قالب وام ساخت به متقاضیان واجد شرایطی اعطا کند که وزارت راه و شهرسازی تأیید کرده است.

۲-۵-۳- تأثیر رونق و رکود سایر بازارهای سرمایه گذاری بر مسکن

سرمایه همواره به دنبال محلی مناسب برای کسب بازدهی است. در صورت کاهش بازدهی در یک حوزه باید جهت گیری سرمایه ها به سمت سایر بازارها باشد. براساس تجربه تاریخی نمی توان رابطه معناداری در این فرضیه یافت؛ اما باید منطقاً این رابطه وجود داشته باشد. سرمایه گذاری بخش خصوصی ایران در سایر حوزه ها (ارز، طلا و بورس) نسبت به بخش مسکن بسیار کوچک تر است. بررسی های ترکیب نقدینگی نشان دهنده این است که عموم مردم از ترکیب سپرده بانکی - مسکن برای سرمایه گذاری استفاده می کنند و پس اندازشان بین این دو بخش در حال جابه جایی است؛ بنابراین، می توان نتیجه گرفت رکود در مسکن بیشتر سبب افزایش سپرده های طولانی مدت بانکی می شود تا مهاجرت مبالغ بزرگ به سمت بورس، طلا و غیره. همچنین، سرمایه گذاری در بازارهای ارز و طلا عموماً کوتاه مدت و امکان خروج سرمایه بسیار راحت است. سرمایه گذاری در بورس توسط طبقه خاصی از جامعه و سرمایه گذاران حرفه ای صورت می گیرد. هریک از این بازارها استراتژی سرمایه گذاری و جامعه مخاطب خاص خود را دارند؛ اما مسکن به صورت تاریخی توسط بخش بزرگی از جامعه، عامه سرمایه گذاران و افراد ریسک گریز به عنوان گزینه اصلی سرمایه گذاری بلندمدت در ایران شناخته می شود. به نظر می رسد گروه سوداگر به جابه جایی جدی سرمایه بین مسکن و سایر بازارها می پردازد.

۲-۵-۴- تغییرات قیمت نهاده های تولید

همان طور که می دانیم زمین، بخشی از بازار مسکن به شمار می آید. افزایش و کاهش قیمت آن در ارتباط با رکود و رونق این بخش است. طبیعتاً افزایش و کاهش قیمت آن بر قیمت تمام شده آپارتمان نیز تأثیر می گذارد؛ اما قیمت آپارتمان بیشتر بر مبنای قیمت روز بازار (مکانیزم عرضه و تقاضا) تعیین می شود و از قیمت نهاده های تولید کمتر تأثیر می گیرد. عموماً در دوران رکود مسکن، رکود زمین از رکود آپارتمان، بسیار شدیدتر و کاهش قیمت آن نیز شدیدتر است. به طور کل تغییرات قیمت نهاده های تولید اثر چندانی بر تغییر قیمت خرید مسکن نداشته اند و فقط به دلیل تحمیل فشار مضاعف مالی بر دوش سازنده آثار روانی در حین ساخت به او وارد می شود که در دوران رونق فروش به دلیل بالا رفتن قیمت فروش آن، اثر روانی نیز خودبه خود مرتفع می شود.

۲-۵-۵- وضعیت کلان اقتصادی و تحریم ها

رشد اقتصادی کم، چالش های سیاسی - اقتصادی، مشکلات بانکی به خصوص در رابطه با مبادلات خارجی، کاهش سوددهی فعالیت های تولیدی - صنعتی به دلیل مشکلات مربوط به خریدهای خارجی و ثبات نرخ ارز در کنار رشد واردات، رکود جهانی، رکود نسبی در بازار داخلی، محدودیت ارائه تسهیلات توسط نظام بانکی و موارد متعدد دیگر از عللی هستند که سوددهی بیشتر فعالیت های اقتصادی را در کشور کاهش داده اند. این امر سبب کاهش کلی سرمایه گذاری و پس انداز شده است که مسکن نیز به تبع آن از این امر تأثیر گرفته است. کاهش فعلی سوددهی فعالیت های اقتصادی، در کنار انتظار پایین سوددهی در آینده سبب کاهش سرمایه گذاری بلندمدت توسط مردم می شود. در چنین دوره ای، سرمایه سرمایه گذار به سمت سرمایه گذاری در حوزه های کم ریسک تر و زود بازده تر مانند سپرده گذاری در بانک هدایت می شود.

۲-۵-۶- تردید نسبت به آینده نرخ ارز

همچنین بخش چشمگیری از متقاضیان مسکن کشور به خصوص در گروه سرمایه گذار و سوداگر، در خارج از کشور سرمایه گذاری دارند یا در این رابطه برنامه ریزی کرده اند. برای این گروه، تغییرات نرخ ارز پارامتر مهمی محسوب می شوند. افزایش و نوسان شدید قیمت ارز در سال های گذشته و وجود شکاف نسبتاً دائمی بین نرخ ارز مدیریت شده دولتی و آزاد در حد ۱۰ تا ۲۰ درصد زنگ خطری برای این گروه محسوب می شود. افزایش قیمت ارز به معنای کاهش ارزش سرمایه گذاری ریالی صورت گرفته است. با توجه به ماهیت سرمایه گذاری در مسکن که میان مدت و بلندمدت است، پارامتر فوق یکی از موارد تأثیرگذار برای حضور کمرنگ تر این بخش در عرصه مسکن است.

۲-۶- پیشینه پژوهش

۲-۶-۱- مطالعات داخلی

مداح و همکاران (۱۳۹۸) اثرات استقرار نظام مالیات ستانی محلی بر رشد اقتصادی بلندمدت منطقه ای در ایران را با استفاده از مدل تصحیح خطا و داده های فصلی ۱: ۱۳۸۴ تا ۴: ۱۳۹۴ بررسی کرده اند. نتایج حاصل از تخمین مدل نشان می دهند مالیات بر شرکت ها و مالیات بر درآمد، به کاهش رشد اقتصادی بلندمدت منطقه ای و مالیات بر دارایی و مالیات بر مصرف، به افزایش رشد اقتصادی بلندمدت منطقه ای منجر می شوند. همچنین انتقال درآمد - خنثی^[۱۳] از مالیات های غیرمستقیم که شامل مالیات بر شرکت ها و مالیات بر درآمد است، هر یک مالیات بر دارایی و مالیات بر مصرف، می تواند موجبات رشد اقتصادی بلندمدت منطقه ای را فراهم کند. نتایج این مطالعه، راهنمای مفیدی برای سیاست گذاران اقتصادی و مالیاتی به منظور طراحی و استقرار نظام مالیات ستانی محلی بهینه (با پایه های مالیات بر دارایی و مصرف) با هدف افزایش رشد اقتصادی استانی است.

