نشریه علمی (فصلنامه) پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی شماره ۹۱
سال بیست و هفتم، پاییز ۱۳۹۸، صفحه ۱۹۰-۱۵۵

تحلیل تأثیر مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن بر کاهش تلاطم‌های بازار مسکن در مناطق شهری ایران

حجت ایزدخواستی
استادیار اقتصاد، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران (نویسنده مسئول)
h_izadkhasti@sbu.ac.ir
عباس عرب مازار
دانشیار اقتصاد، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران
ab_arabmazar@sbu.ac.ir
خلیل احمدی
کارشناسی ارشد اقتصاد، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران
khalilahmadi1371@gmail.com

زمین و مسکن شهری به دلیل ناهمگن بودن، تحرک‌پذیری و سودآورد بودن تحت‌تأثیر تقاضاهای سوداگرانه قرارگرفته و باعث افزایش قیمت زمین و مسکن شده است. دولت با هدف کنترل تلاطم‌های بازار مسکن، می‌تواند نقش مهمی در جلوگیری از انحراف سرمایه‌ها از بخش واقعی به بخش سوداگری مسکن و بروز شوک‌های متعدد در آن شود. در این پژوهش به تحلیل تأثیر مالیات بر املاک و مسکن بر کاهش تلاطم‌های بازار مسکن در مناطق شهری ایران در دوره زمانی ۱۳۹۵-۱۳۸۹، با استفاده از مدل داده‌های تابلویی پویا پرداخته می‌شود. نتایج حاصل شده بیانگر این است که افزایش نرخ رشد مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن و تسهیلات اعطایی بانک مسکن منجر به کاهش تلاطم بازار مسکن شده است. همچنین، افزایش نرخ رشد قیمت زمین، نرخ رشد ازدواج و نرخ رشد ارز غیررسمی باعث افزایش تلاطم در بازار مسکن شده است.

طبقه‌بندی JEL: R30, R38, C22, E62
واژگان کلیدی: تلاطم‌های بازار مسکن، سیاست‌های پولی و مالی، مناطق شهری، روش GMM

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱/۲۹ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۵/۱۵

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

۱. مقدمه

یکی از مشکلات نظام شهری در ایران، نوسانات قیمت در بخش مسکن است. دو عامل مهم در ایجاد تلاطم در بازار مسکن در ایران اثرگذار بوده است: عامل اول، هرم سنی جمعیت و افزایش تقاضای مصرفی مسکن است که به علت ورود جمعیت جوان متقاضی مسکن صورت گرفته است. عامل دوم، نابسامانی سایر بازارهای سرمایه‌گذاری به دلیل بی‌ثباتی‌ها و مشکلات اقتصادی است که منجر به ورود نقدینگی سرگردان به بازار مسکن و رشد قابل پیش‌بینی و مداوم در قیمت مسکن شده است. این امر بازار مسکن را به بازاری با سود تضمین شده و با ریسک کم سرمایه‌گذاری تبدیل کرده است. بنابراین انگیزه‌های سوداگرانه با دامن زدن به رشد تقاضای مسکن، حباب قیمتی را در این بازار ایجاد و یا تشدید می‌کند (خداداد کاشی و رزبان، ۱۳۹۳).

در مطالعات انجام شده نیز نقش تقاضاهای سوداگرانه در ایجاد حباب قیمتی مورد تأیید قرار گرفته است (قلی‌زاد و کمیاب، ۱۳۸۷؛ مالپزی و واچر[1]، ۲۰۰۵). تلاطم در بخش مسکن از طریق تحریف قیمت‌های نسبی و اختلال در تخصیص بهینه منابع مالی از یک طرف زمینه انحراف سرمایه‌ها از بخش واقعی به بخش واسطه‌گری مسکن را فراهم می‌کند. از طرف دیگر، از طریق ایجاد بی‌ثباتی، رکود و کاهش دسترسی خانوار به مسکن خانوار اثرات زیان‌باری بر اقتصاد کشور و رفاه افراد جامعه دارد[2]. دولت با هدف کنترل تلاطم‌های قیمت مسکن، می‌تواند نقش مهمی در

1. Malpezzi & Wachter

۲. بر اساس آمار گزارش شده بانک مرکزی و مرکز آمار ایران در ادوار مختلف و محاسبات تحقیق، شوک اول در بخش مسکن در سال ۱۳۶۹ و شوک دوم در سال ۱۳۷۵ صورت گرفته است که قیمت مسکن در شهر تهران در سال ۱۳۷۵ نسبت به سال ۱۳۷۳ بیش از ۲/۱ برابر شده است. شوک سوم در ۱۳۸۰ بروز کرده است و قیمت مسکن در سال ۱۳۸۱ بیش از ۵۰ درصد نسبت به سال قبل افزایش یافته است. شوک چهارم در سال ۱۳۸۵حادث شده است و قیمت مسکن در تهران در سال ۱۳۸۶ نسبت به سال قبل ۶۸ درصد افزایش یافته است. شوک پنجم در سال ۱۳۹۱ بروز کرده است و متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران از نیمه اول سال ۹۱ تا نیمه اول سال ۹۴

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

جلوگیری از انحراف و هجوم سرمایه به بخش مسکن با هدف فعالیت‌های سوداگری ایفا کند. بر این اساس، سؤالی که مطرح می‌شود این است که دولت چگونه می‌تواند سوداگری در بازار مسکن را کاهش دهد؟

بنابراین، شناسایی عوامل کلان مؤثر بر تلاطم در بخش مسکن و توجه به نقش سیاست‌های پولی و مالی دولت در جهت جلوگیری و کاهش اثرات نامطلوب آن از اهداف سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان اقتصادی است. با توجه به نقش مالیات در بخش املاک و مسکن در کاهش تلاطم‌های بازار مسکن، در این تحقیق به تحلیل تأثیر مالیات بر املاک و مسکن بر کاهش تلاطم‌های بازار مسکن در مناطق شهری ایران: با تأکید بر مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن در دوره زمانی ۱۳۹۵-۱۳۸۹ با استفاده از مدل داده‌های تابلویی پویا (GMM) پرداخته می‌شود[۱]. نوآوری تحقیق بررسی نقش مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن بر کاهش تلاطم‌های بازار مسکن در مناطق شهری ایران است. برای تعیین و سنجش تلاطم در بازار مسکن از شاخص نسبت قیمت هر متر مربع واحد مسکونی به اجاره هر متر مربع در مناطق شهری ایران استفاده شده است.

در ادامه در بخش دوم، به ادبیات موضوع و پیشینه پژوهش در زمینه نظام مالیات بر املاک و مستغلات و اثرات آن پرداخته می‌شود. در بخش سوم، پیشینه تحقیق بیان می‌شود. در بخش

بیش از دو برابر رشد کرده است. در نهایت، آخرین شوک قیمتی در سال ۱۳۹۷ اتفاق افتاده است و باعث افزایش بیش از ۸۰ درصد قیمت در بخش مسکن شده است. بر اساس آمارهای رسمی اجاره‌بها در شهر تهران برای قراردادهای جدید تنظیم شده در خردادماه سال ۱۳۹۷ نسبت به خرداد سال گذشته ۲۵ درصد رشد داشته و در برخی مناطق پرتقاضا در بازار اجاره مسکن تهران، میزان رشد اجاره‌بها از نرخ رشدهای اعلام‌شده در آمارها نیز بیشتر بوده است. بنابراین، در شرایط کنونی با توجه به وجود بیش از ۳۵ درصد خانوار اجاره‌نشین در مناطق شهری کشور توجه به حقوق اجتماعی مستأجران که بیش از یک سوم جمعیت شهری کشور را تشکیل می‌دهند، ضروری و موضعی قابل دفاع است. به علاوه تجربیات جهانی نشان می‌دهد که علی رغم وجود پیامدهای نامناسب اقتصادی و اجتماعی حاصل از کنترل اجاره بها، در شرایط بحرانی چنین اقداماتی قابل تجویز است.

۱. با توجه به اینکه داده‌های مربوطه به مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن ازسال ۱۳۸۹ به بعد وجود دارد، برآورد الگو با استفاده از داده‌های استانی در دوره زمانی (۱۳۹۵-۱۳۸۹) صورت گرفته است.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

چهارم، تصریح الگوی اقتصادسنجی صورت می‌گیرد. در بخش پنجم، به برآورد و تحلیل نتایج پرداخته می‌شود. در نهایت، نتیجه‌گیری و پیشنهادات سیاستی صورت می‌گیرد.

