



## An Analysis of the Effects of Tax Policies on Urbanization Growth in Iran

Nematolah Akbari<sup>1</sup>, Mostafa Mobini Dehkordi<sup>2\*</sup>, Alireza Kamalian<sup>3</sup>, Salman Gharakhani<sup>4</sup>

1- Professor, Faculty of Administrative Science and Economics, University of Isfahan, Isfahan, Iran

2- Ph.D Student, Faculty of Administrative Science and Economics, University of Isfahan, Isfahan, Iran

3- Ph.D Student, Faculty of Administrative Science and Economics, University of Isfahan, Isfahan, Iran

4- Ph.D Student, Faculty of Administrative Science and Economics, University of Isfahan, Isfahan, Iran

### Abstract:

Urbanization growth which is one of the most important issues in the housing sector studies has deeply influenced Iran's urban population in recent years. Tax policies in the housing sector have affected urbanization growth by their impact on the number of construction licenses issued. These tax policies are a tool in urban policy and urban development programs, and in this study, it has been viewed from the economic. The aim of this study is to evaluate the effect of tax policies on urbanization growth for which dummy variable were used. For this purpose, the ARDL model and coefficients stability tests were applied for 1990-2013 data. The results from CUSUM and CUSUMSQ tests and the model show that the estimated coefficients for the period have been stable due to the adopted policies and these policies have led to a decrease in urbanization growth.

**Keywords:** urbanization growth, tax policies, ARDL model

**JEL codes:** R1, H71, R31

## بررسی و تحلیل اثر سیاست‌های مالیاتی بر رشد شهرنشینی در اقتصاد ایران

نعمت‌الله اکبری<sup>۱</sup>، مصطفی مبینی دهکردی<sup>۲\*</sup>، علیرضا کامالیان<sup>۳</sup>، سلمان قاراخانی<sup>۴</sup>

۱- استاد دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

۲- دانشجوی دکترا، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

۳- دانشجوی دکترا، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

۴- دانشجوی دکترا، دانشکده علوم اداری و اقتصاد، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۹/۲۸ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۲/۲

### چکیده

رشد شهرنشینی از جمله مباحث مهم مطالعات بخش مسکن است که در سال‌های اخیر، جامعه شهری ایران را به شدت تحت تأثیر قرار داده است. سیاست‌های مالیاتی موجود در بخش مسکن با اثرگذاری بر رشد تعداد پروانه‌های ساخت، بر رشد شهرنشینی مؤثر بوده است. سیاست‌های مالیاتی مطرح شده، یک ابزار در سیاست‌های شهرسازی و طرح‌های توسعه شهری است و در این مطالعه از دید اقتصادی به آن نگاه شده است. هدف این پژوهش بررسی اثر سیاست‌های مالیاتی بر رشد شهرنشینی است و برای وارد کردن سیاست‌های مالیاتی از متغیرهای مجازی استفاده شده است. در مطالعه حاضر تلاش شده است با استفاده از داده‌های سال‌های ۱۳۶۹ تا ۱۳۹۲ش و با بهره‌گیری از الگوی ARDL و آزمون‌های پایداری ضرایب، اثر سیاست‌های مالیاتی بر رشد شهرنشینی ارزیابی شود. نتایج حاصل از الگو و آزمون‌های CUSUM و CUSUMSQ نشان می‌دهد به علت سیاست اتخاذ شده، ضرایب برآوردی در این دوره دارای ثبات بوده و منجر به این امر شده است که سیاست‌های مالیاتی اعمال شده بر رشد شهرنشینی اثر منفی داشته است.

**واژه‌های کلیدی:** رشد شهرنشینی، سیاست‌های مالیاتی، ARDL.

**طبقه‌بندی JEL:** R1, H71, R31.

\* Corresponding Author: mostaf mobini dehkourdi

E-mail address: nemata1344@yahoo.com, mmobini56@yahoo.com, alireza1364kamalian@gmail.com, salman.gh.1368@gmail.com

Copyright2222@University of Isfahan. All rights reserved

## مقدمه

خاک، انگیزه فراوانی وجود دارد که عوامل تعیین کننده توسعه شهری بررسی شود. در مجموع، درباره این موضوع که آیا دادن مالیات، منابع جدید خانه سازی را کاهش داده یا به طور تقریبی به صورت متناقضی در قالب تأثیر جانبی ساختارش، افزایش پروانه های ساختمانی و رواج توسعه شهری ایران را باعث شده، پژوهش های اندکی انجام شده است.

هدف این مطالعه انعکاس رشد شهرنشینی در پی سیاست های مالیاتی اجرایی دولت است. برای رسیدن به این هدف، براساس چارچوب ایجاد شده در مقالات مربوط به این موضوع، یک الگوی اقتصادسنجی برآورد می شود تا تأثیر متغیرهای اقتصادی عمده بر سیاست شهری داخلی و در نتیجه، بر عرضه خانه سازی راستی آزمایی شود. بنابراین در این مقاله و در بخش نخست، مبانی نظری و تجربی در زمینه موضوع مطالعه شده تشریح شده است. بخش دوم، به مروری بر مطالعات پیشین اختصاص یافته است. در بخش سوم، روش پژوهش توضیح داده شده است. در بخش چهارم تأثیر سیاست های مالیاتی بر توسعه شهرنشینی در ایران با الگوی خود خودرگرسیون با وقفه توزیعی<sup>۱</sup> بررسی شده است. در نهایت نیز مهم ترین یافته های پژوهش و سیاست های پیشنهادی جمع بندی شده است.

## اهداف و فرضیه های پژوهش

### اهداف پژوهش

۱- ارزیابی اثر سیاست های مالیاتی بر رشد شهرنشینی؛

۲- ارزیابی اثر رشد جمعیت بر رشد شهرنشینی؛

۳- ارزیابی اثر رشد اقتصادی بر رشد شهرنشینی؛

از حدود یک میلیون سال پیش که اجداد انسان مسکن و پناهگاه ساختند، این پدیده تاکنون در حکم یکی از مظاهر فرهنگ و برطرف کننده نیازهای اساسی انسان در همه جوامع دیده شده است. با وجود این، بخش مسکن همواره یکی از ارکان مهم در پایداری نظام خانواده بوده که با رشد شهرنشینی تقاضا برای آن به یکی از دغدغه های اصلی خانواده ها تبدیل شده است. رشد شهرنشینی باعث شده است بخش مسکن با رشد فزاینده خود، یکی از منابع ایجاد اشتغال و بهبود وضعیت تولید ناخالص داخلی کشور باشد.

مالیات در بخش مسکن از مهم ترین سیاست های دولت هاست که برای کنترل و مدیریت بازار مسکن و جلوگیری از فعالیت های سوداگرانه به کار گرفته می شود. مالیات در بخش مسکن در کشورهای توسعه یافته نیز استفاده شده است. از جمله مسائل مهم در زمینه این نوع مالیات، کارکردهای توزیعی آن است. عملکرد درآمدهای مالیاتی در ایران و مقایسه آن با دیگر کشورها نشان می دهد در ایران ظرفیت مالیاتی گسترده ای وجود دارد که از آن استفاده نمی شود.

در بین همه انواع شناخته شده تغییرات استفاده از زمین، توسعه شهری از همه هشداردهنده تر است. برخلاف دیگر تغییرات، مثل تغییرات در زمین های کشاورزی، توسعه زمین کشاورزی برای خانه سازی یا ساخت زیربناها دائمی است و تغییر کاربری آن بسیار دشوار و آهسته انجام می شود و با هزینه های گزاف امکان پذیر است. بنابراین شهری کردن اقدام نهایی برای «مصرف زمین» است.

از این رو با در نظر گرفتن نقش مهمی که خاک در همه فرآیندهای اکوسیستمی دارد و بحث به وجود آمده درباره تأثیرات محیطی و اقتصادی مهوروموم کردن

<sup>1</sup> ARDL

عرضه آن درخور فهم‌تر است (بال<sup>۴</sup> و همکاران، ۲۰۱۰).