شعبان پور و همکاران (۱۳۹۸) عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت طی سال های ۹۴-۱۳۸۴ را بررسی کرده اند. روش تحقیق در این پژوهش، توصیفی - تحلیلی است و اطلاعات به دو شیوه اسنادی و پیمایشی جمع آوری شده اند. از آزمون های تی و فریدمن در تحلیل یافته ها استفاده شده است. با توجه به نتایج آزمون تی، عوامل تعداد ساختمان های تکمیل شده و پایگاه اقتصادی - اجتماعی تأثیر زیادی بر قیمت مسکن دارند. عوامل قیمت زمین، تورم، عوارض شهرداری، قیمت خدمات

ساختمانی، موقعیت جغرافیایی، درآمد، داشتن سند و وسعت قطعات املاک تأثیر کمی بر قیمت مسکن دارند و عامل دسترسی به خدمات تأثیرگذاری متوسط دارد. همچنین براساس آزمون فریدمن، عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر رشت که بالاترین رتبه را دارند، به ترتیب عوامل پایگاه اقتصادی - اجتماعی (۹۷.۹)، تعداد ساختمان های تکمیل شده (۷۶.۹) و دسترسی به خدمات شهری (۳۶.۹) بوده اند. دیگر یافته ها حاکی از این بوده است که مناطق یک و سه شهر رشت از لحاظ قیمت مسکن داشته اند.

سیفاله و همکاران (۱۳۹۳) نظام مدیریت مالیات محلی با رویکرد اسلامی در شهرداری تهران را طراحی و تبیین کرده اند. در این مطالعه، پرسشنامه توسط ۱۳۰ نفر از مدیران و مسئولان امور مالیات محلی شهرداری تهران تکمیل شده و با استفاده از نرم افزارهای SPSS و LISREL الگوی پیشنهادی مطالعه با رویکرد تحلیل عاملی و معادلات ساختاری برآورد شده است. نتایج نشان می دهند در نظام مالیات محلی مطلوب شهرداری تهران در بعد ورودی ها سه عامل اهداف، راهبردها و سیاست های منابع درآمد مالیاتی، در بعد فرایندها سه عامل فرایندهای مدیریتی، اصلی و پشتیبانی منابع درآمد مالیاتی و در بعد خروجی ها سه عامل کارایی، اثربخشی و رضایت ذی نفعان درآمد مالیاتی مهم هستند. آنها نتیجه گیری کرده اند با عنایت به نارسایی های تأمین منابع درآمدی و الزام قانونی برای دستیابی به چشم انداز و حاکمیت ارزش های اسلامی در شهر تهران، باید نسبت به طراحی و اجرای نظام مطلوب درآمدی اقدام لازم به عمل آید.

پورمحمدی و همکاران (۱۳۹۲) پژوهشی با عنوان «بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تبریز با استفاده از مدل هدانیک» انجام داده اند. هدف اصلی این مطالعه، تعیین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تبریز است. برای این منظور دو دسته واحدهای مسکونی ویلایی و آپارتمانی پرسش و تجزیه و تحلیل شدند. متغیرهای تأثیرگذار در قیمت مسکن به چهار دسته اصلی متغیرهای کالبدی - فیزیکی، متغیرهای دسترسی، متغیرهای محیطی (همسایگی) و ویژگی های اقتصادی و اجتماعی تقسیم بندی شدند. داده های مورد نیاز با پرسشگری از خانوارها و قیمت مسکن با مراجعه به بنگاه های معاملات املاک به دست آمد. در واحدهای ویلایی متغیرهایی مانند مساحت زمین، بر ساختمان، درآمد و تحصیلات، دسترسی به شرفا، عرض کوچه یا خیابان و وضعیت ترافیکی کوچه یا خیابان، تأثیر مثبت و متغیرهایی مانند نمای ساختمان، تعداد اتاق، فاصله از مرکز شهر، قدمت یا عمر بنا و نوع سند مالکیت، تأثیر منفی و معنی داری بر قیمت داشته اند. در واحدهای آپارتمانی متغیرهای مثبت و معنی دار مساحت زیربنا، سن سرپرست خانوار، درآمد، دسترسی به آسانسور و شرفا، میزان رضایت، فاصله از مسجد و متغیرهای منفی و معنی دار نوع سند مالکیت، نمای ساختمان، فاصله از مرکز شهر، تعداد افراد خانوار و تعداد واحدها هستند.

مهرآرا و لواسانی (۱۳۹۱) آثار تکانه های نفتی و سیاست های پولی را بر رفتار چرخه های قیمت مسکن در ایران بررسی کرده اند. نتایج مطالعات نشان می دهند رفتار ادواری یا چرخه های قیمت مسکن در ایران با نوسانات درآمدهای نفتی و بعضی متغیرهای اقتصادی کلان مانند تولید ناخالص داخلی واقعی، عرضه پول و نرخ ارز واقعی مرتبط است. تحلیل ضریب همبستگی متقاطع گویای این است که چرخه های درآمد نفتی و حجم پول، متغیری پیشرو در مقایسه با چرخه های قیمت مسکن به شمار می روند. تحلیل مدل VAR نیز نشان می دهد افزایش در بخش ادواری قیمت مسکن به دنبال بروز شوک های مثبت در درآمدهای نفتی واقعی بود.

۲-۶-۲ مطالعات خارجی

چن و همکاران (۲۰۲۰) پژوهشی با عنوان «تأثیرات سرمایه گذاری بر مترو بر قیمت مسکن شهری: شواهد تجربی از ۲۸۵ شهر در سطح چین» انجام داده اند. پژوهش در شهر ووهان چین و توسط رگرسیون مقطعی انجام شده است. نتایج نشان دادند

افتتاح ایستگاه های جدید مترو، به افزایش جمعیت مسکونی بیشتری در اطراف ایستگاه منجر می شود. همچنین افتتاح ایستگاه های مترو اطراف ایستگاه به طور چشمگیری افزایش می دهد.

یانگ و پان (۲۰۲۰) پژوهشی با عنوان «سرمایه انسانی، قیمت مسکن و توسعه اقتصادی منطقه ای: آیا رقابت برای استعداد از طریق سیاست موفق خواهد شد؟» انجام داده اند. این مطالعه از طریق تطبیق کانال سرمایه انسانی، توسعه اقتصادی منطقه ای و قیمت مسکن، اقتصاد منطقه ای را بررسی می کند. پژوهش با استفاده از داده های ۳۱ استان در چین از سال ۱۹۹۹ تا ۲۰۱۵ و مدل PVAR برای بررسی روابط تعاملی بین این عوامل استفاده می کند. نتایج نشان دادند سرمایه انسانی تأثیر بلندمدت مثبت بر قیمت مسکن و توسعه اقتصادی دارد و به یک عامل تعیین کننده برای رشد اقتصادی منطقه تبدیل شده است. قیمت مسکن در بلندمدت تأثیر منفی بر توسعه اقتصادی دارد. با وجود این، انباشت سرمایه انسانی به قیمت مسکن در مناطقی غیر از شهرداری اثر مثبت می گذارد.