۲. نظام مالیات بر املاک و مسکن در جهان

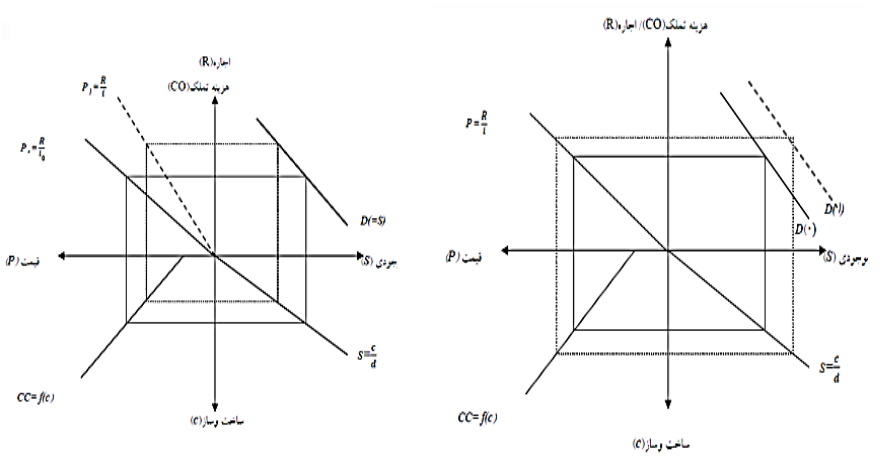
۲-۱. بازار مسکن

برای تعیین قیمت مسکن از پنج مدل، مدل ایستای چهاربخشی، مدل انباره-روانه، مدل طرف تقاضا مبتنی بر توان خانوار، مدل مبتنی بر سوداگری در بازار مسکن و مدل هدانیک قیمت مسکن استفاده می‌شود.

مدل ایستای چهار بخشی: این رویکرد بوسیله دیپاسکال و ویتون[1] (۱۹۹۲) برای توضیح تعیین قیمت در بازار مسکن در بلندمدت، رائه شده است. پایه نظری این مدل براساس حداکثر کردن مطلوبیت خانوار نسبت به قید بودجه خانوار است. در مدل چهار وجهی، بازار مسکن ترکیبی از دو بازار دارایی و بازار مستغلات است. بازار مستغلات، بازاری است که در آن، ساختمان برای سکونت خریداری و یا اجاره می‌شود، اما بازار دارایی، بازاری است که در آن، ساختمان با هدف سرمایه‌گذاری خریداری و یا اجاره می‌شود (عابدین درکوش و رحیمیان، ۱۳۸۸). در نمودارهای (۱) و (۲)، مدل چهار وجهی در بازار مسکن نشان داده شده است:

1. Dipaquale & Wheton

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]



نمودارهای (۱) و (۲)، مدل چهار وجهی در بازار مسکن
مأخذ: درودیان، ۱۳۸۷

نمودار (۱). اثر افزایش تقاضا در مدل چهار وجهی در بازار مسکن نمودار (۲). اثر افزایش نرخ بازدهی سرمایه در مدل چهار وجهی در بازار مسکن در ربع اول، نمودار چهار وجهی، منحنی تقاضای مسکن (D) با اجاره (R) رابطه معکوس دارد. در ربع دوم، قیمت مسکن با اجاره مسکن رابطه مستقیم و با نرخ بازدهی سرمایه رابطه عکس دارد. ربع سوم، عرضه مسکن جدید را نشان می‌دهد و بیانگررابطه بین میزان ساخت‌وساز مسکن و قیمت مسکن است. افزایش هزینه‌های تولید باعث انتقال این منحنی به سمت چپ و بیرون می‌شود. در ربع چهارم، تعادل موجودی مسکن در بلندمدت را نشان می‌دهد و d نرخ استهلاک مسکن است.

تقاضای بازار می‌تواند تحت‌تأثیر عوامل جمعیتی یا درآمدی طی زمان تغییر کند. با افزایش تقاضا (با فرض ثابت بودن تقریبی موجودی مسکن) اجاره‌بها افزایش می‌یابد. این افزایش مطابق فرض مدل، قیمت مسکن و در نتیجه حجم ساخت‌وساز و در نهایت موجودی مسکن را افزایش داده و بازار مجدداً در تعادل بلندمدت قرار می‌گیرد. با افزایش نرخ بازدهی سرمایه، شیب منحنی قیمت در ربع دوم افزایش می‌یابد و عمودی‌تر خواهد شد و با توجه به افزایش هزینه فرصت تملک ملک، تقاضا و قیمت آن کاهش می‌یابد. کاهش قیمت مسکن باعث کاهش فعالیت‌های

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

ساختمانی و به تبع آن کاهش عرضه مسکن جدید و کاهش موجودی ساختمان می‌شود و سطح اجاره افزایش پیدا می‌کند.

- مدل انباره- روانه[1]: این رویکرد بوسیله دیپاسکال و ویتون[2] (۱۹۹۴) ارائه شده است. در این رویکرد پویایی‌های تعدیل و کیفیت رسیدن به تعادل مجدد بازار مسکن بررسی می‌شود. در این رویکرد تقاضای مسکن در دوره t تحت‌تأثیر تعداد خانوار و هزینه تملک است. هزینه تملک نیز خود به عواملی نظیر قیمت کنونی مسکن، نرخ بهره جاری - به ویژه نرخ بهره وام‌های اعطایی جهت خرید مسکن، هزینه‌های نگهداری و انتظارات قیمتی عاملان که بیانگر پیش‌بینی آنها از عایدی سرمایه ناشی از تغییرات آتی قیمت می‌باشد- بستگی دارد. هزینه‌های نگهداری تحت‌تأثیر مالیات بر دارایی و استهلاک است.
- مدل طرف تقاضا مبتنی بر قدرت خرید خانوار: این رویکرد توسط دی لا پاز[3] (۲۰۰۳) ارائه شده و مطابق آن فرآیند شکل‌گیری قیمت مسکن به گونه‌ای است که عامل اساسی مؤثر بر آن تعداد خانوار و قدرت خرید آن‌ها است. در مطالعات تجربی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را در سه عامل جمعیت، درآمد و نرخ بهره خلاصه می‌شود. در این رویکرد، قیمت مسکن در مناطق مختلف به تعداد خانوارهای موجود در بازار و ظرفیت دسترسی آنان به مسکن بستگی دارد. منظور از عامل دسترسی، ظرفیتی است که خانوار برای ورود به بازار مسکن در هر دوره‌ای دارا می‌باشد. این ظرفیت به طور کلی به سه عامل امکان به دست آوردن وام مسکن، دارایی‌های در دسترس جهت تأمین نقدینگی لازم برای پر کردن شکاف قیمت مسکن و هزینه‌های مبادله آن و میزان وام در دسترس بستگی دارد.
- مدل مبتنی بر سوداگری در بازار مسکن: سوداگری[4] به معنای خرید و فروش هر نوع کالا (مشخصاً کالاهای بادوام و سرمایه‌ای) به امید تغییرات آنی قیمت با هدف کسب سود است.

1. Stock- flow model
2. Dipasquale and Wheaton
3. De la paz
4. Speculation

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

چنانچه جهت تغییرات آتی قیمت از سوی سوداگران به طور صحیح پیش بینی شده باشد، سوداگری می تواند به بازخرید یا باز فروش سودآور در بازار برای آنان منتهی می گردد. تقاضای مسکن به طور سنتی به دو جزء تقاضای مصرفی و تقاضای سوداگری (سرمایه‌ای) تفکیک می‌شود. بعضی استدلال‌های بروز سوداگری در بازار مسکن در مقیاس وسیع را نامحتمل دانسته‌اند؛ زیرا در صورت بالا بودن هزینه‌های مبادله خرید و فروش ملک، ممکن است عایدی‌های انتظاری به‌دست آمده از سوداگری مسکن را تا حد زیادی کاهش دهد (اسمیت و فالیز[1]، ۱۹۸۸)

- مدل هدانیک قیمت مسکن: در این رویکرد طراحی تابع هدانیک قیمت مسکن مبتنی بر این حقیقت است که مسکن کالایی ناهمگن بوده و مرکب از مجموعه‌ای خصوصیات فیزیکی و قابل مشاهده است. تابع هدانیک تفاوت قیمت مسکن در مناطق مختلف را به این خصوصیات عینی و متفاوت منتسب کرده و صرفاً ویژگی‌های فیزیکی متعدد و متفاوت واحدهای مسکونی را در مدل‌سازی قیمت لحاظ می‌کند. بدین ترتیب، هر چه ویژگی‌های مطلوب یک واحد مسکونی بیشتر و به لحاظ کیفی بالاتر باشد، قیمت آن واحد مسکونی بالاتر خواهد بود. در عمل تابع هدانیک قیمت مسکن از طریق برازش قیمت مسکن بر خصوصیات واحد مسکونی از قبیل ویژگی‌های رفاهی محیطی نظیر آلودگی هوای آلودگی صوتی، بار ترافیکی محل، نرخ جرم و جنایت در منطقه، ویژگی‌های کالبدی واحد مسکونی نظیر اندازه، قدمت، نوع مصالح، مساحت زمین و خصوصیات همسایگی همچون دسترسی به معابر و خیابان‌های اصلی، دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، دسترسی به مراکز آموزشی و بازار کار می‌باشد[2].

