

نقش عوارض شهرداری بر قیمت مسکن در شهر مشهد

محمدرحیم رهنما- دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد rahnam@ferdowsi.um.ac.ir
شهرزاد قلی زاده سرابی- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد sh_sarabi@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۹۱/۴/۲۹

تاریخ پذیرش: ۹۱/۹/۱۴

چکیده

در این پژوهش با ماهیت توصیفی-تحلیلی، نقش عوارض شهرداری با تاکید بر عوارض واگذاری امتیاز تراکم مازاد در قیمت مسکن بررسی شده است. قلمروی مطالعاتی تحقیق حاضر، منطقه ۱۱ شهرداری مشهد می باشد. اطلاعات و داده های مورد نیاز این پژوهش از طریق مطالعه منابع اسنادی، اخذ اطلاعات از شهرداری منطقه، سایت ها و مراکز مربوط به املاک و مستغلات، سامانه سیستم یکپارچه شهرسازی شهر مشهد و برداشت های میدانی و نمونه گیری از منطقه (۲۵۰ نمونه) به دست آمده و با استفاده از نرم افزار SPSS و با مدل رگرسیونی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. نتایج نشان می دهد که واگذاری تراکم مازاد در شکل کنونی، میانگین سهم عوارض شهرداری را در هزینه تولید واحدهای جدید مسکونی به میزان ۱۰ درصد افزایش می دهد. ضریب همبستگی پیرسون ($r=0/882$)، فرض مورد آزمون را مبنی بر وجود یک رابطه مستقیم و معنادار بین قیمت مسکن و عوارض شهرداری، در شرایط واگذاری امتیاز تراکم مازاد، تایید می کند و براین اساس پیشنهاد می شود که نظام درآمدی شهرداری اصلاح و برپایه منابع درآمدی پایدار قرار گیرد و سهم عوارض بر تولید مسکن کاهش و به سمت عوارض بر مصرف مسکن روی آورده شود.

واژه های کلیدی: ارزش افزوده، تراکم مازاد، عوارض شهرداری، قیمت مسکن

۴۴

شماره سوم
تابستان ۱۳۹۱
فصلنامه
علمی-پژوهشی
مطالعات
شهری

نقش عوارض شهرداری بر قیمت مسکن در شهر مشهد

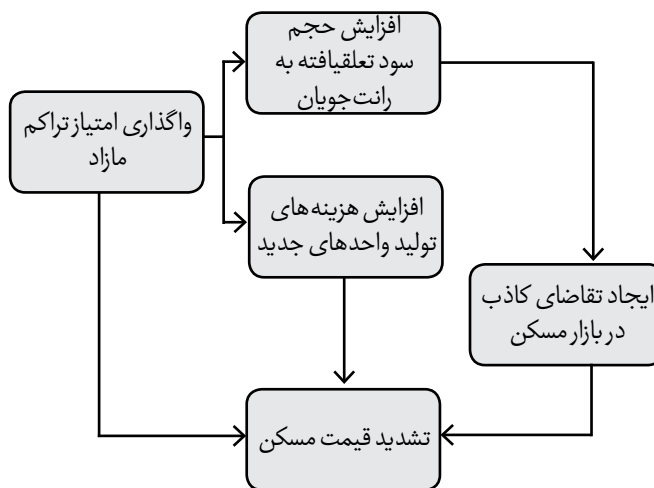
۱- مقدمه

بخش مسکن به منزله سهم بزرگی از اقتصاد (Shinm&others,2009: 833) و به عنوان یک موضوع کلیدی در ارائه جوامع سالم و جذاب (Liu,2010: ۲۲۳)، دارای رابطه وسیع و تنگاتنگی با سایر بخش های اقتصادی است (باستانی و رضایی، ۱۳۸۷: ۶۲). زمین و مسکن به عنوان یک دارایی، یا در برخی از موارد به عنوان یک کالای سرمایه ای، به شدت تحت تأثیر خصوصیات اقتصادی یک شهر می باشند و اثرات عوامل مختلف تأثیرگذار بر اقتصاد شهر، در قیمت زمین و مسکن انعکاس می یابند (اکبری و توسلی، ۱۳۸۶: ۵۴). عوامل موثر بر قیمت مسکن در دو دسته مهم قابل تقسیم بندی هستند. نخست عوامل بنیادی که توسط نیروهای عرضه و تقاضای بازار کنترل می شوند و دسته دوم عوامل غیربنیادی که مربوط به عملکرد اقتصاد مسکن نیستند بلکه شامل نیروهایی هستند که خارج از عملکرد بخش مسکن، بر قیمت مسکن تأثیر می گذارند (قلی زاده، ۱۳۸۷: ۱۱۹). مسئله تراکم های ساختمانی و وابستگی زیاد درآمد شهرداری ها به عوارض ساخت و ساز و عواید ناشی از بخش زمین و مسکن به گونه ای که در سال های اخیر، به ویژه در شهرهای بزرگ کشور، رخ داده است را می توان به عنوان یک عامل غیرمستقیم و بیرونی موثر بر قیمت مسکن قلمداد کرد. امروزه کاهش وابستگی درآمد شهرداری ها به دولت از یک سو و شدت گرفتن مسائل و مشکلات شهری به ویژه در شهرهای بزرگ در نتیجه رشد فزاینده جمعیت و مهاجرت ها از سوی دیگر، سبب شده است که هریک از شهرداری ها به منظور انجام وظایف سنگینی که