لئو و وو (۲۰۲۰) پژوهشی با عنوان «پیش بینی قیمت مسکن در چین براساس الگوریتم بهینه سازی نهنگ» انجام داده اند. نتایج پیش بینی قیمت مسکن برای ۴ شهر نشان دادند روش پیشنهادی دارای خطای پیش بینی کوچک تر و زمان محاسبه کوتاه تر از مدل های سنتی دیگر است؛ بنابراین، الگوریتم بهینه سازی نهنگ می تواند به طور کارآمد برای پیش بینی قیمت مسکن اعمال شود و می تواند ابزاری مطمئن برای سرمایه گذاری بازار و سیاست گذاران باشد.

و زیائو همکاران (۲۰۱۹) پژوهشی با «عنوان تأثیر مساحت زیربنا و مجاورت چشم انداز بر قیمت مسکن براساس مدل قیمت هدانیک در چین» انجام داده اند. یافته ها نشان دادند رابطه میان سطح زیربنا و قیمت مسکن غیرخطی بوده و در ساختمان های چندطبقه و بلند متفاوت است. اثر تعاملی بین سطح زیربنا و مجاورت چشم انداز نشان می دهد ارزش تسهیلات مناظر ناهمگونی عمودی را در سطوح مختلف زیربنا در یک ساختمان نشان می دهد. همچنین، نزدیکی چشم انداز به طور چشمگیری بر رابطه بین سطح زیربنا و قیمت مسکن تأثیر می گذارد.

۳- روش شناسی تحقیق

این پژوهش در زمره تحقیقات کاربردی قرار می گیرد؛ به طوری که نظریه ها، قانونمندی ها، اصول و فنونی که در تحقیقات پایه تدوین می شوند را برای حل مسائل اجرایی و واقعی به کار می گیرد. همچنین روش گردآوری داده ها در این تحقیق، روش کتابخانه ای و میدانی است؛ بنابراین، با مراجعه به منابع کتابخانه ای شامل کتب، فصلنامه های علمی پژوهشی، مقالات معتبر لاتین ISI، انتشارات، مراکز تحقیقاتی و پژوهشی، پایان نامه های تحصیلی و رساله های تحقیقی مرتبط، جستجو در پایگاه های الکترونیکی اطلاعات، بخش تئوریک و ادبیات موضوع مطالعه و بررسی شده اند (حافظنیا، ۱۳۹۵: ۳۴). جامعه آماری این مطالعه کل مناطق شهرداری کلان شهرها در جغرافیای کشور جمهوری اسلامی ایران طی دوره زمانی ۱۳۷۸-۱۳۹۸ است. با توجه به اینکه در پژوهش حاضر، کلان شهر ارومیه ارزیابی شده است، نمونه آماری این مطالعه شامل مناطق ۵ گانه کلان شهر ارومیه منظور شده است.

شرح عوارض و کد عوارض استان آذربایجان غربی

ابزار گردآوری اطلاعات در پژوهش حاضر، بانک های اطلاعاتی و شبکه های کامپیوتری و ماهواره ای است؛ بنابراین، داده های آماری از سایت مرکز آمار ایران و شهرداری ارومیه استخراج شده اند.

۳-۱- اقتصادسنجی فضایی

Eviews تجزیه و تحلیل اطلاعات با آمار توصیفی و آمار استنباطی انجام شده است. تجزیه و تحلیل آمار توصیفی با نرم افزار انجام شده است. Stata در بخش آمار استنباطی نیز مدل های ارائه شده توسط اقتصادسنجی فضایی و نرم افزار برآورد شده اند. همچنین زمانی که داده ها دارای جزء مکانی باشند، ممکن است وابستگی فضایی بین مشاهدات وجود داشته باشد؛ بنابراین، به کارگیری شیوه های مرسوم اقتصادسنجی که این وابستگی را در نظر نمی گیرند چندان مناسب نیست. به عبارتی در مواجهه با مشاهدات و داده های مکانی ضرورت دارد به دو ویژگی وابستگی فضایی و ناهمسانی فضایی توجه شود. اقتصادسنجی فضایی قادر است این دو ویژگی را در برآوردهای رگرسیونی لحاظ کند. وابستگی فضایی بین مشاهدات وجود خواهد داشت و ناهمسانی فضایی در روابطی به وجود خواهد آمد که مدل سازی می شوند (عسگری و اکبری، ۱۳۸۰).

انجام کارهای تحقیقاتی در علوم منطقه ای به طور وسیع بر داده های نمونه ای منطقه ای است که محقق با مراجعه به مکان ها و محل های مشخص شده که به صورت نقاطی در فضا تعیین مکان شده اند و به آنها دست می یابد. حال وقتی در پژوهش با داده هایی روبه رو هستیم که جزء مکانی دارند، دیگر به کارگیری شیوه های اقتصادسنجی مرسوم چندان مناسب نیست. تفاوت اقتصادسنجی فضایی از اقتصادسنجی مرسوم در توانایی و کاربرد تکنیک اقتصادسنجی در استفاده از داده های نمونه ای است که جزء مکانی دارند. زمانی که داده های نمونه ای دارای جزء مکانی اند دو مسئله رخ خواهد داد:

۱- وابستگی فضایی بین مشاهدات داده ای نمونه در نقاط مختلف

۲- ناهمسانی فضایی که ناشی از روابط یا پارامترهای مدل است و با حرکت روی صفحه مختصات همراه با داده نمونه ای تغییر می یابد.

اقتصادسنجی مرسوم، این دو موضوع یعنی وابستگی فضایی و ناهمسانی فضایی را نادیده می گیرد؛ زیرا در صورت توجه به آنها فروض مورد استفاده از اقتصادسنجی مرسوم، یعنی فروض گاوس - مارکوف نقض خواهند شد که خصوصیات مطلوب تخمین زنده های حداقل مربعات معمولی اند. در قضیه گاوس - مارکوف فرض بر این است که متغیرهای توضیحی در نمونه گیری های تکراری ثابت اند؛ اما وجود وابستگی فضایی در میان نمونه ها این فرض را نقض می کند. همچنین ناهمسانی فضایی، فرض گاوس - مارکوف که یک رابطه خطی مشخص بین مشاهدات نمونه ای وجود دارد را نقض می کند؛ زیرا با فرض وجود وابستگی فضایی میان داده ها با حرکت بین داده های نمونه فضایی رابطه تغییر خواهد کرد و ضرایب، تابع خطی برحسب متغیر وابسته نخواهد بود و در نتیجه، شیوه های اقتصادسنجی مرسوم کاربرد نخواهند داشت. در این صورت، روش مناسب، اقتصادسنجی فضایی و روش های مختلف آن است (عسگری و اکبری، ۱۳۸۰).