۲-۲. پایه مشمول مالیات

اخذ مالیات بر املاک و مسکن با هدف کسب درآمد پایدار شهری، تخصیص بهینه منابع و به حداقل رساندن اختلال در مکانیزم قیمت‌ها، کنترل سوداگری و نوسان شدید در بازار مسکن صورت

1. Smith & Fallis

۲. در این زمینه مراجعه شود به: سوری و منیری جاوید (۱۳۹۰)

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

می‌گیرد[۱]. در اغلب کشورها، مالیات بر دارایی تحت عنوان مالیات بر استفاده از دارایی، مالیات بر مالکیت دارایی و مالیات بر نقل و انتقال دارایی مطرح شده است. در این زمینه مالیات‌های مختلف با اهداف متفاوتی وضع می‌شوند. براساس طبقه‌بندی مالیاتی بین‌المللی، مالیات بر دارایی شامل مالیات مکرر بر دارایی‌های غیرمنقول (که به صورت بدهی ناخالص بر مالک یا مستأجر وضع می شود)، مالیات مکرر بر خالص ثروت، مالیات بر املاک، ارث و هدایا و مالیات بر معاملات مالی و سرمایه‌ای شامل انتقال چک و اوراق بهادار، یا فروش دارایی است (نورگارد[۲]، ۲۰۱۳).

در وضع مالیات بر املاک و مستغلات، انواع زمین‌ها اعم از مسکونی، تجاری، صنعتی و زراعی مالیات وضع می‌شود (برد و اسلک، ۲۰۰۴). زمین و مسکن شهری به عنوان یک کالای ویژه با خواصی نظیر ناهمگن بودن، غیرقابل جانشینی و تحرک‌ناپذیر بودن به همراه فقدان جریان کامل اطلاعات در این بازار، تأثیرات برونی و متقابل این بازار با بازارهای موازی و محدود بودن منابع زمین و مانند آن، منجر به این شده است که این بازار همواره به شدت تحت‌تأثیر تقاضاهای سوداگرانه باشد و باعث افزایش قیمت زمین و به تبع آن مسکن شود. به علاوه، متأثر از محیط پیرامون آن و شرایط جغرافیایی نظیر دسترسی‌ها و سایر عوامل است. با این حال، بررسی تطبیقی کشورها حاکی از آن است که مالیات بر عایدی سرمایه[۳] (CGT)، مالیات بر ارزش زمین[۴](LVT)، مالیات بر واحدهای مسکونی خالی[۵] (VHT) و مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن مهم‌ترین مالیات‌های اعمال شده در بخش املاک و مسکن بوده‌اند (قلی زاده و امیری، ۱۳۹۲).

در مالیات بر عایدی سرمایه، اولین ملک فرد که تقاضای مصرفی است، از این مالیات معاف است. همچنین تولیدکنندگانی که در بازده زمانی معین اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی

۱. در کشورهای مختلف دنیا از قبیل آمریکا، انگلستان، آلمان، فرانسه، اسپانیا، دانمارک، ایرلند، کانادا، آرژانتین، برزیل، شیلی، استرالیا، کره جنوبی، چین، هنگ کنگ، سنگاپور، هند و ترکیه، مالیات بر املاک و مستغلات اجرا می‌کنند.

2. Norregaard
3. Capital Gain Tax
4. Land Value Tax
5. Vacant Home Tax

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

می‌کنند، از پرداخت این مالیات معاف هستند (مور و سیلویا[1]، ۱۹۹۵). بنابراین، مالیات بر عایدی سرمایه تنها تقاضای سوداگرانه را هدف قرار می‌دهد و هزینهٔ این تقاضاها را در بازار زمین و مسکن شهری افزایش می‌دهد. از این‌رو، تأثیری بر هزینهٔ تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد ندارد (دفتر مطالعات اقتصادی، ۱۳۸۷: ۱۱). همچنین اخذ این مالیات می‌تواند منجر به کسب درآمد شده و به وسیله آن بسیاری از پروژه‌های ملی را تأمین مالی کرد. روش‌های اخذ این مالیات در کشورهای مختلف تفاوت‌هایی دارد و اصول کلی حاکم بر این نوع مالیات عبارتند از:

۱. اخذ مالیات بر پایه منفعت حاصل از خرید و فروش املاک؛

۲. عافیت سرپناه و انگیزه مصرفی مسلط بر خرید مسکن از پرداخت مالیات؛

۳. تمایز بین انگیزه‌های سوداگری و مصرفی مسکن در تعیین نرخ و پایه مالیات بر منفعت سرمایه در یک بازه زمانی معین (مثلاً ۳ سال).

در اغلب کشورهای پیشرفته برای افزایش هزینه معاملات سوداگرانه نرخ‌های متفاوتی بر نقل و انتقالات دارایی زمین و مسکن وضع می‌کنند و از شکل‌گیری این نوع معاملات جلوگیری می‌کنند. زیرا فعالیت‌های سوداگرانه در بازار زمین و مسکن، منافع عده‌ای خاص را تأمین می‌کند و زیان‌های گسترده‌ای بر منافع اجتماعی و اقتصاد ملی وارد می‌سازد. از آنجا که درجه تسلط تقاضای سوداگرانه مسکن با زمان ارتباط معکوس دارد، پایه این مالیات پلکانی معکوس بوده و با افزایش فاصله زمانی بین خرید و فروش، بخش کمتری از منفعت کسب شده مشمول مالیات می‌شود. به این قاعده مالیاتی "مالیات طولی بر معاملات مسکن" گفته می‌شود[2] (دفتر مطالعات

1. Moore & Silvia

۲. به عنوان مثال، اگر ملک خریداری شده در سال اول پس از خرید فروخته شود، ۱۰۰ درصد منفعت و در سال دوم ۸۰ درصد منفعت به‌دست آمده مشمول مالیات خواهد بود. این نسبت در سال سوم تا پنجم از ۷۰ درصد به ۵۰درصد منفعت کسب شده تنزل خواهد یافت و فروش ملک خریداری شده در سال‌های بعد باعث کاهش پایه مالیاتی خواهد شد. شرط لازم شمول مالیات بر منفعت سرمایه مسکونی، فروش زمین و مسکن است، بنابراین نخستین ملک افراد که تقاضای مصرفی آن‌هاست، از مالیات منفعت سرمایه معاف است. به علاوه، در چارچوب مالیات بر منفعت سرمایه، اغلب تولیدکنندگانی که در بازه زمانی مشخص اقدام به تولید و عرضه واحدهای مسکونی می‌کنند (مثلاً بازه زمانی سه ساله) ، نیز از پرداخت این مالیات معاف هستند.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

اقتصادی، ۱۳۸۷: ۱۰). وضع مالیات طولی بر انجام معاملات علی‌رغم اینکه تا حدودی هزینه‌های ورود تقاضاهای سوداگرانه به بازار زمین و مسکن را افزایش می‌دهد، تأثیری بر هزینه تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای مولد ندارد، زیرا افرادی که مسکن را برای تقاضای مصرفی خود خریداری می‌کنند، حداقل ۵ سال از واحد مسکونی استفاده می‌کنند. در نتیجه، این مالیات با کاهش بخشی از تقاضای سرمایه‌ای مخرب یا سوداگرانه تأثیر ضد تورمی خواهد داشت و به همراه سایر مزیت‌های آن از قبیل تأمین بخشی از درآمد دولت، باعث برقراری ثبات در بازار زمین و مسکن می‌شود (قلی‌زاده و امیری، ۱۳۹۲). در جدول (۱)، برخی ویژگی‌های مالیات بر عایدی سرمایه املاک و مستغلات در کشورهای منتخب گزارش شده است.