قانون بردوش آن ها گذاشته و تأمین اعتبارات کافی جهت برآوردن نیاز روزافزون جمعیت به خدمات شهری، به سمت منابع ناپایدار درآمدی چون عوارض ساختمانی روی آورند. این امر یعنی وابستگی زیاد شهرداری های شهرهای بزرگ به عواید و درآمدهای ناشی از بخش زمین و مسکن و تکیه بر عوارض ساخت و ساز و تولید به جای عوارض بر مصرف، نه تنها بر غالب شدن بعد سرمایه ای مسکن بر بعد مصرفی آن دامن می زند، بلکه تشدید قیمت مسکن و رکود در تقاضای ساخت و ساز و خرید و فروش را نیز سبب خواهد شد.

این مقاله برآنست که نقش عوارض شهرداری را با تاکید بر عوارض واگذاری امتیاز تراکم مازاد بر قیمت مسکن در شهر بزرگ مشهد بررسی کند. آغاز پدیده "فروش تراکم" در شهر مشهد، مصادف با صدور مصوبه ای از سوی شورای اسلامی این شهر است که بدون بررسی علمی و جامع در خصوص ابعاد و ارزیابی اثرات آن، از دهه ۸۰ به کار گرفته شد و انگشت اتهام برخی از مقامات و دستگاه ها را در تورم و بیکاری بخش مسکن، متوجه شهرداری نمود و این فرضیه را مطرح ساخت که واگذاری امتیاز تراکم مازاد به متقاضیان، افزایش قیمت مسکن و عدم رعایت ضوابط و مقررات تراکم ساختمانی مصوب طرح تفصیلی را به دنبال داشته است. آنچه در این مقاله بدان می پردازیم پاسخ بدین پرسش است که آیا واگذاری امتیاز تراکم مازاد، افزایش قیمت مسکن را به دنبال دارد؟ و این که سهم عوارض شهرداری در شرایط واگذاری امتیاز تراکم مازاد، در قیمت تمام شده مسکن و به عبارت دیگر در هزینه های تولید واحدهای جدید به چه میزان می باشد؟

موثر دانست (Mills, 1987: 13). کیث^۲ (۱۹۸۴)، مالیات بر املاک و تقاضای مسکن را براساس یک تحلیل اقتصادی، مورد بررسی قرار داد و نشان داد که وضع مالیات بر املاک، مصارف مسکونی مالکان مرکز شهر را کاهش می‌دهد و به عقب نشینی و رکود عوامل دخیل در تولید مسکن میانجامد (Keith, 1984: 208). اوتس^۳ و همکارانش (۱۹۹۶)، اثرات تجدید نظر وضع عوارض بر توسعه اقتصادی شهرهای بزرگ را بررسی نمودند و اظهار داشتند که عوارض بر ارزش زمین، به استفاده موثر و کارآمد از زمین توسط مالک، در مقایسه با شرایط قبل از عوارض بر ارزش زمین کمک کرده است (Others, 1996: 1 & Oates). تراسبرگ^۴ (۲۰۰۳)، در بررسی وضع عوارض بر دارایی در بالتیک، مالیات بر دارایی را یک منبع درآمدی مطلوب برای حکومت‌های محلی دانست و آن را سازوکاری برای استقلال اقتصاد محلی و تمرکززدایی مالی معرفی نمود (Trasberg, 2003: 1). قادری (۱۳۸۳)، پیامدهای وضع عوارض بر زمین شهری را بررسی کرد و معتقد بود که عوارض بر زمین به جای عوارض بر املاک، صاحبان زمین را به بهره برداری از زمین تشویق کرده و از بورس بازی زمین و ایجاد بافت‌های جزیره‌ای و متداخل جلوگیری می‌کند (قادری، ۱۳۸۳). قلعه‌دار (۱۳۸۴)، در مقایسه منابع درآمدی شهرداری‌ها در شهرهای بزرگ، ساختار درآمدی شهرهای بزرگ کشور را متکی بر عوارض ساختمانی اخذ شده از سوی تولیدکنندگان دانست (قلعه‌دار، ۱۳۸۴). اکبری (۱۳۸۷)، در "تحلیل تاثیر عوارض شهرداری بر قیمت مسکن در اصفهان" بدین نتیجه دست یافت که قیمت زمین‌های تجاری و عوارض بر پروانه‌های ساختمانی و عوارض بر تراکم مازاد، از نظر آماری تاثیر معنی داری بر قیمت زمین‌های مسکونی داشته است (اکبری، ۴۷۱۳۸۷). و در نهایت جمشیدزاده (۱۳۸۷)، در "بررسی نقش عوارض ساخت و ساز بر قیمت مسکن در تهران" اظهار داشت که سهم عوارض ساخت و ساز در سنجش با قیمت تمام شده ساختمان و زمین در تهران، تنها در حدود ۵ درصد است و از اینرو افزایش قیمت مسکن در این شهر را باید در عوامل دیگری جستجو کرد (جمشیدزاده، ۱۱۳۸۷).