۴- تصریح مدل و متغیرهای تحقیق

برای بررسی قیمت مسکن که از برابری عرضه و تقاضای مسکن به دست می آید، مفاهیم عرضه و تقاضا و عوامل مؤثر بر آنها باید بحث شوند. شرایط بازار رقابت کامل، مقادیر مورد تقاضا و نیز مقادیر عرضه شده، با فرض ثبات سایر شرایط، تابعی از قیمت است. به طور اصولی توابع عرضه و تقاضای کلی به روشی شکل می گیرند که مقادیر عرضه و تقاضا (متغیر وابسته)، به قیمت (متغیر مستقل) بستگی دارند. در این حالت از تأثیر متقابل توابع عرضه و تقاضای کل، قیمت و مقدار تعادلی مشخص می شود. در صورتی که مسکن به عنوان کالای ناهمگن در نظر گرفته شود، برای برآورد قیمت از روش هدانیک استفاده می شود؛ اما اگر مسکن به عنوان کالای همگن در نظر گرفته شود، براساس نظریه رفتار مصرف کننده، فرد سعی در حداکثر کردن میزان مطلوبیت در هر سطح مشخص از درآمد دارد و براساس این نیز تابع تقاضای مسکن استخراج می شود. همچنین تابع عرضه مسکن نیز بر

مبنای تابع عرضه لوکاس ارائه می شود. براساس مدل موت (۱۹۶۰) و فولین (۱۹۷۹) از برابری تقاضای مؤثر مسکن با عرضه مسکن، قیمت تعادلی مسکن تعیین می شود. براساس این، قیمت مسکن تابعی از عوامل مؤثر بر عرضه و تقاضای مسکن است (قادری و ایزدی، ۱۳۹۵). براساس مبانی نظری و تجربی در ارتباط با شناسایی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن و همچنین نقش عوارض شهرداری در تعیین قیمت مسکن، الگوی های زیر تصریح شده اند:

$$(1) \quad \ln pr it = + \rho \ln pr it + \ln r yit + \ln adtasit$$

$$(2) \quad \ln pr it = + \rho \ln pr it + \ln r yit + \ln adtasit$$

ضریب متغیر وابسته فضایی است :

برای برآورد الگوی ۲، همه متغیرها در دسترس اند؛ اما متغیرهای و به محاسبه نیاز دارند که به شیوه پیشنهادی محاسبه عوارض شهرداری در حوزه املاک مربوط اند.

برای اندازه گیری این دو متغیر از رویکرد آلمیدا و همکاران (۲۰۱۳) استفاده شده است. براساس نظر آلمیدا و همکاران (۲۰۱۳) کسانی که در شهرهای بزرگ زندگی و کار می کنند، از امکانات بیشتر بهره مند هستند و بنابراین ضرورت دارد هزینه آن را بپردازند. در روش پیشنهادی دو نوع عوارض وجود دارد. برای محاسبه دو نوع عوارض پیشنهادی طبقه بندی می شوند

زیرساخت هایی که به طور اختصاصی و انحصاری به یک محله یا ساختمان ها ارائه می شوند. این خدمات شامل خیابان ها در محلات، پارک های کوچک، لوله کشی در سطح محلی و سایر شبکه های خدمات در سطوح محلی است که منافع آن منحصر به همان منطقه است.

زیرساخت هایی که به کل مناطق شهرداری سرویس ارائه می دهند و زیرساخت های اصلی اند. این زیرساخت ها شامل خطوط لوله اصلی آب آشامیدنی و فاضلاب و همچنین بیشتر امکانات اجتماعی شهرداری اند.

هزینه هایی که شهرداری انجام داده، اما مربوط به دو نوع مذکور یعنی تأمین زیرساخت های محلی و عمومی نبوده است و مرتبط با تعمیر و نگهداری آنها نیست. این هزینه ها از محاسبه ما خارج اند؛ برای مثال، به هزینه های فرهنگی - اجتماعی شهرداری ها می توان اشاره کرد.

در این روش به جای استفاده از برنامه های شهرداری برای سال های آینده از استهلاك زمین های فعال استفاده خواهد شد مسلماً هزینه ای که شهرداری برای بافت های فرسوده صرف می کند، با هزینه صرف شده برای بافت های نوساز یکسان نیست؛ بنابراین، نقشه استهلاك زمین های فعال به طور دقیق میزان سرمایه گذاری های واقعی در زمین ها و همین طور استهلاك آنها را بررسی می کند که درباره زیرساخت ها با عمر محدود کاربری، بسیار مهم است. زیرساخت ها شامل زیرساخت محلی، عمومی و هزینه های نگهداری از آنها است. برای محاسبه عوارض محلی لازم است اطلاعات زیر در دسترس باشند.:

تعداد ساختمان های موجود در شهر نیاز است. کل تعداد ساختمان های موجود در شهر را می توان از اضافه کردن تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده به آخرین سرشماری مربوط به تعداد ساختمان ها به دست آورد. لازم به ذکر است آمار تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده را می توان هر ساله از مرکز آمار به دست آورد.

هزینه زیرساخت ها شامل هزینه در زیرساخت های محلی و عمومی و هزینه تعمیر و نگهداری آنها عمر خدماتی که به طور متوسط هر کدام از زیرساخت ها ارائه می دهند. میانگین عمر این خدمات را باید محاسبه کرد.

دوره ای که زیرساخت ها نیاز به تعمیر و نگهداری دارند باید مشخص شود که در اینجا نیز میانگین آنها مشخص می شود.

حال عوارض محلی به عنوان تابعی از سرمایه گذاری شهرداری در تأمین زیرساخت ها و نگهداری آنها تعیین می شود.