جدول ۱. برخی ویژگی‌های مالیات بر عایدی سرمایه املاک و مستغلات در کشورهای منتخب

کشور	توضیحات		
	آیا مالیات بر عایدی سرمایه منزل شخصی وضع می‌شود؟	آیا مالیات بر عایدی حاصل از املاک و مستغلات وضع می‌شود؟	مدت زمان نگهداری دارایی جهت معافیت و یا کاهش نرخ مالیاتی
جمهوری چک	خیر	بله، در درآمد کلی فرد محاسبه می‌شود، اما املاک و مستغلاتی که به عنوان منزل شخصی فرد باشد که حداقل ۲ سال در آن ساکن باشد، یا مالکیت فرد بر خانه بیش از ۵ سال باشد، معافیت وجود دارد.	
دانمارک	خیر	بله، همانند جداول مالیاتی، مالیات اخذ می‌شود و برای خانه شخصی فرد معافیت وجود دارد.	-
استونی	خیر	بله، در درآمد کلی فرد محاسبه می‌شود.	-
فنلاند	خیر	بله، در درآمد حاصل از سرمایه محاسبه می‌شود، اما یک کاهش ۲۰ درصدی در قیمت فروش دارایی در محاسبه مالیات بر عایدی سرمایه در نظر گرفته می‌شود. اگر دارایی حداقل برای ۱۰ سال نگهداری شود، یک کاهش ۴۰ درصدی در قیمت فروش دارایی در نظر گرفته می‌شود.	۱۰ سال

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

کشور	توضیحات		
	آیا مالیات بر عایدی سرمایه منزل شخصی وضع می‌شود؟	آیا مالیات بر عایدی حاصل از املاک و مستغلات وضع می‌شود؟	مدت زمان نگهداری دارایی جهت معافیت و یا کاهش نرخ مالیاتی
فرانسه	خیر	بله، نرخ مالیات ۱۹ درصدی به همراه برخی معافیت‌ها وجود دارد. همچنین، مالیات بر عایدی سرمایه به صورت جداگانه از سایر درآمدهای مشمول مالیات محاسبه می شود.	۳۰ سال
آلمان	خیر	بله، در مالیات‌ستانی عمومی قرار دارد.	۱۰ سال
یونان	بله	بله، نرخ مالیات ۱۵ درصد است.	-
مجارستان	بله	بله، نرخ مالیات ۱۶ درصد است.	۱۵ سال
ایرلند	خیر	بله، مالیات بر عایدی سرمایه به صورت جداگانه از سایر درآمدهای مشمول مالیات محاسبه می‌شود.	-
ایتالیا	خیر	بله، نرخ مالیات ۲۰ درصد است. اگر دارایی بیش از ۵ سال نگهداری شود معاف از مالیات بر عایدی سرمایه است.	۵ سال
لیتوانی	خیر	بله، نرخ مالیات ۱۵ درصد است، اما منزل شخصی باشد به طور کلی معاف از مالیات است.	-
لهستان	خیر	بله، در مالیات ستانی عمومی قرار دارد. اگر دارایی بیش از ۵ سال نگهداری شود، معافیت مالیاتی وجود دارد.	۵ سال
پرتغال	خیر	بله، ۵۰ درصد دارایی مشمول مالیات می‌شود. زمانی که دارایی بیش از ۲ سال نگهداری می‌شود، عایدی آن بر اساس نرخ تورم تعدیل می‌شود.	-
اسلوونی	خیر	بله، بر اساس مدت زمان نگهداری دارایی با نرخ صفر تا ۲۵ درصد اعمال می‌شود.	-
انگلستان	بله	بله، وقتی که خالص عایدی سرمایه پایین‌تر از درآمد مالیاتی پایه باشد، نرخ مالیات ۱۸ درصد است، اما بیش ازآن با نرخ ۲۸ درصد مالیات وضع می‌شود. مالیات بر عایدی سرمایه به صورت	-

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

کشور	توضیحات		
	آیا مالیات بر عایدی سرمایه منزل شخصی وضع می‌شود؟	آیا مالیات بر عایدی حاصل از املاک و مستغلات وضع می‌شود؟	مدت زمان نگهداری دارایی جهت معافیت و یا کاهش نرخ مالیاتی
آمریکا	بله	جداگانه از سایر درآمدهای مشمول مالیات محاسبه می‌شود. بله، اگر دارایی کمتر از یک سال نگهداری شود، بر اساس نرخ مالیات بر درامد محاسبه می‌شود. همچنین، منزل شخصی فرد که برای بیش از دو سال نگهداری شود، معافیت‌های مالیاتی در نظر گرفته می‌شود.	۱ سال
ژاپن	بله	بله، بعد از ۵ سال نرخ مالیات بر عایدی سرمایه کاهش می‌یابد. مالیات بر عایدی سرمایه به صورت جداگانه از سایر درآمدها مشمول ملیات می‌شود.	۵ سال
کره جنوبی	بله	بله، بعد از ۱۰ سال نرخ مالیات بر عایدی سرمایه کاهش می‌یابد.	۱۰ سال
ترکیه	بله	بله، اگر ملک بیش از ۵ سال نگهداری شود، معاف از مالیات می‌شود.	۵ سال

مأخذ: Harding (2013)

برای وضع مالیات بر دارایی به طور عام و زمین و ساختمان به طور خاص، در ابتدا پایه مشمول مالیات مشخص می‌شود. در مرحله بعد، ارزشی که نرخ مالیات بر آن اعمال می‌شود، تعیین می‌شود. در کشورهای با درجه توسعه‌یافتگی کمتر و بالتبع محدودیت سرمایه‌گذاری‌های جایگزین، درصد بالاتری از ثروت ملی به صورت زمین است. علاقه بیش از حد به سرمایه‌گذاری در زمین در مقایسه با سایر عوامل ایجاد کننده ثروت، به ویژگی‌های منحصر به فرد آن نظیر قابلیت استفاده مکرر و خاصیت غیرقابل انتقال و فناناپذیری زمین بر می‌گردد. همچنین، سرمایه‌گذاری در زمین عایدی زیادی را برای افراد به روشی آسان و بدون کار ایجاد می‌کند. بنابراین، لازم است بین سرمایه‌گذاری در زمین به عنوان عامل تولید و سرمایه‌گذاری در آن به منظور کسب سود

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

بادآورده تمایز قائل شد. بر این اساس، با توجه به ماهیت زمین و سهم آن در هزینه مسکن، مدیریت زمین از اهمیت بالایی برخوردار است. مدیریت زمین، سیستمی یکپارچه برای حل مسائل مرتبط با زمین است و تمامی فعالیت‌های مرتبط با مدیریت زمین شامل زراعت، استخراج معادن، مدیریت املاک و مستغلات و مدیریت شهری است.

به طور کلی ارزش‌گذاری دارایی مسکن به دو صورت، ارزش‌گذاری مبتنی بر ارزش بازار و ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت صورت می‌گیرد[۱]. مزیت ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت، این است که مؤدیان مالیاتی شانس کمتری برای فرار از پرداخت مالیات در مقایسه با روش مبتنی بر ارزش دارند. با این حال، بررسی تجربه کشورها حکایت از آن دارد که در مواردی که امکان تعیین و استفاده از ارزش بازار وجود دارد، معمولاً این روش به عنوان بهترین روش ارزش‌گذاری پایه مالیات انتخاب می‌شود. زیرا، اولاً منافع خدمات پیش از آنکه در مساحت انعکاس یابد، در ارزش متبلور می‌شود[۲]. ثانیاً، روش ارزش‌گذاری بازار امکان لحاظ کردن آثار مرتبط با امکانات موجود در محله و یا امکاناتی که توسط بودجه دولت فراهم شده است را دارد. ثالثاً، روش مبتنی بر مساحت نسبت به روش مبتنی بر ارزش بازار، بار نسبتاً بیشتری را بر مؤدیان کم‌درآمد در مقایسه با مؤدیان با درآمد بالا تحمیل می‌کند. دلایل این امر این است که متوسط درآمد خانوارها در محله‌های با ارزش بالاتر معمولاً بیشتر از متوسط درآمد خانوارها در محله‌های پایین است. این در حالی است که در روش مبتنی بر مساحت، خانوارها برای زمین‌های با مساحت یکسان – صرف‌نظر از اینکه در کدام محله باشد- باید مالیات یکسانی را پرداخت کنند (برد و اسلک، ۲۰۰۴). در

۱. ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت معمولاً در کشورهای اروپای شرقی و مرکزی، بکار گرفته می‌شود که بازارهای دارایی توسعه‌یافته ندارد. همچنین، در بخش‌هایی از شیلی، چین، کنیا و تونس نیز ارزش‌گذاری مبتنی بر مساحت است. در کشورهای اُی‌سی‌دی (OECD) ، اندونزی، فیلیپین، آفریقای جنوبی، آرژانتین، مکزیک و لتونی، ارزش‌گذاری مبتنی بر ارزش بازار است.

۲. به عنوان مثال، منافع خدماتی مانند سیستم حمل‌ونقل یا پارک‌ها بر ارزش زمین اثرگذار هستند و زمین‌های نزدیک به سیستم حمل‌ونقل یا پارک‌ها ارزش بالاتری دارند.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

جدول (۲)، پایه مالیات بر دارایی زمین و مسکن، دامنه شمولیت و مبنای ارزش‌گذاری در ۲۵ کشور منتخب ارائه شده است.