برای برآورد عرضه مسکن دو دیدگاه اصلی استفاده می‌شد: برآورد شکل کاهشی و برآورد ساختاری<sup>۵</sup> که هدف اصلی آنها برآورد انعطاف‌پذیری قیمت عرضه بود. شاید به علت الگوها و مجموعه داده‌های مختلف استفاده شده، نتایج به‌طور کامل غیرهمگن شده است (ورمولن،<sup>۶</sup> ۲۰۰۷؛ کالدرا و جانسون،<sup>۷</sup> ۲۰۱۳). باوجود این، در زمینه متغیرهایی که قادرند بین عامل‌های تعیین‌کننده اصلی در عرضه مسکن جدید در نظر گرفته شوند، اجماع وجود دارد. عامل‌هایی همچون پویایی جمعیت، قیمت‌های خانه، هزینه‌های ساخت و ساز، محدودیت‌های اعتبار، نرخ‌های سود، نظارت بر استفاده از زمین، تأثیر املاک و زمان منتقضی شده برای تحویل پروانه (سالواتوره و استابیل<sup>۸</sup>، ۲۰۱۵).

درعین حال که نتایج مربوط به انعطاف‌پذیری (حساسیت) نه همگرا و نه همگن است، درباره تأثیر دیگر متغیرها نظیر نظارت بر استفاده از زمین و سیاست‌های برنامه‌ریزی شهری مربوط به توسعه خانه‌های مسکونی اجماع بیشتری وجود دارد. بیش از دیگر فاکتورها، دومی به‌نظر تنها عنصری است که تأثیر شوک‌های تقاضا را بر رشد شهری کاهش می‌دهد؛ بنابراین مانع چرخه‌های توسعه و حباب‌های قیمت می‌شود (کالدرا و جانسون،<sup>۹</sup> ۲۰۱۳؛ گرین و همکاران،<sup>۱۰</sup> ۲۰۰۵؛ مانک و ویتهد،<sup>۱۱</sup> ۱۹۹۶). اگر اوضاع به همین منوال باشد کشش عرضه همچنین تحت تأثیر این

۴- ارزیابی اثر رشد قیمت بخش مسکن بر رشد شهرنشینی؛

۵- ارزیابی اثر سود متوسط بر رشد شهرنشینی.

### فرضیه‌های پژوهش

- ۱- سیاست‌های مالیاتی بر رشد شهرنشینی اثر منفی دارد؛
- ۲- رشد جمعیت بر رشد شهرنشینی اثر مثبت دارد؛
- ۳- رشد اقتصادی بر رشد شهرنشینی اثر مثبت دارد؛
- ۴- افزایش قیمت بخش مسکن بر رشد شهرنشینی اثر مثبت دارد؛
- ۵- افزایش نرخ سود بر رشد شهرنشینی اثر منفی دارد.

### مبانی نظری

#### الف. نظارت و تدارک خانه‌سازی‌های جدید:

در زمینه بازار املاک و مسکن‌سازی جدید، در ابتدا مقالات به‌طور عمده بر تجزیه و تحلیل کشش منحنی عرضه و رابطه بین قیمت مسکن و متغیرهای مهم و خاص تأثیرگذار بر عرضه و تقاضا، یعنی هزینه‌های تولید و راحتی دسترسی به بازار وام و نرخ‌های سود، تمرکز داشت (موث، ۱۹۶۰؛ فالیان، ۲ ۱۹۷۹؛ پوتربا، ۳ ۱۹۸۴).

پیش از پرداخت وام به افراد بی‌بضاعت و به‌دنبال آن بحران اقتصادی، عقیده راسخی وجود داشت که پژوهشگران باید به‌طور عمده تمرکز خود را روی برآورد تابع عرضه قرار دهند. درواقع، بحث متداولی وجود داشت که تقاضا برای مسکن‌سازی از جنبه

<sup>4</sup> Ball et al

<sup>5</sup> Dipasquale 1999

<sup>6</sup> Vermeulen

<sup>7</sup> Caldera and Johansson

<sup>8</sup> Salvatore Bimonte and Arsenio Stabile

<sup>9</sup> Caldera and Johansson

<sup>10</sup> Green et al

<sup>11</sup> Monk and Whitehead

<sup>1</sup> Muth

<sup>2</sup> Follain

<sup>3</sup> Poterba

می‌دهد مالیات‌های یک‌باره، نظیر عوارض نوسازی، بر رشد خانه‌سازی در حوزه‌ای خاص تأثیر محدودی دارد. در واقع، تأثیر آنها به‌طور عمده از دیگر اشکال نظارت کمتر است؛ نظیر آنهایی که به طولانی کردن فرآیند نوسازی تمایل دارند (مایر و سومرویل، ۲۰۰۰).<sup>۹</sup> در بسیاری از مواقع، مالیات‌های ناگهانی فقط بر زمان‌بندی سرمایه‌گذاری تأثیر می‌گذارند؛ یعنی آن را به تأخیر می‌اندازند؛ اما همان‌گونه که برژ و ایهلانفلت<sup>۱۰</sup> تأکید کرده‌اند هنگامی که مالیات بر اساس خدمات دولتی خاصی و مقررات مربوط به آن کنار گذاشته می‌شود، تأثیر خالصی که بر عرضه مسکن‌سازی گذاشته می‌شود ممکن است مثبت باشد.

همین موضوعات بر پژوهش‌های تجربی در زمینه مالیات بر املاک نیز اعمال می‌شود. همان‌طور که انتظار می‌رود نتایج این پژوهش‌ها هنگامی که از لحاظ آماری معنی‌دار است این موضوع را برجسته نشان می‌دهد که بین وضع مالیات و سرمایه‌گذاری برای خانه‌های نوساز یا اندازه و مساحت خانه‌ها رابطه‌ای منفی وجود دارد؛ هرچند این رابطه تاحدودی کم باشد. به‌طور قطع این تأثیر به ساختار مالیات و مبنای مالیات نیز بستگی دارد. بر اساس نظر آرنوت چنانچه مالیات بر زمین بسته شود، بدون توجه به اینکه نوسازی شده یا نشده باشد، تأثیر بر ساخت و ساز خنثی است. در مقابل، چنانچه مالیات بین زمین نوسازی شده و نوسازی نشده تمایز قائل شود رابطه مثبت است و در واقع، دومی را جریمه می‌کند (۲۰۰۵).

عوامل است: محدودیت‌های محیطی و جغرافیایی (پادریک، ۲۰۱۳<sup>۱</sup>؛ لی و همکاران، ۲۰۱۳<sup>۲</sup>)، نیاز مشتریان و جنبه‌های تعیین شده از لحاظ تاریخی در استفاده از زمین؛ مدت زمانی طول کشیده برای گرفتن مجوزهای برنامه‌ریزی و طراحی، هزینه آن و نبود قطعیت در نتیجه کار (بال، ۲۰۱۱).<sup>۳</sup>

پژوهش‌های بسیاری نشان می‌دهد تمام این جنبه‌ها با بی‌کشش کردن عرضه مسکن، به ایجاد بی‌ثباتی در قیمت‌ها منجر می‌شود؛ اما گرین و همکاران (۲۰۰۵) در مطالعه‌ای، به نقض این مطلب هم اشاره کرده و نشان داده‌اند درحالی که این واقعیتی است که منحنی عرضه بی‌کشش بی‌ثباتی بیشتر قیمت را باعث می‌شود، تأثیر کلی رفاه به‌طور کامل تعیین نمی‌شود. در واقع حوزه‌های جغرافیایی با کشش بیشتر عرضه مسکن، در برابر حباب قیمت واکنش شدیدتری نشان می‌دهند که مصرف اضافی زمین را باعث می‌شود (گرین، ۲۰۰۵<sup>۴</sup>؛ استونسون و یانگ، ۲۰۱۴).<sup>۵</sup>

پاسخگویی و واکنش عرضه مسکن به‌طور قطع به فاکتورهای مهم دیگری نیز بستگی دارد که از بین آنها باید از هزینه‌های استفاده‌کننده و به‌ویژه نرخ‌های سود و وضع مالیات نام برد؛ اما تأثیر آنها تاحدودی کاهش یافته و کم است (لوین و پریس، ۲۰۰۹).<sup>۶</sup> راجع به هزینه‌های کاربر، الگوهای تجربی به نتایج متضادی دست یافته‌اند و ضرابی داشته که اهمیت نداشته یا حتی علامت اشتباه دارند (کالدرا و جوهانسون، ۲۰۱۳<sup>۷</sup>؛ اندرس و همکاران، ۲۰۱۱).<sup>۸</sup> در زمینه مالیات، نتایج همگرایی بیشتری دارد؛ با این حال داده‌های تجربی نشان