موقعیت یک ساختمان جدید بر هزینه هایی تأثیرگذار است که شهرداری برای زیرساخت های آن صرف می کند. اگر ساختمان در مناطق شهری واقع شود که در زمان حاضر دارای زیرساخت های لازم است، هزینه های سرمایه گذاری در زیرساخت ها کاهش می یابد؛ در حالی که خانه های جدید که در مناطق دورافتاده شهرداری واقع شده اند، به زیرساخت های جدید نیاز دارند؛ بنابراین، ضریب مکان K به فرمول اضافه شده است. این ضریب تأثیرات مختلف اقتصادی گسترش زیرساخت ها با توجه به موقعیت مکانی و همچنین اولویت های توسعه شهری شهرداری را نشان می دهد. با استفاده از فاکتور K می توان مانع از پراکندگی شهرها شود. واضح است تمام زیرساخت ها به طور یکسان تأثیر گرفته از الگوهای توزیع مکانی جمعیت و مسکن نیستند. بین زیرساخت های «شبکه» مانند روشنایی و آسفالت معابر و زیربنای «مرکز» مانند مدارس، بیمارستان های محلی یا ایستگاه های پلیس باید تمایز قائل شد. در حالت جمعیت و تعداد مسکن برابر (یعنی از نظر سرانه و در هر خانه) تأمین هزینه ها درباره زیرساخت های شبکه هزینه های بیشتری را نسبت به زیرساخت های مرکز دارد؛ زیرا زیرساخت های شبکه (توزیع آب، جمع آوری فاضلاب و آسفالت خیابان و روشنایی) به صورت درب به درب انجام می شوند؛ در حالی که زیرساخت های مرکز معمولاً شامل یک ساختمان زیربنایی واحد هستند. در محاسبه K به این مسئله نیز توجه شده است؛ به طوری که مقدار K بین صفر تا ۲ به صورت گسسته مقداره می شود. اگر ساختمان در منطقه شهری واقع شود که نیازی به توسعه زیرساخت های محلی و عمومی مرتبط نباشد، مقدار صفر می گیرد و اگر در منطقه ای قرار گیرد که هیچ گونه زیرساخت محلی و عمومی در آن وجود ندارد، مقدار ۲ به K اختصاص داده می شود. سایر حالت ها بین ۰ و ۲ امتیاز داده می شوند.

هزینه سرانه ساختمان w و v

ارزش w و v با استفاده از معادله های ۵ و ۶ به صورت سالانه محاسبه می شود:

در اینجا، w و v نشان دهنده نسبت هزینه واقعی زیرساخت ها و نگهداری آنها هستند که باید بازایی و حمایت شوند. این ضرایب باید سالانه بررسی شوند و به صورت ایدئال باید به ۱ (بازایی کامل هزینه) نزدیک باشند و نیز تخمین متوسط سرمایه گذاری را در زیرساخت های محلی، زیرساخت های عمومی و تعمیر و نگهداری تمام زیرساخت های پشتیبانی شده توسط شهرداری، برای هر ساختمان جدید به صورت سرانه طی سال گذشته نشان می دهند. آلمیدا و همکاران (۲۰۱۳) نشان می دهند سه متغیر ذکر شده بر هزینه سرانه ساختمان تأثیر دارند و آن را افزایش می دهند.

بیشتر شهرداری ها به طور چشمگیری کمتر از هزینه های صرف شده برای زیرساخت های مورد نیاز هر ساختمان، عوارض دریافت می کنند؛ بنابراین، شهرداری براساس نرخ های کمتر از واحدی که در معادله قرار می دهد تخفیفاتی را به شهروندان می دهد. درواقع با وجود اینکه هزینه های شهرداری بیش از عوارض دریافتی از ساخت مسکن جدید است، شهرداری تمایل دارد تخفیف ثابت را در روش جدید تعیین عوارض لحاظ کند.

سرمایه گذاری سال گذشته در زیرساخت های محلی هر ساختمان () به صورت زیر مشخص می شود :

که در آن، مبلغ استهلاک سالانه سرمایه گذاری های شهرداری در زیرساخت های محلی را نشان می دهد که هنوز در دوره استهلاک خود هستند. این مقادیر با استفاده از ضریب استهلاک به دست می آیند و با قیمت های فعلی به روز می شوند. گفتنی است در اینجا استهلاک در نظر گرفته شده است که در این صورت سرمایه گذاری های واقعی را منعکس می کند و استهلاک طبیعی را ابراز می کند. درباره زیرساخت های با عمر محدود این روش بسیار مفید است.

نیز تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده برای سال قبل است که مرکز آمار منتشر می کند. سرمایه گذاری در تقویت زیرساخت های محلی، باید به طور انحصاری در ساختمان های جدید (نه همه ساختمان ها) منعکس شود؛ زیرا به طور کلی سرمایه گذاری در زیرساخت های محلی با هدف ارائه خدمات جدید انجام می شود.

در محاسبه مقدار برابر با صفر است؛ زیرا توسعه دهنده محلی، هزینه ها را انجام داده و شهرداری هزینه ای پرداخت نکرده است.

برآورد سرمایه گذاری شهرداری در زیرساخت های عمومی برای هر ساختمان () به صورت زیر محاسبه می شود:

که در آن، نرخ بهره ۱۲ ماهه برای آخرین روز از سال قبل است. بیان کننده برآورد سرمایه گذاری سالانه در زیرساخت های عمومی است و به صورت زیر تعیین می شود:

که در آن، استهلاک سالیانه شهرداری در زیرساخت های عمومی است که با استفاده از ضریب استهلاک توسط شهرداری ها ارائه می شود و به قیمت های فعلی به روز می شود T بیان کننده عمر زیرساخت ها است که از میانگین عمر انواع مختلف زیرساخت های عمومی و محلی به دست می آید.

نیز مجموع ساختمان هایی است که در سرشماری قبلی در شهرداری محاسبه شده و همچنین تمام ساختمان های دارای مجوز در شهرداری بین سال های سرشماری و سال محاسبه است. توزیع بار زیرساختی به کل ساختمان ها و نه صرفاً ساختمان های جدید، منعکس کننده ماهیت این سرمایه گذاری ها است که هدف خدمت به کل شهر و کل محله های آن است؛ مانند ایجاد یک استخر جدید، تقویت سیستم آموزشی یا ساخت یک مدرسه جدید و ... است. در صورتی که یک توسعه دهنده شهری از طریق مذاکره با شهرداری، ساخت زیرساخت های عمومی، مانند تأسیسات عمومی را برعهده بگیرد، مقدار مربوط به برای محاسبه ارزش نهایی از هزینه های مؤثر کسر می شود

برای برآورد هزینه نگهداری زیرساخت های محلی و عمومی، در هر ساختمان از رابطه زیر استفاده می شود

در اینجا نیز a نرخ بهره ۱۲ ماهه برای آخرین روز از سال قبلی است T مدت زمان خدمات این زیرساخت ها است. میانگین هزینه تعمیر و نگهداری زیرساخت های عمومی و محلی است. زیرساخت های پشتیبانی شده توسط شهرداری، با قیمت های فعلی برای هر ساختمان برای J سال گذشته، با رابطه ۱۱ و با رابطه ۱۲ مشخص می شود:

در اینجا بیان‌کننده میانگین هزینه‌ها برای J سال گذشته است. زیرساخت‌های عمومی و محلی هر J سال یک بار به تعمیر و نگهداری احتیاج دارند M هزینه سالیانه نگهداری زیرساخت‌های محلی و عمومی است. مجموع هزینه‌های ساختمان‌هایی است که در سرشماری قبلی در شهرداری محاسبه شده‌اند و تمام ساختمان‌های جدیدی که شهرداری برای آنها مجوز ساخت صادر کرده است.