جدول ۲. پایه مالیات بر دارایی زمین و مسکن، دامنه شمولیت و مبنای ارزش‌گذاری در ۲۵ کشور منتخب و ایران

منطقه	کشور	دامنه شمولیت	مبنای ارزش‌گذاری
کشورهای OECD	کانادا	زمین یا بهسازی زمین و در برخی موارد ماشین‌آلات مورد استفاده	ارزش بازار
	آلمان	زمین یا بهسازی زمین، اموال متعلق به مزارع مانند ماشین آلات و دام	ارزش بازار
	ژاپن	زمین، خانه، ساختمان و دارایی‌های تجاری مشهود	ارزش بازار
	انگلستان	زمین و بهسازی آن و برخی ماشین آلات و دستگاه‌ها	ارزش بازاری برای زمین مسکونی و اجاره برای زمین غیرمسکونی
اروپای شرقی و مرکزی	مجارستان	ساختمان و قطعات الحاق شده به زمین	-
	لتونی	زمین و ساختمان	ارزش بازار
	لهستان	زمین، ساختمان و بنا	روشی مبتنی بر مساحت زمین
	روسیه	زمین، بنا و دارایی‌های ثابت مؤسسات	ارزش مبتنی بر مساحت زمین، ارزش دفتری بناها و ارزش دارایی‌های ثابت
	اکراین	زمین	ارزش مبتنی بر مساحت زمین
آمریکای لاتین	آرژانتین	زمین و ساختمان	ارزش بازار
	شیلی	زمین و بهسازی‌ها زمین	ارزش مبتنی بر مساحت زمین و ارزش بنا
	کلمبیا	زمین و ساختمان	ارزش بازار
	مکزیک	زمین و ساختمان	ارزش بازار
آسیا	چین	زمین، زمین‌های تصرف شده و بهسازی زمین	ارزش مبتنی بر مساحت زمین، ارزش بازار یا اجاره
	هند	زمین و بهسازی زمین	ارزش مبتنی بر مساحت زمین، ارزش بازار و ارزش اجاره

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

منطقه	کشور	دامنه شمولیت	مبنای ارزش‌گذاری
	اندونزی	زمین و ساختمان	ارزش بازار
	فیلیپین	زمین، ساختمان، بهسازی زمین و ماشین‌آلات	ارزش بازار
	تایلند	زمین، بهسازی زمین	ارزش اجاره
آفریقا	گینه	زمین و ساختمان	ارزش اجاره
	کنیا	زمین و بهسازی زمین	ارزش بازار، ارزش مبتنی بر مساحت
	آفریقای جنوبی	زمین و بهسازی زمین	ارزش بازار
	تانزانیا	ساختمان و بنا و توسعه محدود آن‌ها	-
	تونس	زمین و بهسازی زمین و زمین ساخته نشده	ارزش مبتنی بر مساحت و ارزش اجاره
ایران		نقل و انتقال زمین و ساختمان	ارزش بازار

مأخذ: دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی (۱۳۹۵)

۲-۳. نظام مالیاتی املاک و مسکن در ایران

در نظام مالیاتی ایران، مالیات بر دارایی‌های غیرمنقول که ذیل ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم آمده است، شامل نقل و انتقال املاک و نقل و انتقال حق واگذاری محل (سرقفلی) می‌باشد، اما سهم اندک این دو پایه مالیاتی از کل درآمدهای مالیاتی، با وجود نقل و انتقالات گسترده دارایی‌ها و ارزش‌افزایی این بخش، اهمیت و ضروت گسترش پایه‌های مالیاتی را در بخش املاک و مستغلات نشان می‌دهد و عدم توجه به آن علاوه بر از دست رفتن بخش زیادی از درآمد مالیاتی دولت، باعث تلاطم‌های شدیدی در بازار زمین و مسکن می‌شود.

هیأت دولت در سال ۱۳۹۶ فرمول جدید «مالیات بر ساخت‌وسازهای مسکونی نوساز» را ابلاغ کرده است. جزئیات این فرمول از «تغییر پایه» مالیات بر ساخت مسکن حکایت دارد که مطابق آن، به جای «ارزش منطقه‌ای ملک»، «سود سازنده»، مبنای محاسبه و دریافت مالیات جدید

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

قرارمی‌گیرد. اولین فروش واحدهای مسکونی نوساز، متناسب با طبقه‌بندی سازنده‌ها در سه گروه فعال ساختمانی، مشمول پرداخت مالیات معادل ۱۵ تا ۲۵ درصد سود حاصل از فروش، خواهد شد. یک امتیاز مالی از محل ارزش زمین، در فرمول لحاظ شده است. این فرمول در پی تصویب ضوابط جدید ماده ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم در جریان اصلاح قوانین مالیاتی سال ۱۳۹۴، به عنوان «مبنای تازه دریافت مالیات از سازندگان مسکن» در هیات دولت تدوین شده و اجرای آن از سوی هیات وزیران ابلاغ شده است[۱].

جدول ۳. مشخصات فرمول جدید مالیات بر ساخت‌وساز واحدهای مسکونی در سال ۱۳۹۶

عنوان	توضیح
منشأ فرمول	اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم در تاریخ ۱۵ اسفند ماه ۹۴ و اصلاح ماده ۷۷ قانون
زمان تصویب فرمول (آیین‌نامه ۱۴ ماده‌ای اجرایی ماده ۷۷) در هیأت دولت	۱۷ خرداد ۹۶
تاریخ ابلاغ فرمول جدید با امضای معاون اول رئیس جمهور	۲۲ خرداد ۱۳۹۶
پایه مالیاتی فرمول قدیم	ارزش منطقه‌ای ملک که بر اساس آن مبلغ مالیات حدود ۰/۱ درصد قیمت فروش برآورد می‌شد

۱. قانون‌گذار در مورد مالیات بر خانه‌های خالی تکلیف کرده که وزارت راه و شهرسازی سامانه املاک و اسکان کشور را ایجاد کند که از طریق آن بتوان تمام واحدهای مسکونی، اداری و تجاری را شناسایی کرد تا واحدهای مسکونی خالی در این سامانه شناسایی و به سازمان مالیاتی اعلام شود. اجرای قانون اخذ مالیات از خانه‌های خالی از ابتدای سال ۱۳۹۵ است، ولی از سال دوم و از اول فروردین ماه سال ۱۳۹۶ از واحدهای مسکونی خالی باید مالیات اخذ شود که هنوز این امر محقق نشده است. بر اساس اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم، واحدهای مسکونی واقع در شهرهای با جمعیت بیش از یکصد هزار نفر که به عنوان «واحد خالی» شناسایی می‌شوند، از سال دوم به بعد مشمول مالیات، معادل مالیات بر اجاره خواهند شد. همچنین درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان، مشمول مقررات مالیات بر درآمد خواهند بود.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

عنوان	توضیح
پایه فرمول جدید	درآمد سازنده که بر اساس آن مبلغ مالیات حدود ۴/۲ درصد قیمت روز فروش تخمین زده می‌شود.
نرخ‌ها در فرمول جدید	- برای سازنده‌های حقوقی معادل ۲۵ درصد درآمد ساخت و فروش - برای سازنده‌های حقیقی تا ۵۰ میلیون تومان درآمد مشمول ۱۵ درصد؛ تا ۱۰۰ میلیون تومان برای ۵۰ میلیون تومان دوم مشمول ۲۰ درصد و درآمد بیش از ۱۰۰ میلیون تومان برای مبلغ مازاد بر آن مشمول ۲۵ درصد می‌شود.
سازنده‌های مشمول	- آپارتمان‌های دارای پروانه ساخت از ابتدای فروردین ۹۵ - اولین فروش واحدهای مسکونی نوساز
سازنده‌های معاف	- ساخت‌وساز در شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۰۰ هزار نفر
نقاط روشن و ضربه‌گیر شوک مالیاتی	انعطاف زمانی در محاسبه هزینه خرید زمین در بهای تمام شده، امتیاز مالی به سازنده‌های دارای مجوز از وزارت راه و شهرسازی، امتیاز مشروط به یافته‌های فرسوده و در نظر گرفتن فاکتور هزینه‌های متفرقه
نیروهای دافعه و تهدید کننده رونق مسکن	سلب انگیزه حرفه‌ای سازی با دو تبعیض به نفع شخص سازها، شوک هزینه‌ای، زمینه احتکار ملک

مأخذ: فرمول جدید مالیات ساخت‌وسازهای مسکونی نوساز در سال ۱۳۹۶

۳. پیشینه تحقیق

لین و همکاران[1] (۲۰۱۸)، در مطالعه‌ای تأثیر مالیات بر املاک بر عدم تعادل در بازار مسکن را در ۲۰ شهر مختلف تایوان با استفاده از الگوی خود توضیح برداری (ARDL) در دوره زمانی ۲۰۱۶-۱۹۸۲ مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج بیانگر این است که قیمت مسکن مؤثرترین متغیر بر تقاضا و عرضه مسکن بوده است. همچنین، پایین بودن نرخ بهره تأثیر مهمی بر تقاضای بلندمدت مسکن در شهرهای که با مازاد عرضه مواجه بوده‌اند، داشته است. مالیات بر املاک و مستغلات نیز

1. Lin et al.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

تنها بر تقاضا کوتاه‌مدت مؤثر بوده است و هیچ گونه اثری بر عرضه و تقاضای بلندمدت مسکن نداشته است.