شکل ۱- مدل مفهومی شامل متغیرها و روابط بین آن‌ها

۲- مواد و روش‌ها

این تحقیق از حیث ماهیت و روش، از نوع تحقیقات توصیفی-تحلیلی است. قلمروی مطالعاتی تحقیق حاضر، منطقه ۱۱ شهرداری مشهد و جامعه آماری، املاک واقع در آن می‌باشند که براساس یک نمونه‌گیری تصادفی، تعداد ۲۵۰ نمونه انتخاب و مطالعه شده است. اطلاعات و داده‌های مورد نیاز این پژوهش از طریق مطالعه منابع اسنادی، اخذ اطلاعات از شهرداری منطقه، سایت‌ها و مراکز مربوط به املاک و مستغلات، سامانه سیستم یکپارچه‌ی شهرسازی مشهد و برداشت‌های میدانی به دست آمده و با استفاده از نرم‌افزار SPSS داده پردازشی شده است. در این مطالعه، مطابق با نظریه "قیمت گذاری براساس هزینه نهایی" که در اقتصاد خرد مرسوم است، در ابتدا سهم هریک از شاخص‌های هزینه زمین، هزینه ساخت و عوارض شهرداری در هزینه تولید واحدهای جدید محاسبه و مقایسه شده و سپس با استفاده از ضریب همبستگی پیرسون و مدل رگرسیونی خطی ساده، فرضیه مطرح شده مبنی بر وجود رابطه مثبت و معنادار بین قیمت مسکن و عوارض شهرداری، در شرایط واگذاری امتیاز تراکم مازاد، آزمون شده است. در زیر روابط بین متغیرهای تحقیق و چگونگی تاثیر هریک بر قیمت مسکن، در قالب یک مدل مفهومی ارائه شده است.

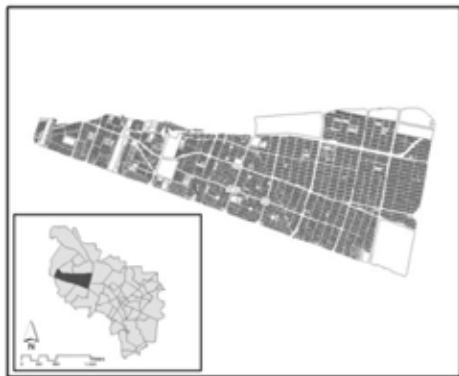
۳- سابقه موضوع

در تمام شهرداری‌های جهان، ایجاد منابع درآمدی جهت تامین هزینه خدمات شهری، یکی از مسائل مهم شهرداری‌ها می‌باشد. تجربه اکثر کشورهای جهان، نشان می‌دهد که 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 غیر مستقیم در مدتی محدود یا نامحدود اخذ می‌شود (کامیار، ۱۳۸۹: ۱۳۵). تاکنون مطالعات متعددی در خصوص نظام درآمدی شهرداری‌ها و تاثیر سیاست‌های مالیاتی بر رفتار تولیدکنندگان و مصرف‌کنندگان زمین و مسکن و قیمت آن در ایران و جهان صورت گرفته است.. میلز (۱۹۸۷)، یک سیستم مالیاتی مطلوب را بیشتر از سایر جنبه‌ها در افزایش سرمایه‌گذاری مسکن

۴- نگاهی اجمالی بر تحولات قیمت زمین و مسکن در شهر مشهد

مطالعه تحولات شاخص قیمت مسکن در شهر مشهد، نشان از افزایش قیمت مسکن در هر سال نسبت به سال گذشته دارد. در سال ۱۳۷۵، متوسط قیمت هر متر مربع مسکونی در شهر مشهد، معادل ۵۳۰ هزار ریال بوده است. این رقم به ۱۱۹۷ هزار ریال در سال ۱۳۸۰ و ۳۶۴۶ هزار ریال در سال ۱۳۸۵ افزایش می‌یابد که بیانگر رشد ۲۱/۲ درصدی قیمت مسکن در دوره زمانی (۸۵-۱۳۷۵) می‌باشد. قیمت زمین نیز در این دوره رشد چشمگیری داشته و معادل ۲۲/۱ درصد بوده است (جدول ۱). درصد رشد سالانه قیمت مسکن برای سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۵، به ترتیب معادل ۳۰/۱، ۶۵/۷، ۳۲/۴، ۱۴/۷ و ۲/۱۸ درصد می‌باشد. در سال ۱۳۸۹، متوسط قیمت فروش هر متر مربع زیربنای مسکونی، معادل ۹/۲ میلیون ریال و