ج) محاسبات مربوط به تعداد سکونتگاه‌های معادل (F)

F_1 ، F_2 و F_3 نشان‌دهنده هزینه‌هایی است که برای هر ساختمان جدید صرف می‌شود. با توجه به کاربری اراضی، مفهوم معادل ساختمان مطرح می‌شود. به کمک این مفهوم نسبت بین مقادیر یک کاربری زمین خاص براساس یک استاندارد به دست می‌آید. در این حالت ارزش یک منطقه مسکونی معمولی تعیین می‌شود و سپس معادل آن برابر با کل مساحت ساخته شده از یک کاربری خاص است که از نظر هزینه‌های زیرساخت برابر با منطقه مسکونی تعیین شده اولیه باشد؛ برای مثال، ممکن است یک ملک تجاری با مساحت ۲۰۰ متر به اندازه یک واحد مسکونی به اندازه ۱۰۰ متر برای شهرداری هزینه ایجاد کند. پس لازم است مساحت کاربری‌های مختلف مسکونی، تجاری، صنعتی و کشاورزی و ... که هزینه یکسانی را به شهرداری تحمیل می‌کند، برآورد شود. مقادیر معادل مسکن براساس تأثیرات نسبی هزینه زیرساخت‌ها به دست خواهد آمد. در معادل‌سازی کاربری‌ها لازم است ابعاد استاندارد هر کاربری، تعریف و سپس F به صورت زیر محاسبه شود:

در اینجا مساحت کل طبقه است که از کاربرد استفاده می‌کند و مقدار معادل است. از طریق مقادیر، شهرداری برخی از کاربری‌ها را محدود یا حمایت می‌کند؛ بنابراین، شهرداری از این طریق می‌تواند ساخت‌وسازهای پراکنده و ویال‌های منفرد که هزینه‌های زیرساختی بالایی ایجاد می‌کنند را مجازات کند.

۵- یافته‌های تحقیق

در این بخش تأثیر عوارض محلی بر قیمت مسکن در مناطق ۱۵ گانه شهرداری ارومیه با رگرسیون فضایی بررسی شده است. قبل از تخمین مدل، آزمون ریشه واحد انجام شده است. نتایج تخمین مدل به صورت جدول‌های ۱ و ۲ به دست آمده‌اند.

۵-۱- آزمون ریشه واحد

برای انجام آزمون ریشه واحد، از آزمون ایم، پسران و شین (Im, Pesaran & Shin) استفاده شده است. فرضیه صفر این آزمون وجود ریشه واحد یا ناپایداری متغیر است. اگر سطح احتمال آزمون کمتر از ۰/۰۵ باشد، فرضیه صفر رد می‌شود و متغیر پایاست؛ اگر سطح احتمال آزمون بیشتر از ۰/۰۵ باشد، فرضیه صفر رد نمی‌شود و متغیر ناپایا است. نتایج این آزمون برای متغیرهای پژوهش در جدول ۱ نشان داده شده‌اند.

جدول ۱- نتایج آزمون ریشه واحد متغیرها

نام متغیر	آماره t	سطح احتمال	نتیجه آزمون ریشه واحد
Lnpr	-۰.۸۶/۱۲	۰.۰/۰	I(0)
Lnry	۸۰.۸/۲	۹۹/۰	I(1)
Lnadtas	-۰.۹۹/۲	۰.۱/۰	I(0)
Lnpl	۳۱۶/۰	۹۹/۰	I(1)
Lncost	۶۴۲/۰-	۲۶/۰	I(1)
Lnloan	-۰.۴۱/۰-	۴۸/۰	I(1)
Lnrent	-۷۵۵/۲	۰.۰/۰	I(0)
Lnrexch	۳۸۶/۳	۹۹/۰	I(1)
Lnpgld	۸۸۰/۱	۹۷/۰	I(1)
Lninrst	۰.۵۵/۳	۹۹/۰	I(1)
Lcltx	۷۹۶/۱	۹۶/۰	I(1)
Lnmutl	-۹۸۴/۵	۰.۰/۰	I(0)
Lnmutnl	-۰.۹۹/۳	۰.۰/۰	I(0)

همان طور که ملاحظه می شود، برخی از متغیرها در سطح احتمال ۵ درصد، ریشه واحد دارند و پایا نیستند (تفاضل پایا هستند)؛ بنابراین، می توان از روش انگل گرنجر برای بررسی پایایی جزء خطای تخمین استفاده کرد. نتایج آزمون مانایی جزء خطا به شرح جدول ۲ هستند.

جدول ۲- نتایج آزمون ریشه واحد جزء خطا

نام متغیر	آماره t	سطح احتمال	نتیجه آزمون ریشه واحد
جزء خطا	-۷۷۷/۱۲	۰.۰/۰	I(0)

با توجه به اینکه جزء خطای تخمین پایا است، می توان از ناپایاب بودن متغیرهای تحقیق چشم پوشی کرد.

۲-۵- آزمون های تشخیصی انتخاب الگوی فضایی

در این بخش، آزمون های تشخیصی برای انتخاب الگوی فضایی در هر دو مدل رگرسیون ارائه شده اند.

۵-۲-۱-آزمون F

برای بررسی مدل به صورت پل دیتا یا پول دیتا از آزمون F استفاده می شود. فرضیه صفر این آزمون پول دیتا است. نتایج به شرح جدول ۳ هستند.

جدول ۳- آزمون F

نتیجه	سطح احتمال	آماره آزمون F	مدل
پل دیتا	۰۴/۰	۵۲۵/۱	اول
پل دیتا	۰۳/۰	۵۵۰/۱	دوم

همان طور که در جدول بالا ملاحظه می شود، سطح احتمال آماره آزمون F برای هر دو مدل از ۰/۰۵ کمتر است و بنابراین، فرضیه صفر رد می شود و مدل ها به صورت پل دیتا هستند.

۵-۲-۲-آزمون هاسمن

این آزمون برای بررسی انتخاب اثرات ثابت فضایی و اثرات تصادفی فضایی به کار می رود. نتایج آزمون به شرح جدول ۴ هستند. فرضیه صفر این آزمون، اثرات تصادفی فضایی و فرضیه مقابل، اثرات ثابت فضایی است.