ارولا و همکاران[1] (۲۰۱۸) در مقاله‌ای تأثیر مالیات بر نقل وانتقال املاک بر تحرکات معاملات مسکن در فنلاند را با استفاده از تکنیک پلاسبو[2] و داده‌های ماهیانه فنلاند در طی بازده زمانی ۲۰۱۵-۲۰۰۵ بررسی کرده‌اند. نتایج حاصل از آن بیانگر این است که مالیات بر نقل و انتقال املاک تأثیر منفی بر واحدهای مسکونی تعاونی‌های مسکن[3] و حجم معاملات تعاونی‌های مسکن در بلندمدت داشته است. همچنین نتایج حاکی از آن است که مالیات بر نقل و انتقال منجر به کاهش تحرکات معاملات خرید و فروش در مناطق بازار نیروهای کارگری می‌گردد که این خود بیانگر کاهش رفاه طبقه کارگری و آسیب دیدن این قشر از جامعه گردیده است.

تاپنایت و همکاران[4] (۲۰۱۷)، در پژوهشی عوامل تأثیرگذار بر نوسانات بازار مسکن با استفاده از روش روند سلسله مراتب تحلیلی (AHP) طی دوره ۲۰۱۵-۲۰۰۵، در کشور لیتوانی را مورد مطالعه قرار داده‌اند. نتایج حاصل از آن بیانگر این است که سهم قابل توجهی از نوسانات بازار مسکن در لیتوانی متأثر از نرخ بهره و تسهیلات و وام‌های موجود در بخش مسکن بوده است.

یاکی[5] (۲۰۱۷)، در مقاله‌ای به بررسی تأثیر قیمت نفت بر قیمت املاک در نروژ با استفاده از روش حداقل مربعات معمولی در دوره زمانی ۲۰۱۷-۱۹۹۲ پرداخته است. نتایج حاصل از آن بیانگر این است که درآمد قابل تصرف، جمعیت، نرخ بهره، بیکاری، هزینه‌های ساخت‌وساز و قیمت نفت بر تغییرات قیمت مسکن اثرگذار بوده‌اند.

چن[6] (۲۰۱۷)، در مطالعه‌ای به بررسی تأثیر مالیات بر نقل و انتقال املاک و مستغلات بر تلاطم قیمت مسکن در ایالت‌های آمریکا با استفاده از روش حداقل مربعات معمولی (OLS) در

1. Eerola et al.
2. Placebo
3. Housing Cooperative
4.Tupenaite et al.
5.Yiqi
6. Chen

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

دوره زمـانی ۲۰۱۲-۱۹۷۵، پرداختـه اسـت. نتـایج حاصـل از آزمـون‌هـای پـارامتری (t-test) و غیرپارامتری[1] نشان داده است که در ایالت‌هایی که مالیات بر نقل و انتقال دارایی مسـکونی اعمـال شده است، تلاطم در قیمت مسکن کمتر بوده است.

تو و زو[2] (۲۰۱۵)، در مطالعه‌ای به بررسی عوامل مؤثر بر تلاطم قیمت مسکن با استفاده از مـدل-های (GARCH) و VAR و داده‌های فصلی ۲۰۱۴-۱۹۸۰ در ۱۱ شهر کانادا پرداخته‌انـد. نتـایج حاصـل از آن بیانگر این است که تلاطم قیمت مسکن به طور قابل توجهی متأثر از ارزش قیمت مسکن، نـرخ رشد فروش، نرخ رشد جمعیت و نرخ رشد تولید ناخالص داخلی بوده است و تغییـرات مثبـت قیمـت مسکن نوسانات بیشتر و بزرگتری نسبت به تغییرات منفی قیمت مسکن داشته است.

پانجایتدیس و پرنتز[3] (۲۰۱۵)، در مقاله‌ای به بررسی عوامل اثرگذار در بخش مسکن با استفاده از روش تصحیح خطای برداری[4] (VCEM) طی دوره زمانی (۲۰۰۹-۱۹۹۸) در یونان پرداخته‌انـد. نتـایج حاصل از آن بیانگر این است که در کوتاه مدت متغیرهای وام مسکن، شاخص قیمت مصـرف‌کننـده و شاخص تجاری خرده‌فروشی بر شاخص قیمت مسکن اثرگذار بوده‌اند. همچنین، در بلندمدت، نرخ وام مسکن و شاخص تجاری خرد فروشی بر شاخص قیمت مسکن اثرگذار بوده‌اند.

زو و چن[5] (۲۰۱۲)، در مطالعه‌ای تأثیر سیاست‌های پولی بر رشد قیمـت امـلاک و مسـتغلات در چین با استفاده از مدل اقتصادسنجی خودتوضیح با وقفه‌های توزیعی (ARDL) و به‌کارگیری داده‌های فصلی ۲۰۰۹-۱۹۹۸ و داده‌های ماهیانه ۲۰۱۰-۲۰۰۵ در شهرهای مختلف چین بررسی کرده‌اند. نتـایج حاصل از آن بیانگر این اسـت کـه کـاهش نـرخ بهـره، رشـد نقـدینگی و کـاهش میـزان بـازپرداختی وام‌هـای مسـکن باعـث افـزایش رشـد قیمـت مسـکن در دوره‌هـای بعـدی شـده اسـت و بـر عکـس. بر این‌اساس، سیاست‌های انبساطی و انقباظی پولی همواره تأثیر با وقفه بر قیمت مسکن داشته‌اند.

1. Parametric & Nonparametric Tests
2. Tu & Zhou
3. Panagiotidis & Printzis
4. Vector Error Correction Model
5. Xu & Chen

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

آدامس و فوس[1] (۲۰۱۰)، در مطالعه‌ای به بررسی عوامل کلان اقتصادی تعیین‌کننده بازارهای بین‌المللی مسکن با استفاده از مدل داده‌های تابلویی و داده‌های فصلی ۱۵ کشور منتخب در طی دوره ۳۰ ساله گذشته پرداخته‌اند. نتایج حاصل شده بیانگر این است که یک درصد افزایش در عوامل اقتصادی باعث افزایش ۰/۶۱ درصدی در قیمت مسکن، یک درصد افزایش در هزینه‌ها باعث افزایش ۰/۶۴ درصدی در قیمت مسکن و یک درصد افزایش در نرخ بهره منجر به کاهش ۰/۲۷ درصدی قیمت مسکن در بلندمدت شده است.

اکبرنژاد و عیوضی (۱۳۹۵)، در مقاله‌ای به بررسی و شناخت روابط حاکم بین قیمت مسکن و روند تغییرات قیمت‌ها در دیگر بازارها از جمله بازار بورس، سکه، ارز با استفاده از روش اقتصادسنجی الگوی خودتوضیحی برداری (VAR) و داده‌های ماهیانه طی دوره زمانی ۱۳۹۴-۱۳۸۸ پرداخته‌اند. نتایج حاصل شده بیانگر این است که شوک‌های مثبت تولید ناخالص داخلی، شاخص کل بورس و شاخص انبوه‌سازی املاک و مستغلات تأثیر منفی و شوک‌های قیمت سکه طلا طرح جدید و نرخ تورم تأثیر مثبت بر شاخص قیمت مسکن در کوتاه مدت داشته‌اند. همچنین، شوک‌های مثبت تولید ناخالص داخلی و شاخص کل بورس تأثیر منفی و شوک‌های قیمت ارز، سکه طلای طرح جدید، نرخ تورم و شاخص انبوه‌سازی املاک و مستغلات تأثیر مثبت بر شاخص قیمت مسکن در بلندمدت داشته‌اند.

رحمانی و اصفهانی (۱۳۹۴)، در پژوهشی به بررسی تأثیر عوامل بخش عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن در ایران با استفاده مدل بیزین و داده‌های سری زمانی طی دوره زمانی ۱۳۹۲-۱۳۷۰، پرداخته‌اند. نتایج حاصل شده بیانگر این است که درآمد سرانه مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن بوده است و با افزایش درآمد سرانه، مردم تقاضای بیشتری برای مسکن و ترک اجاره‌نشینی خواهند داشت و تقاضای آن‌ها برای مسکن به عنوان دارایی افزایش یافته است.