<sup>1</sup> Padorek

<sup>2</sup> Li et al

<sup>3</sup> Ball

<sup>4</sup> Green

<sup>5</sup> Stevenson and Young

<sup>6</sup> Levin and Pryce

<sup>7</sup> Caldera and Johansson

<sup>8</sup> Andrews et al

<sup>9</sup> Mayer and Somerville

<sup>10</sup> Burge and Ihlanfeldt

<sup>11</sup> Green et al

**ب. شهرنشینی و عوامل مؤثر بر آن:** مطالعه و شناخت مؤلفه‌ها و عوامل مؤثر در شکل‌گیری و گسترش شهرها از مهم‌ترین مباحثی است که از گذشته‌های دور توجه عده‌ای از اندیشمندان رشته‌های مرتبط را به خود معطوف کرده و برای تحلیل این پدیده، نظریه‌ها و الگوهای مختلفی ارائه شده است. از پدیده شهرنشینی تعاریف گوناگونی شده است که این خود مؤید ماهیت پیچیده و چندوجهی شهرنشینی است. شهرنشینی فرآیندی است که طی آن، در سازمان اجتماعی سکونتگاهی انسانی تغییراتی به وجود می‌آید که حاصل آن افزایش، تمرکز و تراکم جمعیت است. از نظر سازمانی، شهرنشینی در ساخت اجتماعی اقتصادی و نظام آموزشی و هنجاری دگرگونی‌هایی ایجاد می‌کند. در فرهنگ علوم اجتماعی از شهرنشینی این گونه یاد شده است: فرایند یا پدیده‌ای است که به‌همراه آن، جمعیت شهری، به‌ویژه با کاهش جمعیت روستایی، فزونی می‌یابد؛ اما شهرنشینی فقط افزایش جمعیت در نقاط شهری نیست و در حکم فرایندی پویا مطرح است که در آن نوعی انتقال و حرکت را شاهدیم. شهرنشینی فرآیندی است که طی آن در سازمان اجتماعی سکونتگاهی انسانی تغییراتی به وجود می‌آید که حاصل آن افزایش، تمرکز و تراکم جمعیت است.

### عوامل مؤثر بر رشد شهرنشینی

باتوجه به آنکه براساس مقاله‌ها و دیگر مطالعه‌های تجربی، پروانه‌های ساختمانی که شهرداری‌ها صادر می‌کنند نماینده‌ای مناسب از رشد شهرنشینی است، در ادامه عوامل مؤثر بر ساخت‌وساز و صدور پروانه‌های ساختمانی توضیح داده شده است:

نرخ سود تسهیلات: افزایش در ساخت‌وساز مسکن به رشد شهرنشینی منجر می‌شود. منطقی به نظر می‌رسد که بازارهای مالی با جذب سپرده‌های مردم و انتقال به سازندگان، در تأمین منابع مالی ساخت‌وساز مسکن سهیم باشند و از سود حاصل از آن بهره‌مند شوند. در حالت کلی، امکان چنین استدلالی وجود دارد که با کاهش نرخ سود تسهیلات در بخش مسکن و وجود بازار منسجم و قدرتمندی برای ساخت واحدهای مسکونی جدید، تولید افزایش می‌یابد. این افزایش به‌ویژه در بخش انبوه‌سازی و شهرک‌سازی و شهرهای جدید ملموس‌تر خواهد بود (خلیلی عراقی، ۱۳۹۱).

قیمت مسکن: افزایش قیمت مسکن موجب افزایش درآمد تولیدکننده مسکن می‌شود و این گونه سود او را افزایش می‌دهد. افزایش سود، افزایش انگیزه تولید بیشتر و در نتیجه، عرضه بیشتر واحدهای مسکونی تازه‌ساز را باعث خواهد شد (خلیلی عراقی، ۱۳۷۹).

دی پاسکواله<sup>۱</sup> و ویتون<sup>۲</sup> به این نتیجه رسیده‌اند که افزایش بلندمدت در قیمت مسکن، افزایش دائمی در ساخت‌وساز جدید را موجب می‌شود؛ همچنین از نظر آنها سطوح قیمتی تنها زمانی ساخت‌وساز جدید را باعث خواهد شد که قیمت‌های جدید، سطحی از موجودی مسکن را دیکته کند که از سطح موجودی فعلی فراتر باشد.

جمعیت: باتوجه به این مسئله که در حالت طبیعی مردم به‌شکل خانوار زندگی می‌کنند و خانواده نیز به مسکن نیاز دارد، اثر جمعیت بر مسکن به‌طور کامل آشکار است. از این رو کوچک‌ترین تغییر در ساختار، توزیع، ترکیب و سایر مؤلفه‌های جمعیتی بر عرضه و تقاضای مسکن تأثیر خواهد گذاشت. از آنجایی که رشد شهرنشینی با رشد طبیعی جمعیت و رشد مهاجرت به

<sup>1</sup> Dipasquale

<sup>2</sup> Wheaton

مازاد عرضه در بازار مسکن و دیگری پدیده شکست بازار در بخش مسکن. این مالیات بر خانه‌هایی اعمال می‌شود که به امید افزایش قیمت و کسب سود در آینده، برای مدت زمان مشخصی خالی نگهداشته می‌شوند. وضع این نوع مالیات به افزایش هزینه نگهداری خانه‌های خالی برای مالکان منجر می‌شود و در کنار عرضه مسکن، در حکم ابزار و اهرمی مکمل برای کاهش قیمت مسکن است. این مالیات افزایش عرضه خانه‌هایی را منجر خواهد شد که پیش‌تر ساخته شده است؛ بنابراین به کاهش صدور پروانه در زمان اخیر منجر خواهد شد.

مالیات بر خانه‌های لوکس: این پایه مالیاتی یکی از ابزارهای تأمین‌کننده عدالت اجتماعی شناخته می‌شود و به صورت تصاعدی از املاکی گرفته می‌شود که بهایی گزاف‌تر از متوسط املاک شهرهای مختلف دارند. در بسیاری از کشورهای دنیا، از این مالیات برای تأمین مسکن اقشار ضعیف‌تر جامعه بهره می‌گیرند. در مجموع، گرفتن صحیح این چهار نوع پایه مالیاتی به حذف تقاضای سوداگری و در نتیجه، کاهش عرضه منجر می‌شود که در پایان، کاهش پروانه‌های ساختمانی را باعث خواهد شد.

### ج. نظام مالیات بخش مسکن در ایران: در

کشور ایران باتوجه به کارکردهای سه‌گانه مالیات مسکن، یعنی کسب درآمد و اهداف بخشی به‌ویژه کنترل سوداگری و اهداف توزیع درآمدی، همچنین براساس قانون مالیات‌های مستقیم در بخش مسکن، سه نوع مالیات گرفته می‌شود. این مالیات‌ها عبارت‌اند از: مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک (مستغلات)، مالیات بر نقل و انتقال املاک و مالیات بسازوبفروشی.

آن شهر درگیر است، در رشد و گسترش شهرنشینی عامل جمعیت باید مدنظر قرار گیرد (مهدی قرخلو و دیگران، ۱۳۸۹).