2 Keith
3 Oates



نقشه ۱- محدوده مورد مطالعه، منطقه ۱۱ شهرداری مشهد

$$T = P \times S \times X \quad (1)$$

که در این رابطه:

(T) عوارض طبقه اضافی، (P) قیمت روز منطقه‌ای، (S) زیربنای مشمول عوارض و (X) ضریب قیمت منطقه‌ای می‌باشد.

بنا بر آخرین مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد، ملاک عمل شهرداری در خصوص محاسبه عوارض طبقه مازاد و عوارض صدور پروانه ساختمان مسکونی به ترتیب براساس روابط (۲) و (۳) می‌باشد:

$$T_h = S \times P \times N \quad (3) \quad T = 0.33 \times S \times P' \quad (2)$$

که در این روابط:

(T_h) عوارض زیربنای مسکونی، (P') همچون قیمت روز منطقه‌ای تابعی از عرض گذرها است و (N) ضریب قیمت منطقه‌ای است که به شرح ذیل تعیین می‌شود.

جدول ۲- ضریب N در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی

ضریب N به تفکیک حوزه‌های درآمدی					مقدار تراکم
۱	۲	۳	۴	۵	
۱	۲	۳	۴	۵	تا تراکم ۱۰۰ درصد
۱۰	۹	۸	۷	۶	مازاد تا ۱۲۰ درصد
۱۵	۱۳/۵	۱۲	۱۰/۵	۹	مازاد تا ۱۸۰ درصد
۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۲	مازاد تا ۲۴۰ درصد
۳۰	۲۷	۲۴	۲۱	۱۸	مازاد تا ۴۰۰ درصد
۳۵	۳۱/۵	۲۸	۲۴/۵	۲۱	مازاد تا ۶۰۰ درصد
۴۰	۳۶	۳۲	۲۸	۲۴	مازاد بر ۶۰۰ درصد

مأخذ: شورای اسلامی شهر مشهد، ۱۳۸۵

۷۷- تجزیه و تحلیل داده‌ها

۷-۱- سهم عوارض شهرداری در قیمت مسکن در شرایط واگذاری امتیاز تراکم مازاد

مطابق با نظریه "قیمت گذاری براساس هزینه نهایی" که در اقتصاد

متوسط قیمت هر متر مربع زمین معادل ۱۱/۱۲ میلیون ریال بوده است (اسدی، ۱۳۹۰: ۸۶). در همین دوره متوسط مبلغ اجاره به علاوه سه درصد ودیعه بابت هر متر مربع مسکونی در شهر مشهد و درصد تغییرات آن نسبت به نیمه دوم سال ۱۳۸۸، به ترتیب معادل ۳۰/۵۶ هزار ریال و ۴/۵ درصد می‌باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۹).

جدول ۱- متوسط قیمت واقعی (ده هزار ریال) و درصد رشد سالانه یک مترمربع زمین و مسکن در شهر مشهد (۱۳۷۵-۱۳۸۵)

سال	قیمت زمین	درصد رشد	قیمت مسکن	درصد رشد
۱۳۷۵	۴۲۶	۲۶/۸	۵۳۰	۴۹/۷
۱۳۷۶	۴۲۷	۰/۲	۶۲۰	۱۷/۰
۱۳۷۷	۶۳۶	۴۸/۹	۷۶۸	۲۳/۹
۱۳۷۸	۶۷۱	۵/۵	۸۲۰	۶/۸
۱۳۷۹	۷۷۶	۱۵/۶	۹۲۰	۱۲/۲
۱۳۸۰	۱۰۳۵	۳۳/۴	۱۱۹۷	۳۰/۱
۱۳۸۱	۱۶۹۸	۶۴/۱	۱۹۸۳	۶۵/۷
۱۳۸۲	۲۱۳۱	۲۵/۵	۲۶۲۶	۳۲/۴
۱۳۸۳	۲۴۵۶	۱۵/۳	۳۰۱۱	۱۴/۷
۱۳۸۴	۲۲۶۰	-۸/۰	۳۰۷۵	۲/۱
۱۳۸۵	۳۱۴۴	۳۹/۱	۳۶۴۶	۱۸/۶