سهیلی و همکاران (۱۳۹۳)، در مطالعه‌ای به بررسی عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه با استفاده از تکنیک اقتصادسنجی خودتوضیح با وقفه‌های توزیعی (ARDL) و

1. Adams & Fuss

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

داده‌های فصلی در طی دوره زمانی ۱۳۸۷-۱۳۷۰، پرداخته‌اند. نتایج حاصل از آن بیانگر این است که متغیر قیمت زمین و هزینه ساخت بنا در توضیح رفتار قیمت مسکن بسیار تأثیرگذار بوده است. همچنین، حجم تسهیلات اعطایی بخش مسکن، درآمد سالانه خانوار، شاخص قیمت سهام و نرخ ارز تأثیر معناداری بر رفتار قیمت مسکن داشته‌اند.

نصرالهی و آزادغلامی (۱۳۹۲)، در مطالعه‌ای به تحلیل تأثیر تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران با استفاده از مدل داده‌های تابلویی طی دوره زمانی ۱۳۸۶-۱۳۷۷، پرداخته‌اند. نتایج حاصل شده بیانگر این است که تولید ناخالص داخلی منطقه‌ای، وام مسکن، اجاره بهای مسکن، نرخ ارز، نرخ تورم و نرخ سود تسهیلات بانکی اثرات آماری معنادار و مطابق مبانی نظری بر قیمت مسکن داشته‌اند.

خلیلی عراقی و همکاران (۱۳۹۱)، در پژوهشی به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران در مناطق شهری ایران با استفاده از داده‌های تابلویی در طی دوره زمانی ۱۳۸۹-۱۳۷۰، پرداخته‌اند. نتایج حاصل شده بیانگر این است که مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی و قیمت زمین اثر مثبت و هزینه مالکیت اثر منفی بر قیمت حقیقی مسکن در بلندمدت داشته‌اند. همچنین، مخارج مصرفی، اعتبارات بانکی، قیمت زمین، هزینه ساخت و قیمت با وقفه مسکن اثر مثبت بر قیمت حقیقی مسکن در دوره جاری اثر منفی بر هزینه مالکیت در کوتاه مدت داشته‌اند.

قلی‌زاده و بختیاری‌پور (۱۳۹۱)، در مقاله‌ای به بررسی تأثیر تسهیلات اعتباری بانکی بر قیمت مسکن با استفاده از الگوی خودتوضیح‌برداری با وقفه‌های گسترده (ARDL) و بر مبنای داده‌های فصلی دوره زمانی ۱۳۸۶-۱۳۷۰، پرداخته‌اند. نتایج حاصل شده بیانگر این است که رابطه مثبت و معنی‌داری بین تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش مسکن و قیمت مسکن درکوتاه‌مدت و بلندمدت داشته‌اند. همچنین، رابطه علّی یک طرفه از طرف تسهیلات به قیمت مسکن وجود داشته است. به علاوه اینکه افزایش تقاضا از طریق رشد جمعیت اثر شدیدتری بر افزایش قیمت مسکن دارد و در طرف مقابل تسهیلات اعتباری مؤثرترین سیاست بر ایجاد رکود بخش مسکن بوده است.

عباسی‌نژاد و یاری (۱۳۸۸)، در مقاله‌ای به بررسی تأثیر شوک‌های نفتی بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از مدل اقتصادسنجی خودتوضیح با وقفه‌های توزیعی (ARDL) و داده‌های سالیانه

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

طی دوره زمانی ۱۳۸۴-۱۳۵۲ پرداخته‌اند. نتایج حاصل شده بیانگر این است که متغیرهای نرخ رشد جمعیت و نرخ رشد نقدینگی اثر مثبت و معناداری بر نرخ رشد قیمت مسکن در بلندمدت داشته‌اند. به علاوه، نرخ رشد تسهیلات پرداختی بانک مسکن تأثیر معنادار منفی بر قیمت مسکن داشته است. از طرف دیگر، شوک‌های مثبت و منفی نفتی در بلندمدت به ترتیب باعث افزایش و کاهش در نرخ رشد قیمت مسکن شده‌اند و این اثرات نامتقارن بوده است.

۴. تصریح الگوی اقتصادسنجی

شاخص حباب قیمت مسکن از نسبت قیمت یک واحد مسکونی متوسط به اجاره سالیانه آن حاصل می‌شود. این شاخص را کاس و شیلر[1] (۱۹۸۹) برای اولین بار در بازار سهام برای به دست آوردن عایدی سرمایه به کار برده‌اند. بنابراین، این در بازار سهام و بازار مسکن جهت شناسایی تلاطم مورد استفاده قرار می‌گیرد. تنها تفاوت آن‌ها در این است که در بازار سهام این رابطه عبارت است از نسبت قیمت به عایدی نقدی سهام و در بازار مسکن عبارت است از نسبت قیمت یک واحد مسکونی به اجاره سالیانه آن (قلی‌زاده، ۱۳۸۷: ۱۶۳). بسیاری از اقتصاددانان از قبیل پتربا[2]، ۱۹۸۴ و هیملبرگ و دیگران[3]، ۲۰۰۵، از نسبت قیمت به اجاره مسکن به عنوان معیاری جهت شناسایی مقدار انحراف قیمت مسکن از مقدار تعادلی آن استفاده کرده‌اند (مایر[4]، ۲۰۱۱).

گروهی از سرمایه‌گذاران که کینز آن‌ها را سوداگران نامیده است، دارایی را به این منظور می‌خرند که در آینده آن را با قیمت بالاتر بفروشند (برونن میر و اومک[5]، ۲۰۱۳). بنابراین، اگر نسبت قیمت مسکن (ارزش بنیادی و غیربنیادی مسکن) به اجاره‌بهای مسکن (ارزش بنیادی) از مقدار متوسط بلندمدت آن نیز بیشتر باشد، منجر به بروز حباب در بازار مسکن (تلاطم) خواهد شد.

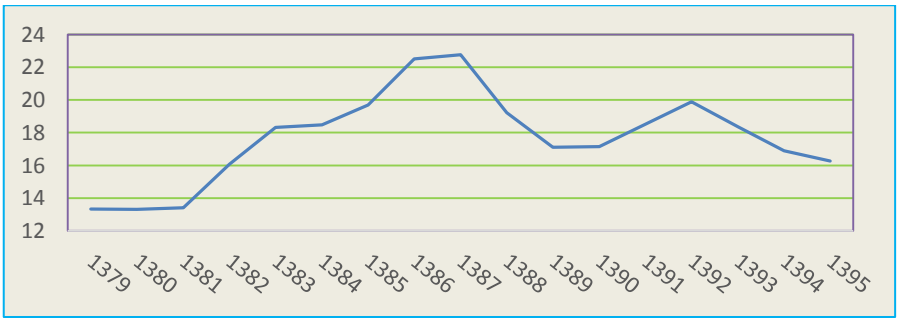
1. Cass & Shellir
2. Poterba
3. Himmelberg et al.
4. Mayer
5. Brunnermeier & Oehmke

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

در ساده‌ترین شکل مدل هزینه مصرف‌کننده بیان می‌کند که نسبت اجاره به قیمت برابر است با هزینه مصرف‌کننده مسکن که به شکل زیر تعریف می‌شود:

$$\frac{R_t}{P_t} = \left((1-\tau_t)\, r_t + m - E\left(\%\Delta p\right)_t\right) \qquad (۱)$$

در رابطه فوق R_t میزان اجاره برای یک مسکن نمونه برای یک سال در زمان P_t،t قیمت خرید همان مسکن، $rt(1-\tau)$ هزینه فرصت سرمایه با ریسک معادل بعد از کسر مالیات (یعنی میزان بازدهی که سرمایه‌گذار با سرمایه‌گذاری با همان میزان ریسک به دست می‌آورد)، m هزینه تعمیر و نگهداری به صورت درصدی از قیمت خرید، و $E(\Delta P)$ انتظار تغییر قیمت آتی مسکن می‌باشد. بسیاری از محققان از جمله هیملبرگ و دیگران (۲۰۰۵) تلاش نمودند تا با استفاده از مدل هزینه مصرف‌کننده ارزیابی نمایند که آیا واحدهای مسکونی نسبت به دو دهه گذشته گرانتر شده‌اند. می‌یر و سیمرویل[1] (۱۹۹۶) نسبت واقعی قیمت به اجاره با نسبتی که از مدل هزینه مصرف‌کننده پیش‌بینی می‌شود را با یکدیگر مقایسه نموده تا انحرافات قیمت‌گذاری را نشان دهند (می‌یر، ۲۰۱۱). نمودار (۳)، بیانگر شاخص حباب قیمت مسکن (نسبت قیمت یک واحد مسکونی متوسط به اجاره سالیانه واحد مسکونی) درطی بازده ۱۳۹۵-۱۳۷۹ نشان می‌دهد.