تولید ناخالص داخلی: این اثر را باید از دو جنبه بررسی کرد: ازسویی با رشد تولید ناخالص داخلی، سیاست‌های دولت به افزایش تسهیلات بخش مسکن و عمران مناطق شهری منجر می‌شود که این خود افزایش مهاجرت به شهرها و شهرنشینی را در پی خواهد داشت؛ ازسوی دیگر، افزایش تولید ناخالص داخلی افزایش درآمد سرانه و به‌دنبال آن افزایش تقاضای مسکن و در نهایت عرضه مسکن را باعث خواهد شد. سیاست‌های مالیاتی: از انواع مالیات‌های مؤثر بر بخش مسکن باید به مالیات‌های زیر اشاره کرد:

مالیات بر ارزش زمین: مالیات بر ارزش زمین عبارت است از گرفتن درصدی از ارزش زمین ملکی، باتوجه به کاربری بهینه مجاز زمین مدنظر به‌صورت دوره‌ای. رانت زمین در اثر دو عامل کمیابی زمین و بازدهی زمین به وجود می‌آید و این دو عامل بر رانت زمین تأثیر مثبتی دارند؛ زیرا تقاضای سوداگرایانه را تحت تأثیر قرار می‌دهند و بنابراین کاهش تقاضای مسکن را باعث می‌شوند. این کاهش تقاضا به کاهش عرضه مسکن و در نتیجه با تأخیر زمانی، به کاهش پروانه‌های ساختمانی منجر خواهد شد.

مالیات بر افزایش قیمت زمین و مسکن یا عایدی سرمایه: این مالیات به‌صورت درصدی از افزایش ارزش معاملاتی زمین یا مسکن است که در هنگام نقل و انتقال با هدف مهار انگیزه‌های سوداگرانه از فروشنده دریافت می‌شود. این مالیات مانند مالیات بر زمین، بر عرضه و صدور پروانه‌های ساختمانی اثر منفی دارد.

مالیات بر واحدهای مسکونی خالی از سکنه: پدیده خانه‌های خالی از دو علت اساسی ناشی است: یکی

در پیش‌نویس لایحه تحول نظام مالیاتی، در سطح آستانه معافیت واحدهای مسکونی اجاره‌ای تجدیدنظر شد و سطح آستانه برخورداری از معافیت مالیات مستغلات در تهران و شهرستان‌ها کاهش یافت. علت آن نیز مؤثر نبودن معافیت اعمال‌شده و تحقق نیافتن اهداف مدنظر ذکر شد؛ همچنین در خصوص مالیات بر واحدهای مسکونی خالی مباحث فراوانی مطرح بود و نتیجه نهایی، وضع نکردن مالیات بر واحدهای مسکونی خالی بود.

### پیشینه پژوهش

سالواتوره و آرسنیو<sup>۱</sup> (۲۰۱۵) عوامل مؤثر بر عرضه مسکن در ایتالیا را بررسی کرده‌اند. بررسی‌های آن دو نشان می‌دهد اجرای سیستم جدید مالیات بر مسکن از جمله عوامل مؤثر بر عرضه مسکن در کشور ایتالیاست. به این صورت که با بررسی اجرای سیستم جدید مالیاتی (ici) در این کشور و واگذاری اختیارات دولت به شهرداری‌ها در دهه ۹۰م، عرضه مسکن در این دوره دچار افزایش خارج از روند شد و در نتیجه تغییرات مهمی را در بازار مسکن، به‌ویژه در طرف عرضه مسکن، موجب شد.

کالدرا و یوهانسون<sup>۲</sup> (۲۰۱۳) سیاست‌های برنامه‌ریزی شهری مربوط به توسعه خانه‌های مسکونی را تنها عنصری معرفی کرده‌اند که قادر است تأثیر شوک‌های تقاضا را بر رشد شهری کاهش دهد و بنابراین چرخه‌های توسعه و حباب‌های قیمت را مانع شود.

ارولا و ماتانن<sup>۳</sup> (۲۰۱۳) در مطالعه خود، عملکرد مالیات بهینه بر سرمایه مسکن را در برابر سرمایه تجارت

در اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم، مالیات بر اراضی بایر و مالیات واحدهای مسکونی خالی لغو شد. علت آن نیز افزایش کارایی نظام مالیاتی عنوان شده است. کم بودن نرخ مؤثر مالیاتی و درآمد اندک از محل این نوع مالیات موجب لغو آن از قانون مالیات‌های مستقیم شد؛ همچنین در قانون مالیات‌های مستقیم ایران، مالیات بر املاک گران‌قیمت وجود ندارد. شاید مهم‌ترین علت آن مشکلات شناسایی واحدهای مسکونی گران‌قیمت و آثار گرفتن مالیات بر افزایش قیمت مسکن است (قلی‌زاده، ۱۳۹۲).

### طرح تحول نظام مالیاتی در ایران

در سال‌های اخیر برای اصلاح نظام مالیاتی بخش مسکن در ایران اقدامات مؤثری انجام شد. بنابراین در نظام تصمیم‌گیری کشور این تفکر بسیار ارزشمند مطرح شد که نظام مالیاتی بخش مسکن در صورت اصلاح و بازبینی، زمینه‌ساز افزایش درآمدهای مالیاتی است و ممکن است با به‌کارگیری ابزارهای مناسب مالیاتی در راستای دیگر کارکردهای نظام مالیاتی، برای تحقق اهداف تأمین مسکن و برقراری ثبات بازار مسکن گام‌های مؤثری بردارد.

از سال ۱۳۸۷ش، تحول نظام مالیاتی کشور و افزایش کارایی آن در حکم یکی از محورهای هفت‌گانه طرح تحولات اقتصادی مدنظر قرار گرفت. در این راستا، در پیش‌نویس لایحه نظام مالیاتی کشور که در وزارت امور اقتصادی و دارایی نهایی شد، تلاش شد با ایجاد بسترهای قانونی مناسب برای کاهش معاملات سوداگرانه مسکن و همچنین تشویق فعالان اقتصادی برای گسترش املاک استیجاری، تمهیداتی اندیشیده شود (قلی‌زاده، ۱۳۹۲).

<sup>1</sup> Salvatore Bimonte and Arsenio Stabile

<sup>2</sup> Caldera and Johansson

<sup>3</sup> Orola and matanon

ممکن است مثبت باشد؛ یعنی برخلاف این مشاهده که مالیات‌های یک‌باره، نظیر عوارض نوسازی، بر رشد خانه‌سازی در حوزه‌ای خاص تأثیرات محدودی دارد و حتی در برخی مواقع فقط در زمان‌بندی پروژه مؤثر است، آنها ثابت کردند کنار گذاشتن مالیات‌های خاص و مقررات مرتبط با آن، تأثیرگذاری بر عرضه مسکن را باعث می‌شود.

گرین و همکاران<sup>۴</sup> (۲۰۰۵) بر این نکته اشاره کردند در حالی که این واقعتی است که منحنی عرضه غیرحساس، بی‌ثباتی بیشتر قیمت را باعث می‌شود، آشکار است تأثیر کلی رفاه به‌طور کامل تعیین نمی‌شود. در واقع، حوزه‌های جغرافیایی با عرضه دارای حساسیت بیشتر، در برابر هر حباب قیمت واکنش شدیدتری نشان می‌دهند که این مصرف اضافی زمین را موجب می‌شود. پاسخگویی و واکنش عرضه مسکن به‌طور قطع به عوامل مهم دیگری نیز بستگی دارد؛ از جمله آنها، از هزینه‌های استفاده‌کننده و به‌ویژه نرخ‌های سود و وضع مالیات نیز باید نام برد؛ اما تأثیر آنها تاحدودی کم است.

شهنازی و نصیرآبادی (۱۳۹۴) به نرخ بهینه مالیات بر مسکن توجه کرده‌اند. آنها بر این موضوع دقت کرده‌اند که در اقتصادهای نفتی، نرخ بهینه مالیات بر بخش مسکن ممکن است توازن بین بخش‌های مختلف اقتصاد را بازگرداند و موجب انتشار نیافتن بیماری هلندی در این قبیل اقتصادها شود. در این پژوهش نرخ بهینه مالیات به‌شکلی در نظر گرفته شده است که در اقتصادهای نفتی، بازدهی بخش مسکن می‌بایستی به‌گونه‌ای تعدیل شود که توازن در سوددهی تمام بخش‌های اقتصادی کشور متوازن باشد و تقسیم عوامل تولید در میان بخش‌های مختلف به‌درستی انجام شود.

با دو بهینه بررسی کرده‌اند. بهینه اول، نرخ مالیات از هر دو سرمایه را یکسان در نظر می‌گیرد و بهینه دوم، نرخ مالیات را به کشش جانشینی بین مصارف غیرمسکن و اوقات فراغت و سرمایه مسکن و خرید مسکن وابسته می‌داند. نتایج عددی او بیان‌کننده حساسیت مالیات بهینه مسکن در مقایسه با ترجیحات خانوار است.