مأخذ: قلی‌زاده، ۱۳۸۷

۵- محدوده مورد مطالعه

قلمروی مطالعاتی تحقیق حاضر، منطقه ۱۱ شهرداری مشهد می‌باشد. این منطقه با وسعتی در حدود ۸۷۳ هکتار و جمعیتی معادل ۱۷۰۹۴۵ نفر (معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهرداری مشهد، ۱۳۸۹)، به ترتیب از ۱۱/۵ درصد از وسعت کل شهر و ۶/۵ درصد از کل جمعیت شهر را به خود اختصاص داده و در غرب شهر مشهد واقع شده است و متشکل از دو ناحیه با موقعیت مشخص شده می‌باشد (نقشه ۱). مطابق با طرح جامع مصوب شهر مشهد، این منطقه هم‌اکنون در سمت توسعه این شهر قرار دارد و از رشد قابل توجهی برخوردار است. میانگین قیمت زمین و مسکن در این منطقه در سال ۱۳۸۹، به ترتیب معادل ۱۱/۰۰ و ۹/۷۵۰ میلیون ریال بوده که با میانگین قیمت زمین و مسکن در مجموع مناطق شهری مشهد برابر می‌باشد (اسدی، ۱۳۹۰: ۹۹).

۶- مصوبات ملاک عمل شهرداری در خصوص شیوه تعیین تعرفه عوارض پروانه ساختمانی و امتیاز تراکم مازاد

سازوکار محاسبه بخش عمده‌ای از عوارض شهرداری‌ها در شهر مشهد، بر مبنای ارزش‌های معاملاتی مندرج در دفترچه ارزش معاملاتی املاک وزارت دارایی است. تا قبل از آخرین مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص دستورالعمل محاسبه عوارض طبقه مازاد بر تراکم، فرمول ملاک عمل شهرداری در خصوص محاسبه عوارض طبقه اضافی بر مبنای رابطه (۱)، به شرح ذیل بوده است:

جدول ۳- سهم عوارض شهرداری، هزینه زمین و ساخت بنا در قیمت تمام شده مسکن (درصد) در منطقه مورد مطالعه، ۱۳۹۰

در چارچوب ضوابط مصوب تفصیلی									
تراکم زیاد			تراکم متوسط			تراکم کم ^۱			شاخصها
حداکثر	متوسط	حداقل	حداکثر	متوسط	حداقل	حداکثر	متوسط	حداقل	
۸/۶	۵/۸	۳/۰	۵/۹	۴/۳	۳/۰	۳/۷	۲/۳	۰/۱	عوارض زیربنای مسکونی
۱/۴									میثاقین
۵۶/۰	۵۲/۶	۴۶/۲	۶۰/۴	۵۸/۷	۵۷/۳	۶۹/۲	۵۹/۴	۶۳/۳	هزینه زمین برای ساخت بنا
۵۶/۹									میثاقین
۲۸/۶	۲۳/۶	۲۱/۰	۲۹/۶	۲۵/۶	۲۷/۸	۳۹/۴	۳۳/۳	۳۱/۰	هزینه ساخت بنای مسکونی
۲۷/۵									میثاقین
در شرایط واگذاری امتیاز تراکم مازاد									
۶/۹	۵/۲	۳/۵	۴/۹	۳/۶	۰/۸	۳/۱	۲/۰۰	۰/۱	عوارض زیربنای مسکونی
۱۴/۳	۹/۰	۵/۵	۱۴/۳	۱۰/۴	۶/۵	۱۸/۲	۱۱/۶	۵/۵	عوارض امتیاز طبقه مازاد
۲۱/۲	۱۴/۲	۹/۰	۱۹/۲	۱۴/۰	۷/۳	۲۱/۳	۱۳/۶	۵/۶	مجموع عوارض
۱۳/۹									میثاقین
۵۲/۰	۴۷/۹	۴۲/۲	۵۴/۹	۵۲/۶	۴۹/۲	۶۵/۲	۵۱/۳	۵۶/۰	هزینه زمین برای ساخت بنا
۵۰/۶									میثاقین
۳۶/۷	۳۰/۴	۲۶/۱	۳۶/۹	۳۳/۲	۲۹/۶	۴۵/۹	۳۷/۹	۳۴/۰	هزینه ساخت بنای مسکونی
۳۳/۸									میثاقین

۱ تراکم های کم (۱۲۰ درصد)، متوسط (۱۸۰ درصد) و زیاد (۲۴۰ درصد) بنابر ضوابط مصوب تفصیلی در منطقه به ترتیب معادل ۲ طبقه، ۳ طبقه و ۴ طبقه در سطح اشغال ۶۰ درصد می باشد. مأخذ: پردازش های مقاله

۴۷

شماره سوم
تابستان ۱۳۹۱

فصلنامه
علمی-پژوهشی

مطالعات
شهری

نقش عوارض شهرداری بر قیمت مسکن در شهر مشهد

مازاد به متقاضیان، در تراکم های کم تا زیاد از ۵/۶ تا ۲۱/۳ درصد متغیر و به طور متوسط معادل ۱۴ درصد می باشد.