جدول ۴- آزمون هاسمن

نتیجه	سطح احتمال	آماره آزمون	مدل
اثرات ثابت فضایی	۰۰/۰	۰۶/۱۱۰	اول
اثرات ثابت فضایی	۰۰/۰	۵۰/۱۲۵	دوم

همان طور که ملاحظه می شود، سطح احتمال برای آزمون هاسمن در هر دو مدل کمتر از ۰/۰۵ است؛

جدول ۵- نتایج مدل اول عوارض محلی و تأثیر آن بر قیمت مسکن

متغیر	ضرایب	tآماره	احتمال
LRY	55/0	42/10	000/0
LADTS	0008/0	13/2	03/0
LPL	003/0	35/0	02/0
LCOST	55/0	93/8	000/0
LLOAN	03/0	51/2	012/0
LRENT	062/0	32/3	001/0
LREXCH	67/0-	96/16-	000/0
LPGLD	23/0	98/6	000/0
LINRST	20/0-	36/5-	000/0
LCLTX	01/0	90/2	004/0
حالت فضایی	Statistic	Probe	
Rho	86/11-	000/0	

نتایج به صورت زیر تفسیر می شوند:

در مدل اول ضرایب متغیرهای $Lnry$ ، $Lnadts$ ، $Lnpl$ ، $Lncost$ ، $Lnloan$ ، $Lnrent$ ، $Lnpgld$ و $lcltx$ عددی مثبت به دست آمده است؛ بنابراین، افزایش یک درصدی در متغیرهای مربوطه در منطقه های شهر ارومیه، موجب افزایش به اندازه ضرایب در قیمت مسکن در مناطق ارومیه به طور متوسط خواهد شد. در مقابل ضرایب متغیرهای $Lnrexch$ و $Lnirst$ عددی منفی است؛ بنابراین، افزایش یک درصدی در نرخ ارز موجب کاهشی به اندازه ضرایب متغیرهای مذکور در قیمت مسکن در مناطق ارومیه به طور متوسط خواهد شد. همچنین ضریب وقفه فضایی و جزء اختلال معنادار شدند؛ این بدان معناست که محل انتشار اثرات فضایی از متغیر وابسته ناشی می شود (به دلیل احتمال کمتر از ۰/۰۵). (همچنین معناداری Rho به این معناست که تغییرات قیمت در مناطق مجاور این منطقه باعث تغییر در قیمت این منطقه خواهد شد. درواقع وقتی قیمت مسکن در یک منطقه افزایش می یابد به دلیل وابستگی فضایی باعث انتقال این افزایش قیمت به مناطق مجاور می شود.

بنابراین، مدل ها به صورت اثرات ثابت فضایی هستند.

براساس آنچه گفته شد می توان مدل پیشنهادی زیر را برای آزمون پذیری نوعی از عوارض ارائه کرد که براساس روش آلمیدا و همکاران به دست آمده است:

$$(۲) \quad Ln pr_{it} = + \rho Ln pr_{it} + Lnry_{it} + Lnadts_{it}$$

لگاریتم طبیعی عوارض محلی مرتبط با ساختمان ها و اراضی نوع اول در سال t و منطقه i ارومیه است. این نوع عوارض با موضوع زیرساخت های محلی است و پیمانکاران محلی آن را تأمین کرده اند، نه شهرداری

لگاریتم طبیعی عوارض محلی مرتبط با ساختمان‌ها و اراضی نوع دوم در سال t و منطقه i ارومیه است. این نوع عوارض با موضوع زیرساخت‌هایی محلی است و شهرداری آن را تأمین کرده است. تخمین نهایی با توجه به مدل نهایی در جدول زیر در دسترس است.

جدول ۶- نتایج مدل دوم عوارض محلی و تأثیر آن بر قیمت مسکن

متغیر	ضرایب	t آماره	احتمال
LRY	79/0	71/15	000/0
LADTS	04/0	56/2	01/0
LPL	005/0	42/0	67/0
LCOST	23/0	42/3	001/0
LLOAN	002/0	18/0	86/0
LRENT	10/0	76/4	000/0
LREXCH	54/0-	27/14-	000/0
LPGLD	11/0	29/3	001/0
LINRST	16/0	5/4	000/0
LMUTNL	2/0	7/3	81/0
LMUTL	01/0	66/2	008/0
حالت فضایی	Statistic	Probe	
Rho	36/1	000/0	

ضریب متغیر $\ln \text{mutnl}$ عوارض مرتبط با زیرساخت‌های ایجادشده توسط شهرداری) برابر $0/22$ به دست آمده که عددی مثبت است؛ اما عدد احتمال آن کاملاً بی‌معنا برآورد شده است. ضریب متغیر $\ln \text{mutl}$ نیز برابر $0/01$ به دست آمده که عددی مثبت و معنادار است.

۶- بحث و نتیجه‌گیری

مروری بر شرایط مسکن در جوامع گوناگون نشان می‌دهد تقریباً هیچ کشوری نتوانسته است به‌طور کامل مشکلات مسکن در جامعه خود را رفع کند. همچنین مخارج تأمین مسکن مانند اجاره یا اقساط وام مسکن، مهم‌ترین بخش هزینه‌های خانوار را تشکیل می‌دهند. افزایش شدید قیمت مسکن و بروز شوک‌های ادواری قیمت مسکن در کشورهای مختلف و به‌ویژه در ایران، پدیده‌ای بسیار گسترده، پیچیده و فراتر از موضوعی صرفاً محدود و درون‌بخشی است. اثرات اقتصادی و تبعات اجتماعی افزایش شدید قیمت مسکن یا نوسانات شدید آن دارای ابعاد بسیار گسترده‌ای است؛ بنابراین، به دست آوردن درک صحیحی از قیمت مسکن و عوامل تعیین‌کننده آن ضروری است؛ برای مثال، کشور آلمان دارای رشد بسیار پایین قیمت واقعی مسکن است که به‌دلیل شرایط بازار سرمایه این کشور است که آلترناتیوهای قوی در بازار دارایی وجود دارد. بنابراین، در ایران نیز برای

کاهش رشد قیمت مسکن، سایر بخش های تولیدی باید تقویت شوند تا بخش مسکن کمتر به عنوان دلالتی و سودآوری مورد هجوم قرار گیرد. در این میان، عوارض محلی بر قیمت مسکن می تواند تأثیرگذار باشد.

درواقع بخش چشمگیری از درآمد شهرداری ها در ایران از طریق عوارض شهرداری و به عبارتی عوارض محلی تأمین می شود. این موضوع در تمامی شهرداری های کشورهای جهان حائز اهمیت است. حال این نکته مدنظر است که عوارض شهرداری چگونه می تواند بر قیمت مسکن مؤثر باشد؛ بنابراین، پژوهش حاضر با هدف ارائه یک مدل اقتصادسنجی فضایی به دنبال تأثیرپذیری قیمت مسکن از عوارض محلی اخذ شده توسط شهرداری ها در مناطق ۵ گانه شهر ارومیه است. با توجه به نتایج حاصل از مدل می توان استنباط کرد عوارض محلی موجب افزایش قیمت مسکن شده اند و پیشنهاد می شود به جای عوارض فعلی یک نوع عوارض جایگزین شود که هم پایداری در درآمدهای شهرداری ایجاد کند و هم تأثیر معناداری بر قیمت مسکن نداشته باشد.