نورگارد<sup>۱</sup> (۲۰۱۳) در مطالعه خود با بررسی مالیات بر دارایی نشان داد سطح توسعه‌یافتگی و درجه شهرنشینی، بر دارایی تأثیر تاحدودی چشمگیر دارند و درآمد سرانه و درجه بازبودن اقتصاد با ضرایب کمتری بر مالیات بر دارایی اثرگذارند.

همچنین هیلبر و ورمولر<sup>۲</sup> بررسی رابطه بین محدودیت‌های فیزیکی و تنظیمی با انعطاف‌پذیری تأمین ساختمان‌های جدید را شروع کردند. در این راستا از پژوهش، قانون برای توانایی با هدف کاهش یا افزایش سرعت واکنش عرضه به شوک‌های تقاضا، برون‌زا در نظر گرفته می‌شود و در نتیجه، در جایگاه عاملی اصلی شناخته خواهد شد که بر قیمت تعادلی بازار ملک و املاک تأثیر می‌گذارد. به عبارت دیگر، بررسی‌های آنها در راستای سنجش تأثیر محدودیت‌های قانونی بر عرضه واحدهای مسکونی است که از جمله آنها مالیات‌های وضع‌شده بر عرضه مسکن است. این امر نشان‌دهنده این مطلب است که شوک‌های عرضه برون‌زا، مانند شوک‌های مالیاتی، چه مقدار بر عرضه مسکن تأثیر خواهند گذاشت.

برژ و ایهلانفلت<sup>۳</sup> (۲۰۰۶) تأکید کرده‌اند هنگامی که مالیات بر اساس خدمات دولتی خاصی و مقررات مربوط به آن کنار گذاشته می‌شود، تأثیر خالصی که بر عرضه مسکن‌سازی گذاشته می‌شود

<sup>۱</sup> Norregaard

<sup>۲</sup> Hilber and Vermeulen

<sup>۳</sup> Burge and Ihlanfeldt

<sup>۴</sup> Green et al



**ج. قلمرو زمانی:** قلمرو زمانی این پژوهش بین سال‌های ۱۳۶۹ تا ۱۳۹۲ش است. به علاوه، در این پژوهش سیاست‌های مالیاتی اعمال‌شده در بخش مسکن که از سال ۱۳۸۷ش به بعد عملی شده مدنظر قرار گرفته است.

### روش برآورد

در این پژوهش، برای برآورد الگو از روش خودتوضیح با وقفه‌های توزیعی<sup>۴</sup> استفاده شده است. علت استفاده از روش ARDL این است که در کنار تخمین پویایی‌های کوتاه‌مدت الگو، ارتباط بلندمدت متغیرهای الگو نیز برآورد شود. علاوه بر این درمی‌یابیم که چند دوره زمانی طول می‌کشد تا اثر هر شوک واردشده بر الگو تعدیل شود. پسران وشین ثابت می‌کنند اگر بردار هم‌انباشتگی از به کارگیری روش حداقل مربعات بر رابطه‌ای خودتوضیح با وقفه‌های گسترده ARDL به دست آید، علاوه بر اینکه برآوردگر حداقل مربعات توزیع منطقی دارد، در نمونه‌های کوچک نیز اریب کمتر و کارایی بیشتری خواهد داشت. در این روش پس از آشکار کردن الگو، باید تعداد وقفه‌های بهینه یکایک متغیرها را تعیین کرد. با استفاده از یکی از سه معیار آکائیک (AIC)، شوارتز بیزین (SBC) یا حنان کوین (HAC) این امکان وجود دارد الگویی را برگزید که تعداد وقفه‌های بهینه آن، در مقایسه با سایر الگوها، بهینه باشد. پس از آشکار کردن شکل بهینه اقتصادسنجی الگو، برآوردی از ضرایب متغیرهای الگو ارائه می‌شود. این ضرایب نشان‌دهنده پویایی‌های الگو در کوتاه‌مدت اند؛ سپس وجود رابطه بلندمدت با آزمون کرانه‌ها بررسی می‌شود.

بر اساس نتیجه این پژوهش، نرخ بهینه مالیات بر مسکن به کشش جانشینی بین مصرف غیرمسکن، مسکن و اوقات فراغت بستگی دارد.

قلی‌زاده و امیری (۱۳۹۲) آثار توزیعی مالیات بر مسکن را بررسی کرده و به مهار فعالیت‌های سودآوری با مالیات بر مسکن تمرکز کرده‌اند. به عبارت دیگر، راهکار جلوگیری از تقاضای سودآوری در بخش مسکن را استفاده از مالیات در نظر گرفته و این گونه بر نقش توزیعی مسکن پس از وضع مالیات توجه کرده‌اند.

### روش پژوهش قلمرو پژوهش

**الف. قلمرو موضوعی:** با توجه به اینکه هدف اصلی این پژوهش، بررسی عوامل اثرگذار بر رشد شهرنشینی است، تلاش شده است علاوه بر مدنظر قرار دادن این عوامل، اثر سیاست‌های مالیاتی اعمال‌شده در بخش مسکن بر رشد شهرنشینی بررسی شود. بر اساس کار سالواتوره بیمونت (۲۰۱۵)، الگویی رگرسیون بین متغیر وابسته برای مثال صدور پروانه‌های ساختمانی به صورت سالیانه در شهرداری‌ها و مجموعه‌ای منتخب از متغیرهای توصیفی را برآورد می‌کنیم. برای سنجش رشد شهرنشینی، پروانه‌های ساختمانی نماینده‌ای مناسب‌اند. در واقع صدور یک پروانه، تضمینی برای انجام ساخت و ساز نیست؛ اما به علت تأثیر معروف به خط لوله،<sup>۲</sup> از ارتباط شدید بین این دو موضوع شواهدی آشکار وجود دارد.<sup>۳</sup>

**ب. قلمرو مکانی:** در این پژوهش، کشور ایران بررسی شده است.

<sup>1</sup> Salvatore bimonet et al 2015

<sup>2</sup> Pipeline effect

<sup>3</sup> Mourouzi 2011

<sup>4</sup> ARDL

## ارائه الگو

باتوجه به نکات ذکر شده، به منظور بررسی اثر سیاست‌های مالیاتی بر رشد شهرنشینی، در این مطالعه از الگوی تقلیل یافته روابط گفته شده استفاده می‌شود که سالواتوره بيمونت (۲۰۱۵) نیز به کار گرفته است. در این الگو برای اینکه الگوی برآورد شده به تورش آشکار شدن دچار نشود و متغیر توضیح دهنده مهمی را حذف نکنیم، دیگر متغیرهای تأثیرگذار بر رشد شهرنشینی را نیز در الگو وارد کرده ایم. شکل ضمنی الگوی استفاده شده در این پژوهش به صورت معادله زیر است:

$$\text{Rate}_{H_t} = \alpha_0 + \sum_{i=1}^n b_i \text{Rate}_{H_t} + \sum_{i=0}^n c_i \text{Rate}_{GDP_t} + \sum_{i=0}^n d_i \text{Int}_{m_t} + \sum_{i=0}^n e_i \text{Rate}_{P_t} + \sum_{i=0}^n e_i \text{Rate}_{P_t} + \beta \text{DUM} + \varepsilon_t \quad (1)$$

متغیرهای به کاررفته در این الگو به شرح زیر است:

**Rate-H:** در واقع نرخ رشد سالیانه عرضه خانه‌های نوساز است که با صدور پروانه محاسبه می‌شود.  
**Rate-GDP:** نرخ رشد سرانه تولید ناخالص ملی است.  
**Rate-POP:** نرخ رشد جمعیت است.  
**Int-m:** نرخ سود متوسط سالیانه است.  
**Rate-P:** نرخ رشد سالیانه قیمت‌های خانه است.  
**DUM:** متغیر ساختگی مربوط به سیاست‌های مالیاتی بوده که از سال ۱۳۸۷ش به بعد یک و بقیه سال‌ها صفر است.