این در حالی است که عوارض دریافتی شهرداری، در چارچوب ضوابط مصوب تفصیلی، به طور متوسط تنها ۴ درصد از کل هزینه های تولید مسکن را به خود اختصاص داده است. بر این اساس واگذاری امتیاز تراکم مازاد از طریق افزایش ده درصدی هزینه های تولید واحدهای جدید مسکونی، افزایش قیمت فروش مسکن را به دنبال داشته است. ضمن این که واگذاری امتیاز تراکم در شکل کنونی، ارزش افزوده ای را به فرد متقاضی تراکم منتقل نموده که به هیچ وجه با ارزش افزوده تعلق یافته به شهرداری به ویژه در تراکم های بالا قابل مقایسه نبوده است.

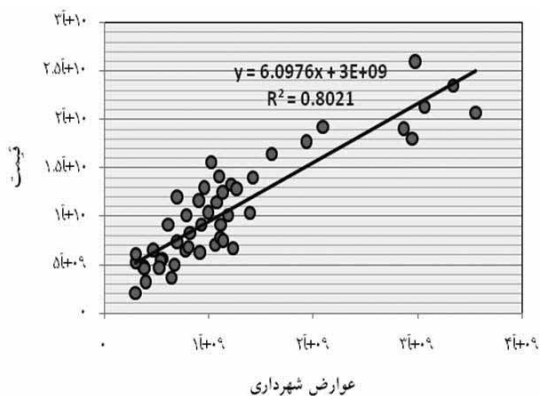
بدین ترتیب مطابق با رابطه (۵)، اگر ارزش افزوده حاصل از احداث متر مربع بنای مسکونی، به صورت تفاضل قیمت فروش و قیمت تمام شده متر مربع بنا تعریف شود؛

ارزش افزوده = قیمت فروش متر مربع بنا - هزینه تولید متر مربع بنا (۵)

خرد مرسوم است، هزینه تولید هر متر مربع بنای مسکونی، به صورت حاصل جمع قیمت زمین، مصالح ساختمانی، نیروی انسانی، عوارض شهرداری و غیره در متر مربع، می باشد.

قیمت تمام شده مسکن = زمین + مصالح ساختمانی + نیروی انسانی + عوارض شهرداری + سایر هزینه ها (۴)

حال اگر در این رابطه عوارض شهرداری برای ساخت هرگونه بنای مسکونی، در شرایط واگذاری امتیاز تراکم مازاد به متقاضیان، به صورت حاصل جمع عوارض طبقه مازاد و عوارض زیربنای مسکونی تعریف شود؛ آن گاه بر مبنای محاسبات صورت گرفته بر نمونه های انتخابی براساس روابط (۲)، (۳) و (۴)، سهم هریک از هزینه های ساخت، زمین و عوارض ساخت و ساز، در هزینه تولید واحدهای مسکونی جدید، به شرح جدول ۳ می باشد. نتایج به دست آمده نشان می دهد که واگذاری امتیاز تراکم مازاد توسط شهرداری به متقاضیان، سهم عوارض شهرداری را در هزینه تولید واحدهای جدید مسکونی، به میزان ۱۰ درصد افزایش داده است. مطابق با جدول ۳، متوسط سهم عوارض شهرداری در هزینه تولید مسکن با شرط واگذاری امتیاز تراکم



نمودار ۱- پراکنش قیمت مسکن و عوارض شهرداری و معادله خط رگرسیون آن

براساس نمونه‌ای تصادفی از جامعه مورد مطالعه دارای معادله‌ای به صورت ذیل می‌باشد:

$$Y = 6.098X + 3E + 09 \quad (6)$$

که در آن (Y) برابر است با متغیر وابسته (قیمت مسکن)، (X) برابر است با متغیر مستقل (عوارض شهرداری) و مقدار ۳E+09، مقدار ثابت رگرسیون (عرض از مبدأ) می‌باشد.

آماره مربع R (ضریب تعیین) که در واقع درصد تغییرپذیری کل به علت رگرسیون روی (X) است، مطابق با جدول (۷) برای این معادله ۰/۸۰۲ محاسبه شده است. بدین معنی که ۸۰ درصد از تغییرات متغیر وابسته (قیمت مسکن) می‌تواند براساس تغییرات در متغیر مستقل (عوارض شهرداری) توضیح داده شود. لذا خط رگرسیون به دست آمده تا حد قابل قبولی توانسته است تغییرات متغیر وابسته (Y) را به تغییرات متغیر مستقل (X) نسبت دهد. مقدار p-value کمتر از ۰/۰۰۵ در جدول (۸) نشان می‌دهد که t مربوط به متغیر عوارض در سطح فراتر از ۰/۰۱ معنادار است. براین اساس فرضیه مورد آزمون مبنی بر وجود یک رابطه مثبت و معنادار بین عوارض دریافتی شهرداری و قیمت مسکن در شرایط واگذاری امتیاز تراکم مازاد مورد تایید قرار می‌گیرد.