متغیر $Lnmutnl$ معنادار نبود؛ زیرا در عین حال که این عوارض اخذ می شود، منبع درآمد پایداری فراهم می شود و تأثیری بر قیمت مسکن نخواهد گذاشت. تفسیر معنادار بودن $Lnmutl$ این نوع عوارض با موضوع زیرساخت های محلی است و پیمانکاران محلی آن را تأمین کرده اند، نه شهرداری) این است که هرچه فاصله از مرکز شهر دورتر شود، نیاز به زیرساخت ها بیشتر احساس خواهد شد و این نیاز توسط پیمانکاران محلی انجام می شود که باعث افزایش قیمت مسکن خواهد شد. درواقع گفتنی است شهر نباید از هر طرف گسترش یابد و باید اندازه بهینه رعایت شود.

بنابراین، نتایج فرضیه های تحقیق به صورت کلی به شرح زیر است.

-عوامل مختلف (قیمت هر مترمربع مسکن، درآمد سرانه، نسبت تقاضای کل مسکن [تعداد کل خانوارها] به عرضه کل مسکن (تعداد کل واحدهای مسکونی قابل سکونت)، قیمت هر مترمربع زمین، هزینه ساخت هر مترمربع ساختمان، تسهیلات اعطایی مسکن، هزینه اجاره هر مترمربع مسکن، نرخ ارز حقیقی، قیمت هر گرم طلا، نرخ سود سپرده های بانکی) بر قیمت مسکن تأثیر معنادار دارند.

در مدل دوم برخی از متغیرها تأثیر معنادار داشتند؛ اما برخی نیز بی معنا شدند؛ برای مثال، در مدل دوم ضریب متغیر $Lnry$ برابر ۰/۷۹ به دست آمده که عددی مثبت و معنادار است؛ درحالی که ضریب متغیر $Lnmutnl$ معنادار نشد. ضریب متغیر $Lnmutl$ برابر ۰/۰۱ به دست آمده که عددی مثبت و معنادار است.

منابع و مراجع

اکبری، نعمت الله و ناهید توسلی (۱۳۸۷). «تحلیل تأثیر عوارض شهرداری ها بر قیمت مسکن: مطالعه موردی شهر اصفهان؛ یک رهیافت اقتصادسنجی فضایی»، فصلنامه بررسی های اقتصادی، دوره ۵، شماره ۱، ص ۶۴-۴۷.

بهجتی، ابوالفضل و محمدعلی دهقان تفتی (۱۳۹۳). «بررسی عوامل منطقه ای مؤثر بر قیمت مسکن»، پایان نامه کارشناسی /رشد در رشته توسعه اقتصادی و برنامه ریزی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد، دانشکده علوم انسانی.

جمشیدزاده، ابراهیم (۱۳۸۷). «نقش عوارض ناشی از ساخت و ساز بر قیمت مسکن؛ نمونه موردی شهر تهران»، اولین همایش

مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، تهران، ص ۱۱-۱.

حافظنیا، محمدرضا (۱۳۹۵). مقدمه/ی بر روش تحقیق در علوم/انسانی، تهران: انتشارات سمت.

حسین پور، علی و محمدرضا آزاده دل (۱۳۹۲). «رابطه بین کیفیت خدمات شهری و تمایل شهروندان به پرداخت عوارض نوسازی و عمران شهری (مطالعه موردی شهر آستانه اشرفیه)»، پایان نامه کارشناسی ارشد مدیریت بازرگانی گرایش مالی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد رشت، دانشکده مدیریت و حسابداری گروه آموزشی مدیریت بازرگانی.

رهنما، محمدرحیم و شهرزاد قلی زاده سرابی (۱۳۹۱). «نقش عوارض شهرداری بر قیمت مسکن در شهر مشهد»، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، دوره ۱، شماره ۳، ص ۴۹-۴۴.

زنگنه شهرکی سعید و سیدعلی حسینی (۱۳۹۲). «مدیریت اقتصادی شهر با تأکید بر مالیات محلی و متغیرهای مؤثر بر آن (مطالعه موردی شهر تهران)». فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، دوره ۱، شماره ۲، ص ۸۷-۱۰۶.

شعبان پور، زهرا و همکاران (۱۳۹۸). «بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: شهر رشت)»، آمایش محیط، دوره ۱۲، شماره ۴۶، ص ۸۲-۶۳.

عسگری، علی و نعمت الله اکبری (۱۳۸۰). «روش شناسی اقتصادسنجی فضایی؛ تئوری و کاربرد»، مجله پژوهشی دانشگاه صفهان، جلد ۱۲، شماره ۱ و ۲، ص ۱۲۲-۹۳.

قادری، جعفر و بهنام ایزدی (۱۳۹۵). «بررسی تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر قیمت مسکن در ایران (۱۳۹۱-۱۳۵۰)»، فصلنامه اقتصاد شهری، سال ۱، شماره ۱، ص ۹۳-۷۳.

مداح مجید و همکاران (۱۳۹۷). «معرفی مالیات بر نقل و انتقال املاک استان تهران به عنوان مالیات محلی و اثرات متقابل آن بر بهبود توسعه شهری و اقتصادی آن: رویکرد معادلات همزمان». پژوهشنامه مالیات (نشریه علمی)، دوره ۲۶، شماره ۳۷: ۱۹۹-۲۲۹.

محبی، محمد و همکاران (۱۳۹۳). «تعیین عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر بندرعباس»، پایان نامه کارشناسی ارشد در رشته مدیریت اجرایی، دانشگاه هرمزگان، دانشکده پردیس دانشگاهی قشم.

ولیکنی دهقانی، ماشاالله و سیدعباس طباطبایی (۱۳۹۰). «بررسی عوامل مؤثر بر افزایش تمایل شهروندان به پرداخت عوارض شهرداری»، اقتصاد شهر، شماره ۱۲، ص ۴۶-۳۹.

Boarnet, M. G., & Chalermpong, S. (2001). New highways, house prices, and urban development: A case study of toll roads in Orange county, CA. *Housing Policy Debate*, 12 (3), 575-605.

Chen, K., & et al. (2020). The impacts of capital deepening on urban housing prices: Empirical evidence from 285 prefecture-level or above cities in China. *Habitat International*, 99.

Du, Z., & Zhang, L. (2015). Home-purchase restriction, property tax and housing price in China: A counterfactual analysis. *Journal of Econometrics*, 188 (2), 558-568.

Liu, L., & Wu, L. (2020). Predicting housing prices in China based on modified Holt's exponential smoothing incorporating whale optimization algorithm. *Socio-Economic Planning Sciences*, 72, 100916.

Theisen, T. (2020). The impact of an urban toll ring on housing prices. *Research in Transportation Economics*, 82, 100882.

Vadali, S. (2008). Toll roads and economic development: Exploring effects on property values. *The Annals of Regional Science*, 42 (3), 591–620.