## یافته‌های پژوهش

در مطالعات تجربی، استفاده از روش‌های سنتی اقتصادسنجی بر فرض مانایی متغیرها مبتنی است. در این مطالعه برای بررسی مانایی و نامانایی متغیرها از آمار دیکی فولر تعمیم یافته، استفاده شده است. جدول ۱ نتایج به دست آمده از بررسی مانایی متغیرها را نشان می‌دهد:

جدول ۱- نتایج ایستایی متغیرها

نتیجه	احتمال	ADF (t-statistic)	متغیر
I(1)	۰/۰۰۰۳	-۵/۳۵۳۶۲۳	Int_m
I(0)	۰/۰۱۵۲	-۴/۲۳۷۳۹۹	r_gdp
I(0)	۰/۰۰۰۸	-۵/۶۶۰۴۸۸	Rate-h
I(0)	۰/۰۳۵۵	-۳/۱۶۵۶۱۶	Rate-pop
I(0)	۰/۰۰۰۹	-۴/۹۵۸۷۹۱	Rate-p

منبع: یافته‌های پژوهش.

## نتایج طرح‌های کوتاه‌مدت و بلندمدت الگو

در این قسمت، نتایج به دست آمده از رگرسیون توصیف شده در بخش‌های پیش را توصیف می‌کنیم. ابتدا باید وجود رابطه بلندمدت میان متغیرهای الگو

باتوجه به نتایج به دست آمده مشخص می‌شود در سطح احتمال ۵ درصد، تمام متغیرها I(0) و I(1) بوده است و در الگو هیچ متغیر I(2) وجود ندارد؛ بنابراین استفاده از روش ARDL صحیح است.

انتخاب الگو در نظر گرفته‌ایم. تعیین وقفه‌ها و الگوها با استفاده از معیارهای انتخاب الگو نظیر آکائیک AIC و شوارتز بیزین SBC صورت می‌گیرد و در نمونه‌های کوچک، شوارتز بیزین به علت صرفه جویی در انتخاب وقفه کارایی بیشتری دارد. در جدول ۲، نتایج روابط کوتاه‌مدت نشان داده شده و پس از آن آزمون Bound Test صورت گرفته است. گفتنی است الگوی کوتاه‌مدت تخمینی ARDL (2,2,2,2,0) است.

سنجیده شود. برای این کار، در این پژوهش از آزمون Bound test استفاده می‌شود. در این الگو انتخاب وقفه بهینه نقشی اساسی دارد و بنابه گفته پسران وشین (۱۹۹۷) و طبق شبیه‌سازی مونت کارلو، تعیین صحیح وقفه‌ها در ARDL برای تصحیح هم‌زمان همبستگی بین اجزای اخلاص و همچنین مشکل درون‌زایی متغیرهای توضیحی کافی است. بنابراین برای انتخاب الگو، هم مسئله وجود رابطه بلندمدت و هم در صورت وجود چنین رابطه‌ای، انتخاب مدل بهینه را بر مبنای معیارهای

جدول ۲- نتایج تأثیرات کوتاه‌مدت الگو

متغیرها	نماد	ضرایب	آماره t	احتمال
رشد شهرنشینی با یک وقفه	Rate_H(-1)	-۰/۳۶	-۲/۰۷۷۵	۰/۰۷۱۴
رشد شهرنشینی با دو وقفه	Rate_H(-2)	-۰/۵۰	-۱/۶۱۲۲	۰/۱۴۵۶
رشد قیمت بخش مسکن	Rate_P	۰/۲۷	۲/۱۷۱۷	۰/۰۶۱۶
رشد قیمت مسکن با یک وقفه	Rate_P(-1)	-۰/۰۸	-۰/۵۸۱۸	۰/۵۷۶۷
رشد قیمت مسکن دو وقفه	Rate_P(-2)	۰/۲۹	۱/۶۳۳۳	۰/۱۴۱۰
رشد جمعیت	Rate_POP	-۰/۸۳	-۰/۱۳۳۷	۰/۸۹۹۶
رشد جمعیت با یک وقفه	Rate_POP(-1)	-۱۶/۴۴	-۱/۹۰۰۹	۰/۰۹۳۸
رشد جمعیت با دو وقفه	Rate_POP(-2)	-۷/۸۲	-۱/۲۱۶۴	۰/۲۵۸۵
نرخ سود متوسط سالیانه	Int_M	-۰/۰۶	-۲/۶۴۸۰	۰/۰۲۹۳
نرخ سود سالیانه با یک وقفه	Int_M(-1)	۰/۰۶	۱/۶۱۳۵	۰/۱۴۵۳
نرخ سود سالیانه با دو وقفه	Int_M(-2)	۰/۰۶	۲/۰۲۴۷	۰/۰۷۷۵
نرخ رشد تولید ناخالص داخلی	R_GDP	۰/۷۳	۲/۴۶۲۹	۰/۰۳۹۱
متغیر مجازی مربوط به اجرای سیاست‌های مالیاتی	DUM	-۰/۳۳	-۳/۱۲۶۹	۰/۰۱۴۱
عرض از مبدأ	C	-۰/۳۲	-۰/۷۹۸۳	۰/۴۴۷۷
$R^2$			۰/۸۷	

منبع: یافته‌های پژوهش.

در ادامه، در جدول ۳ نتایج آزمون کرانه‌ها برای بررسی وجود روابط بلندمدت بین متغیرهای پژوهش نشان داده شده است:

جدول ۳- نتایج آزمون کرانه‌ها

مقادیر	حد پایین	حد بالا	آماره F
در سطح معنی داری ۱۰٪	۲/۴۵	۳/۵۲	۵/۵۱۶۲
در سطح معنی داری ۵٪	۲/۸۶	۴/۰۱	
در سطح معنی داری ۲/۵٪	۳/۲۵	۴/۴۹	

منبع: یافته‌های پژوهش

باتوجه به نتایج آزمون باند (کرانه‌ها) که در جدول ۳ دیده می‌شود، وجود رابطه بلندمدت بین متغیرها در سطح معنی داری ۱۰ درصد، ۵ درصد و ۲/۵ درصد اثبات می‌شود. به عبارتی فرض صفر که عبارت است از «رابطه بلندمدت بین متغیرها وجود ندارد»، رد می‌شود. حال در جدول ۴ باتوجه به تأثیرات بلندمدت الگو، ضرایب متغیرهای پژوهش بررسی شده است:

جدول ۴- نتایج تأثیرات بلندمدت الگو

متغیرها	ضرایب	آماره t	احتمال
رشد قیمت بخش مسکن	۰/۲۵	۲/۲۶۵۵	۰/۰۵۳۳
رشد جمعیت	-۱۳/۴۷	-۳/۸۶۳۸	۰/۰۰۴۸
رشد تولید ناخالص داخلی	۰/۳۹	۱/۸۹۳۶	۰/۰۹۴۹
نرخ سود متوسط	۰/۰۲	۲/۰۶۱۴	۰/۰۷۳۲
متغیر مجازی مربوط به اجرای سیاست‌های مالیاتی	-۰/۱۸	-۳/۱۸۴۰	۰/۰۱۲۹
عرض از مبدأ	-۰/۱۷	-۰/۸۰۱۲	۰/۴۴۶۱

منبع: یافته‌های پژوهش.

برای حصول اطمینان از خوبی برآزش الگو و وجودنداشتن الگوی منظم بین باقیمانده‌ها و در نتیجه نبود خودهمبستگی بین اجزای اخلاص، آزمون‌های تشخیص انجام شده است که نتایج آن در جدول ۵ آمده است:

جدول ۵- آزمون‌های تشخیصی معادله شهرنشینی

آزمون	احتمال	آماره F
خودهمبستگی	۰/۴۰۲۵	۱/۰۶۳۰۳
نرمال بودن باقیمانده‌ها	۰/۵۵۰۵	-
ناهمسانی واریانس	۰/۲۸۴۳	۱/۵۱۰۲

منبع: یافته‌های پژوهش.