جدول ۷- مقدار R چندگانه و مربع R

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.896a	.802	.798	2.591E9

Predictors: (Constant), taxation

Dependent Variable: Price

۹- نتیجه‌گیری

در این مقاله نقش عوارض شهرداری با تاکید بر عوارض واگذاری امتیاز تراکم مازاد بر قیمت مسکن، مورد بررسی قرار گرفت. مطابق با نتایج به دست آمده عوارض مازاد بر تراکم از نظر آماری تاثیر معناداری بر قیمت مسکن داشته و افزایش ده درصدی هزینه‌های تولید واحدهای مسکونی جدید را سبب شده است. نتایج نشان داد که واگذاری امتیاز تراکم مازاد خارج از ضوابط مصوب تفصیلی،

آن اصطلاحاً رانت جویان، به طور متوسط معادل ۲۵ تا ۳۰ درصد قیمت فروش می‌باشد که در مقایسه با ارزش افزوده تعلق یافته در چارچوب مصوب تفصیلی، ۱۵ تا ۲۰ درصد افزایش یافته است و این امر پیامدهای نامطلوبی را به دنبال خواهد داشت، چرا که واگذاری امتیاز تراکم مازاد، خارج از ضوابط مصوب تفصیلی، از طریق افزودن بر حجم سود تعلق یافته به رانت جویان، بعد سرمایه‌ای مسکن را بر بعد مصرفی آن غالب ساخته و تقاضا برای واحدهای مسکونی مازاد بر نیاز واقعی و خرید و خالی نگه داشتن مسکن، برای حفظ قدرت خرید درآمدها را به یک الگوی رفتاری پذیرفته شده و منطقی تبدیل می‌کند و از طریق ایجاد تقاضای کاذب در بازار مسکن، تشدید قیمت مسکن را سبب می‌شود.

جدول ۶- متوسط هزینه، قیمت و ارزش افزوده حاصل از فروش یک متر مربع مسکن در شرط واگذاری امتیاز تراکم مازاد در منطقه مورد مطالعه (هزار ریال)، ۱۳۹۰

مقدار	شاخص‌ها
۱۵/۰۰۰	متوسط ارزش متر مربع زمین
۱۵/۰۰۰	متوسط هزینه احداث متر مربع بنا
۱/۸۲۴	متوسط هزینه عوارض شهرداری برای متر مربع بنا
۱۲/۲۹۱	متوسط هزینه تمام شده متر مربع بنا
۱۵/۲۶۲	متوسط قیمت فروش متر مربع بنا
۲/۸۴۱	متوسط ارزش افزوده تعلق یافته به رانت جویان در متر مربع

مأخذ: پردازش‌های مقاله

۲-۷ الگوی برآزش رگرسیونی قیمت مسکن و عوارض شهرداری در شرایط واگذاری امتیاز تراکم مازاد

در ادامه برای روشن شدن موضوع، فرضیه آزمون شد که به نظر می‌رسد بین عوارض شهرداری در شرایط واگذاری امتیاز تراکم مازاد و قیمت مسکن رابطه معناداری وجود دارد. برای این منظور نمودار پراکنش قیمت فروش مسکن و عوارض دریافتی شهرداری (شامل عوارض پروانه مسکونی و عوارض تراکم مازاد) در زیر ترسیم شده است (نمودار ۱).

بررسی نمودار پراکنش قیمت فروش مسکن و عوارض دریافتی شهرداری مشخص می‌کند که بین قیمت فروش واحدها و عوارض شهرداری یک همبستگی خطی، مثبت و نسبتاً قوی وجود دارد. به این صورت که تغییرات هر دو متغیر نامبرده، در یک جهت صورت پذیرفته و در اغلب موارد، افزایش در مبلغ دریافتی شهرداری تحت عنوان عوارض، افزایش در قیمت مسکن را نیز به همراه داشته است. مطابق با محاسبات صورت گرفته، مقدار ضریب همبستگی پیرسون (r) بین قیمت مسکن و عوارض دریافتی شهرداری معادل ۰/۸۸۲ و p-value برابر با صفر می‌باشد که در سطح فراتر از ۱ درصد (۰/۰۱ = a) معنادار است و نشان از وجود یک رابطه مستقیم و نسبتاً قوی بین متغیرهای نامبرده دارد. بر این اساس خط رگرسیون بدست آمده

جدول ۸- معادله رگرسیون و آماره‌های آن

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
Constant	3.406E9	6.583E8	-	5.174	.000
taxation	6.098	.451	.896	13.507	.000

Dependent Variable: Price

ماخذ: پردازشهای مقاله

در نقاط شهری کشور.