## نتایج الگوی ECM

بلندمدت در آنها، نیروهای مؤثر در کوتاه‌مدت و سرعت نزدیک‌شدن به مقدار تعادلی بلندمدت اندازه‌گیری می‌شوند (تشکینی، ۱۳۸۴). ضریب ECM نشان می‌دهد در هر دوره، چند درصد از تعادل‌نداشتن متغیر وابسته تعدیل شده و به سمت رابطه بلندمدت نزدیک می‌شود. نتایج حاصل از برآورد این الگو در جدول ۶ ارائه شده است:

وجود هم‌انباشتگی بین مجموعه‌ای از متغیرهای اقتصادی، مبنای آماری استفاده از الگوهای تصحیح خطا را فراهم می‌کند. عمده‌ترین علت شهرت الگوی تصحیح خطا آن است که نوسان‌های کوتاه‌مدت متغیرها را به مقادیر تعادلی بلندمدت آنها ارتباط می‌دهد. این الگوها در واقع نوعی از مدل‌های تعدیل جزیی‌اند که با وارد کردن پسماند مانا از رابطه‌ای

جدول ۶- نتایج الگوی ECM

متغیرها	ضرایب	آماره t	احتمال
D(Rate_H(-1))	۰/۵۰	۱/۶۱۲۲	۰/۱۴۵۶
D(Rate_P)	۰/۲۷	۲/۱۷۱۷	۰/۰۶۱۶
D(Rate_P(-1))	-۰/۲۹	-۱/۶۳۳۳	۰/۱۴۱۰
D(Rate_POP)	-۰/۸۳	-۰/۱۳۱۷	۰/۸۹۶۹
D(Rate_POP(-1))	۷/۸۲	۱/۲۱۶۴	۰/۲۵۸۵
D(Int_M)	-۰/۰۶	-۲/۶۴۸۰	۰/۰۲۹۳
D(Int_M(-1))	-۰/۰۶	-۲/۰۲۴۷	۰/۰۷۷۵
D(R_GDP)	۰/۷۳	۲/۴۶۲۹	۰/۰۳۹۱
D(DUM)	-۰/۳۳	-۳/۱۲۶۹	۰/۰۱۴۱
ECM(-1)	-۱/۸۶	-۴/۲۶۸۰	۰/۰۰۲۷

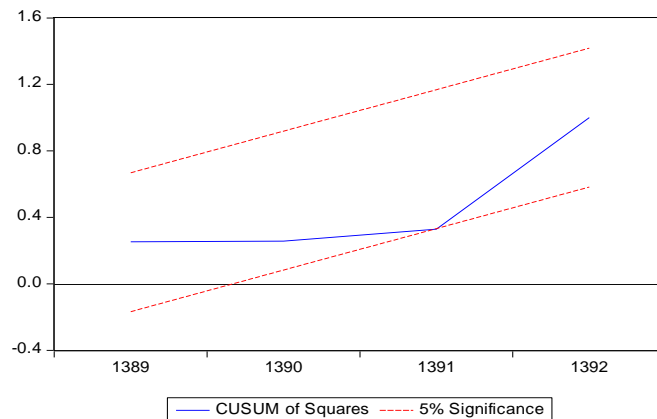
منبع: یافته‌های پژوهش.

به صورت سینوسی است و مقدار کوتاه‌مدت به سمت مقدار تعادلی و بلندمدت خود میل می‌کند.

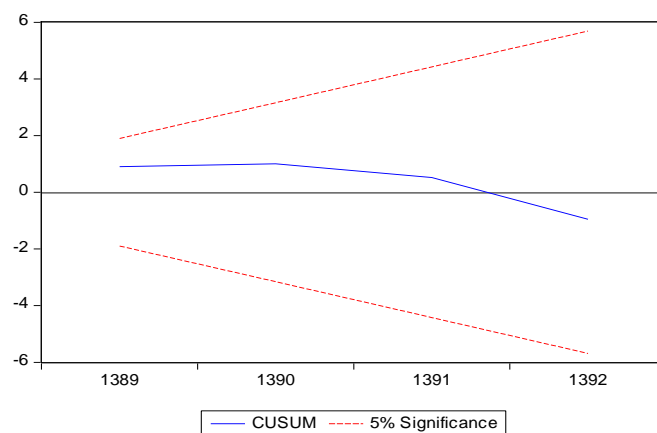
## آزمون‌های ثبات ساختاری

برای بررسی ثبات ساختاری الگوی رشد شهرنشینی در ایران، از آزمون‌های مجموع انباشت پسماندهای برگشتی و مجموع انباشت مربعات پسماندهای برگشتی استفاده شده است. این نتایج به ترتیب در نمودارهای شماره ۱ و ۲ آمده است:

در الگوهای تصحیح خطا به منظور پایداری الگو، ضریب ecm یا در واقع همان  $1-\alpha$  می‌بایستی بین صفر و منفی دو باشد. اگر این ضریب بین صفر و منفی یک باشد تعدیل به صورت نمایی انجام می‌شود و اگر بین منفی یک و منفی دو باشد این تعدیل به صورت سینوسی انجام می‌گیرد. در الگوی حاضر، ضریب تصحیح خطا برابر  $1/۸۶$ - بوده که از لحاظ آماری نیز معنی‌دار است. باتوجه به ضریب به دست آمده، باید بیان کرد تعدیل به سمت مقدار تعادلی و بلندمدت



نمودار شماره ۱- نتایج آزمون CUSUMSQ



نمودار شماره ۲- نتایج حاصل از آزمون CUSUM

CUSUMSQ بیان کننده ثبات ضرایب در طول زمان ارزیابی شده است. این بدان معناست که اصلاح سیاست‌های مالیاتی، بر روند اثرگذاری متغیرهای مهم بر رشد شهرنشینی اثری نداشته است. با توجه به معناداری متغیر مجازی و نتایج حاصل از آزمون‌های نام‌برده به این نتیجه می‌رسیم که اصلاح سیاست‌های مالیاتی با متغیرهای دیگری که در الگو نیامده است بر رشد شهرنشینی اثر گذاشته است؛ همچنین با توجه به علامت منفی ضریب برآوردشده برای متغیر مجازی، نتیجه می‌گیریم اعمال این سیاست بر رشد شهرنشینی اثر منفی گذاشته است.

فرضیه دوم: طبق نتایج جدول ۴، رشد جمعیت بر رشد شهرنشینی اثر منفی و معنی‌دار گذاشته و فرضیه

همان‌طور که نمودار ۱ نشان می‌دهد مجموع انباشت پسماندهای برگشتی از کرانه‌های تعیین شده در سطح معناداری ۵ درصد عبور نکرده است. نمودار ۲ نیز از ثبات ضرایب برآوردشده طی مدت بررسی شده نشان دارد؛ زیرا مجموع انباشت مربعات پسماندهای برگشتی در محدوده کرانه‌های تعیین شده، در سطح معناداری ۵ درصد قرار دارد.

### آزمون فرضیه‌های پژوهش

طبق نتایج به دست آمده از جدول‌های ۴ و ۶، در این قسمت فرضیه‌های پژوهش آزموده می‌شود.

فرضیه اول: برای تحلیل این فرضیه از آزمون‌های CUSUM و CUSUMSQ و متغیر مجازی استفاده شده است. نتایج حاصل از آزمون‌های CUSU و

است که گرفتن وام را اقتصادی می‌کند. از سوی دیگر، وجود بازار غیررسمی برای تأمین مالی بخش مسکن باعث می‌شود حتی با افزایش سود تسهیلات، این نرخ از بازار رسمی کمتر باشد و باعث کاهش ساخت‌وساز نشود.

### نتیجه‌گیری

امروزه یکی از نشانه‌های رشد و پیشرفت کشورهای جهان، رشد و توسعه شهری آنهاست. این امر در کشورهای پیشرفته صنعتی مسائل پیچیده و در کشورهای در حال توسعه شهرهای بزرگی به وجود آورده است. اگر رشد شهرها با برنامه‌ای منظم و منسجم همراه نباشد، مسائل و مشکلات مربوط به خود را خواهد داشت.

در این پژوهش از تعداد پروانه‌های ساخت در حکم شاخصی برای شهرنشینی استفاده شد و اثر سیاست‌های مالیاتی اجرا شده دولت بر رشد شهرنشینی بررسی شد. این سیاست‌های مالیاتی اقداماتی را در برمی‌گیرد که برای اصلاح نظام مالیاتی در بخش مسکن انجام شده است و مالیات بخش مسکن را بازبینی می‌کند. این اصلاحات از سال ۱۳۸۷ش و در قالب یکی از محورهای طرح تحول هفت‌گانه اقتصادی مدنظر قرار گرفت.

نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد اعمال سیاست‌های مالیاتی به کاهش رشد شهرنشینی منجر شده است.

### منابع

. شهنازی، روح‌الله و نصیرآبادی، شهره (۱۳۹۴). تعیین مالیات بهینه بر سرمایه مسکن در مقایسه با سرمایه غیرمسکن، فصلنامه مدل‌سازی اقتصادی، س ۹، ش ۲، (پیاپی ۳۰)، ص ۱-۲۳.

دوم پژوهش رد شده است. در سال‌های اخیر، رشد جمعیت کاهش داشته است؛ ولی مطابق با آن، تعداد پروانه‌های ساخت کاهش نیافته است. به علت شکل‌گیری حباب قیمت در بخش مسکن، پروانه‌های ساختمانی صادر شده و ساخت‌وساز صورت گرفته است؛ اما بسیاری از بناهای تازه ساخته شده، از سکنه خالی مانده‌اند. در واقع این بناها ساخته شده‌اند، بدون آنکه تقاضای مصرفی داشته باشند. همچنین افزایش سن ازدواج در کشور به تأخیر افتادن تقاضای مصرفی برای مسکن را باعث شده و به همین علت رشد جمعیت بر رشد پروانه‌های ساختمانی اثر منفی گذاشته است.

فرضیه سوم: همان‌طور که از جدول ۴ پیداست، رشد تولید ناخالص داخلی بر رشد شهرنشینی اثر مثبت و معنی‌داری داشته است؛ پس فرضیه سوم رد نمی‌شود. با افزایش رشد اقتصادی و به دنبال آن، پیشرفت سطح تسهیلات و عمران شهرها و درآمد سرانه، پروانه‌های ساخت افزایش می‌یابد.

فرضیه چهارم: نتایج حاصل از تخمین الگو در جدول ۴ نشان می‌دهد رشد قیمت‌ها در بخش مسکن، بر رشد شهرنشینی اثر مثبت و معنی‌داری به میزان ۰/۲۵ درصد دارد و فرضیه چهارم نیز رد نمی‌شود. افزایش قیمت‌ها در بخش مسکن، عامل افزایش سود عرضه‌کنندگان این بخش و ایجاد انگیزه در آنها شده که افزایش سرمایه‌گذاری در این بخش را به دنبال داشته است.

فرضیه پنجم: انتظار داشتیم با افزایش نرخ سود، تعداد پروانه‌های ساخت کاهش یابد؛ ولی چنین اتفاقی رخ نداد و با وجود نرخ‌های سود بیشتر، تعداد پروانه‌های ساخت افزایش یافته است. این مسئله را باید از دو جنبه بررسی کرد: اول آنکه نرخ بازگشت سرمایه و معادلات سوداگرانه در بخش مسکن آن‌قدر از نرخ سود فراتر

- more about housing supply? **J. Real Estate Financ. Econ.** 18 (1), 9–23.
- DiPasquale, D., 1999. Why don't we know more about housing supply? **J. Real Estate Financ. Econ.** 18 (1), 9–23.
- DiPasquale, D., Wheaton, W.C., 1994. Housingmarket dynamics and the future of housing .prices. **J. Urban Econ.** 35 (1), 1–27.
- Eerola, Essi , SSSSttSnen, Niku 2013. The optimal tax treatment of housing capital in the neoclassical growth model.
- Follain, J.R., 1979. The price elasticity of the long-run supply of new housing construction. **Land Econ.** 55 (2), 190–199.
- Green, R., Malpezzi, S., Mayo, S.K., 2005. Metropolitan-specific estimates of the price elasticity of supply of housing, and their sources. **Am. Econ. Rev.** 95 (2), 334–339.
- Green, R., Malpezzi, S., Mayo, S.K., 2005. Metropolitan-specific estimates of the price elasticity of supply of housing, and their sources. **Am. Econ. Rev.** 95 (2), 334–339.
- Hilber, C.A.L., Vermeulen, W., 2012. The Impact of Supply Constraints and House Price in England. **CPB Discussion Paper**, p. 219.
- Levin, E.J., Pryce, G.B.J., 2009. What determines the price elasticity of house supply? Real interest rate effects and cyclical asymmetries. **Hous. Stud.** 24 (6), 713–736.
- Li, M., Wu, J.J., Deng, X., 2013. Identifying drivers of land use change in China: a spatial multinomial logit model analysis. **Land Econ.** 89 (4), 632–654.
- Mayer, C.J., Somerville, T.C., 2000a. Land use regulation and new construction. *Reg. Sci.*, **Urban Econ.** 30, 639–662.
- . Meen, G., Nygaard, C., 2011. Local housing supply and the impact of history and geography. **Urban Stud.** 48 (14), 3107–3124.
- . Monk, S., Whitehead, C.M.E., 1996. Land supply and housing: a case-study. **Hous. Stud.** 11 (3), 407–423.
- . Muth, R.F., 1960. The demand for non-farm housing. In: Harberger, A. (Ed.), *The Demand for Durable Goods*. Univ. of Chicago Press, Chicago.
- . Norregaard, John (2013). *Taxing Immovable Property Revenue Potential and*
- قلی زاده، علی اکبر و امیری، نعمت‌الله (۱۳۹۲). نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران، **مجله اقتصادی**، ش ۱۱ و ۱۲، ص ۹۱–۱۱۰.
- . عبدی، محمدرضا و عسگری آزاد، حمید (۱۳۸۷). کاربرد مالیات بر عایدات سرمایه در اصلاح ساختار تقاضا و تعدیل نوسان‌های قیمتی مسکن، **مجله اقتصادی**، ش ۸۱ و ۸۲، ص ۴۱–۶۷.
- . خلیلی عراقی، منصور و موسوی، سایه (۱۳۷۹). تابع عرضه مسکن در ایران، **مجله تحقیقات اقتصادی**، ش ۵۷، ص ۱–۲۹.
- Andrews, D., Caldera Sánchez, A., Johansson, A., 2011. Housing markets and structural policies in OECD countries. **OECD Economics Department Working Papers**, No. 836. OECD, Paris.
- Antipa, P. & Schalck (2009). Impact of Fiscal Policy on Residential investment in France, **Bank of France Working Papers**, No. 77.
- Ball, M., 2011. Planning delay and the responsiveness of English housing supply. **Urban Stud.** 48, 349–362.
- Ball, M., Meen, G., Nygaard, C., 2010. Housing supply price elasticity revisited: evidence from international, national, local and company data. **J. Hous. Econ.** 19, 255–268.
- Burge, G., Ihlanfeldt, K., 2006a. Impact fees and single-family home construction. **J. Urban Econ.** 60, 284–306.
- Burge, G., Ihlanfeldt, K., 2006b. The effects of impact fees on multifamily housing construction. **J. Reg. Sci.** 46 (1), 5–23.
- Burge, G., Ihlanfeldt, K., 2006a. Impact fees and single-family home construction. **J. Urban Econ.** 60, 284–306.
- Caldera, A., Johansson, A., 2013. The price responsiveness of housing supply in OECD countries. **J. Hous. Econ.** 22 (3), 231–249.
- Caldera, A., Johansson, A., 2013. The price responsiveness of housing supply in OECD countries. **J. Hous. Econ.** 22 (3), 231–249.
- DiPasquale, D., 1999. Why don't we know



- and urban development .Testing for the side-effects of Italian property tax .**Ecological economics**.120,100-107.
- . Vermeulen, W., Rouwendal, J., 2007. Housin in The Netherlands. **Tinbergen Institute Discussion Papers**, 87. Tinbergen Institute.
  - Implementation Challenges, **IMF Working Paper**, No. WP/129113.
  - . Paciorek, A., 2013. Supply constraints and housing market dynamics. **J. Urban Econ.** 77,11–26.
  - . Poterba, J.M., 1984. Tax subsidies to owner occupied housing: an asset market approach. **Q. J. Econ.** 99, 729–752.
  - . Salvatore,B,Arsenio,S,2015.local taxation