معاونت برنامه ریزی و توسعه شهرداری مشهد (۱۳۸۹). سالنامه آماری شهر مشهد. معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، سامانه خدمات اینترنتی سیستم

یکپارچه شهرسازی: <http://esup.mashhad.ir>

پایگاه اطلاع‌رسانی شورای اسلامی شهر مشهد: www.mashhadshora.ir

Keith, R.I. (1984). Property taxation and the demand for housing: An econometric analysis. *Journal of Urban Economics*, 16: 208-224.

Liu, X. (2010). Housing renewal policies, house prices and urban competitiveness. *Applied Geography*, 30: 221-228.

Oates, W.E. & R.M. Schwap. (1997). The Impact of Urban Land Taxation: The Pittsburgh Experience. *National Tax Journal*, 50: 1-21.

Shimm, Y., An, S. H., Cho, H. H., Kim, G. H., & Kang, K. I. (2008). Application of information technology for mass customization in the housing construction industry in Korea. *Automation in Construction*, 17: 831-838.

Trasberg, V. (2003). Land and Property Taxation in the Baltic States. University of Economics and Business Administration.

Mills, E. (1987). Dividing Up the Investment Pie: Have We Overinvested in Housing? *Business Review (Federal Reserve Bank of Philadelphia)*, 13-23.

ضمن این که از طریق افزایش هزینه‌های تولید واحدهای مسکونی جدید و ایجاد تقاضای کاذب در بازار مسکن، افزایش قیمت مسکن را هرچند ناچیز به دنبال خواهد داشت، از طریق کاهش هرچه بیشتر نسبت قیمت فروش تراکم به قیمت زیربنای ساخته شده به ویژه در تراکم‌های بالا، بر حجم سود تعلق یافته بر تعداد سودجویان در بازار مسکن خواهد افزود که این امر افزایش تدریجی قدرت سودجویان و متقابلاً کاهش تدریجی قدرت مدیریت شهری را به دنبال دارد. در پایان پیشنهاد می‌شود که نظام مالیه شهرداری‌ها به لحاظ ساختارهای درآمدی اصلاح و برپایه منابع درآمدی پایدار قرار گیرد. بر این اساس کاهش سهم عوارض بر تولید مسکن و روی آوردن به سمت عوارض بر مصرف چون عوارض نوسازی و افزایش سهم درآمدهای دائمی از کل درآمدهای شهرداری، ضمن برآورد نرخ بهینه اخذ عوارض بر مبنای ارزش واقعی دارایی‌های غیر منقول شهر، می‌تواند مورد توجه قرار گیرد. لازم به ذکر است که در این مقاله تنها نقش عوارض شهرداری در قیمت مسکن بررسی شد و دیگر عوامل موثر مانند سیاست‌های کلان در سطوح ملی و منطقه‌ای، تسهیلات اعتباری، تحولات بازار سرمایه و غیره که از عوامل اصلی و موثر بر نوسانات قیمت مسکن مورد بررسی قرار نگرفت.

فهرست منابع

- اسدی، امیر (۱۳۹۰). تحلیل توزیع فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، مشهد، دانشگاه فردوسی. اکبری، نعمت‌الله و توسلی، ناهید (۱۳۸۷). تحلیل تأثیر عوارض شهرداریها بر قیمت مسکن: مطالعه موردی شهر اصفهان؛ یک رهیافت اقتصادسنج فضایی، فصلنامه بررسی‌های اقتصادی، ۱، ۴۷-۶۴.
- باستانی، علیرضا و رضایی، جواد (۱۳۸۷). «تحلیلی بر بازار مسکن»، نشریه بررسی‌های بازرگانی، ۳۰، ۶۲-۷۰.
- دانش جعفری، داود و کریمی، سمانه (۱۳۹۰). «مطالعه تطبیقی منابع درآمدی و تامین مالی شهرداری تهران با تعدادی از شهرهای مهم جهان»، نشریه اقتصاد شهری، ۱۱، ۲۴-۳۸.
- 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، ۱۱-۱۱.
- قلعه دار، حسام (۱۳۸۴). مقایسه منابع درآمدی شهرداریها در کلانشهرهای ایران و بررسی تأثیرات کالبدی آن، پایان نامه کارشناسی ارشد، شیراز، دانشگاه شیراز. قلیزاده، علیاکبر (۱۳۸۷). نظریه قیمت مسکن در ایران. تهران، انتشارات نور علم.
- کامیار، غلامرضا (۱۳۸۹). حقوق شهری و شهرسازی، تهران، انتشارات مجد. مرکز آمار ایران (۱۳۸۵). نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن. مرکز آمار ایران (۱۳۸۹). چکیده نتایج طرح جمع‌آوری اطلاعات قیمت و اجاره مسکن