نمودار ۳. شاخص حباب قیمت مسکن

1. Mayer & Somerville

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

در تصریح الگوی اقتصادسنجی، نسبت قیمت یک واحد مسکونی متوسط به اجاره سالیانه آن، به عنوان شاخص تلاطم در بازار مسکن در نظر گرفته می‌شود. اگر نسبت قیمت مسکن (که ارزش بنیادی و غیر بنیادی مسکن را نشان می‌دهد) به اجاره‌بهای مسکن (که تنها ارزش بنیادی را نشان می‌دهد) از مقدار متوسط بلندمدت آن بیشتر باشد، بیانگر بروز تلاطم در بازار مسکن است. عوامل تأثیرگذار بر تلاطم‌های بازار مسکن به سه دسته عوامل اقتصادی، عوامل جمعیتی و عوامل سیاستی تقسیم می‌شوند. درآمد سرانه واقعی خانوارهای شهری، نرخ تورم قیمت زمین به عنوان نهاده تولید و بازار سرمایه و طلا به عنوان بازارهای رقیب و جایگزین بازار مسکن در نظر گرفته می‌شوند. همچنین، تعداد ازدواج و تشکیل خانواده‌های جدید را به عنوان عوامل جمعیتی تأثیرگذار بر قیمت مسکن در نظر گرفته شده است که می‌توان عواملی دیگر چون نرخ رشد جمعیت، بعد خانوار، تراکم خانوار در هر کیلومتر مربع را نیز لحاظ نمود. عوامل سیاستی شامل سیاست‌های پولی و مالیاتی دولت از قبیل تسهیلات اعطایی بانک مسکن به خانوارها در جهت تأمین هزینه مالی خرید مسکن و مالیات بر نقل و انتقال املاک در جهت کاهش تقاضای سفته‌بازی و سوداگری در حوزه مسکن است.

- درآمد سرانه واقعی خانوارها: با افزایش درآمد سرانه تمایل خانوارها به تملک مسکن و ترک اجاره‌نشینی افزایش می‌یابد این افزایش تقاضای مسکن معطوف به تقاضای مصرفی مسکن است (زو[1]، ۲۰۱۷). اما از طرفی دیگر با افزایش درآمد، تقاضای مسکن به عنوان کالای سرمایه‌ای نیز افزایش خواهد یافت.
- قیمت زمین واحد مسکونی: با افزایش قیمت زمین به عنوان مهم‌ترین نهاده ساخت‌وساز مسکن است که بیشترین سهم را در هزینه ساخت مسکن دارد قیمت واحد مسکونی افزایش می‌یابد[2]. وین و گودمن[3] (۲۰۱۳) در مطالعه‌ای که در مورد رابطه بین قیمت مسکن و قیمت زمین در ۲۱

1. Xu

۲. در زمینه اثر اهرم زمین بر قیمت مسکن به Bostic, Longhofer and Redfearn (2007). مراجعه شود.

3. Wen & Goodman

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

استان چین انجام داده‌اند به این نتیجه دست یافته‌اند که بین قیمت زمین و قیمت مسکن یک رابطه درونی مثبت و معناداری وجود دارد.

- نرخ ارز: با افزایش نرخ ارز، مردم برای حفظ پول و دارایی خود اقدام به خرید کالاهای بادوام نظیر مسکن روی می‌آورند. در نتیجه تقاضا برای مسکن افزایش خواهد یافت و بدین سبب، این افزایش تقاضا برای مسکن قیمت مسکن را افزایش خواهد داد (رحمانی و اصفهانی، ۱۳۹۵).
- تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش مسکن: وام‌دهی بانک‌ها به خانوارها در جهت تأمین خرید واحدهای مسکونی باعث تقاضا برای مسکن و افزایش قیمت آن می‌گردد. قلی‌زاده و احمدزاده (۱۳۸۶) در مطالعه‌ای با عنوان اثر اعتبارات بانک مسکن بر قیمت مسکن در شهرهای منتخب به این نتیجه دست یافته‌اند که وام بانک مسکن اثر مثبت و معنادار بر قیمت مسکن دارد ولی میزان اثرگذاری خیلی کوچک بوده است.
- مالیات بر نقل و انتقال املاک: تقاضای مسکن به طور سنتی به دو جزء تقاضای مصرفی و تقاضای سوداگری (سرمایه‌ای) تفکیک می‌شود. بعضی استدلال‌های بروز سوداگری در بازار مسکن در مقیاس وسیع را نامحتمل دانسته‌اند؛ زیرا در صورت بالا بودن هزینه‌های مبادله خرید و فروش ملک، ممکن است عایدی‌های انتظاری به‌دست آمده از سوداگری مسکن را تا حد زیادی کاهش دهد (اسمیت و همکاران[1]، ۱۹۸۸). بنابراین، اخذ مالیات بر املاک و مسکن با هدف کسب درآمد پایدار شهری، تخصیص بهینه منابع و به حداقل رساندن اختلال در مکانیزم قیمت‌ها، کنترل سوداگری و نوسان شدید در بازار مسکن صورت می‌گیرد. در این راستا، در اغلب کشورها، مالیات بر دارایی تحت عنوان مالیات بر استفاده از دارایی، مالیات بر مالکیت دارایی و مالیات بر نقل و انتقال دارایی مطرح شده است. در این زمینه مالیات‌های مختلف با اهداف متفاوتی وضع می‌شوند[2]. در بازار مسکن مالیات‌های مختلفی از قبیل مالیات بر پایه ارزش دارایی مسکونی، مالیات بر عایدی دارایی سرمایه مسکونی، مالیات بر درآمد اجاره

1. Smith et al.

۲. در این زمینه به (Turnovsky & Okuyama 1994) مراجعه شود.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

دارایی مسکن و مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن وضع می‌شود تا از طریق کنترل فعالیت‌های سوداگری در بخش املاک و مسکن تلاطم‌های بازار مسکن را کاهش دهد. در اغلب کشورهای پیشرفته برای افزایش هزینه معاملات سوداگرانه نرخ‌های متفاوتی بر نقل و انتقالات دارایی زمین و مسکن وضع می‌کنند و از شکل‌گیری این نوع معاملات جلوگیری می‌کنند. زیرا فعالیت‌های سوداگرانه در بازار زمین و مسکن، منافع عده‌ای خاص را تأمین می‌کند و زیان‌های گسترده‌ای بر منافع اجتماعی و اقتصاد ملی وارد می‌سازد. از آنجا که درجه تسلط تقاضای سوداگرانه مسکن با زمان ارتباط معکوس دارد، پایه این مالیات پلکانی معکوس بوده و با افزایش فاصله زمانی بین خرید و فروش، بخش کمتری از منفعت کسب شده مشمول مالیات می‌شود. فیو و همکاران[1] (۲۰۱۳) در مطالعه‌ای به این نتیجه دست یافته‌اند که افزایش مالیات بر نقل و انتقال منجر به کاهش معنی‌دار در حجم مبادلات می‌گردد.

ـ ازدواج و تشکیل خانوارهای جدید: بررسی ارتباط بین ویژگی‌های جمعیت شناختی و بازار مسکن برای اولین توسط منکیو و ویل[2] (۱۹۸۹) صورت گرفته است. بر این اساس، خانوارها با ازدواج و تشکیل خانواده نیازمند واحد مسکونی برای سکونت هستند. بنابراین، افزایش تشکیل خانواده تقاضای مسکن و در نتیجه قیمت مسکن افزایش می‌یابد.

برونن و اوهمک[3] (۲۰۱۳) بیان می نماید که اگر نسبت قیمت مسکن (که ارزش بنیادی و غیربنیادی مسکن را نشان می‌دهد) به اجاره‌بهای مسکن (که تنها ارزش بنیادی را نشان می‌دهد) از مقدار متوسط بلندمدت آن بیشتر باشد، بیانگر بروز تلاطم در بازار مسکن است. بنابراین، بر اساس مبانی نظری، تصریح الگوی اقتصادسنجی به صورت رابطه (۲) صورت گرفته است:

$$Pr_{it} = \alpha_i + \beta_1 Pr_{it}(-1) + \beta_2 Rincome_{it} + \beta_3 Rland_{it} + \beta_4 Rcredit_{it} + \beta_5 Rexchange_{it} + \beta_5 Rwedding_{it} + \beta_6 Rtax_{it} + \varepsilon_{it} \quad (۲)$$

1. Fu et al.
2. Mankiw & weil
3. Brunnermeier & Oehmke

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

که در آن Rincome نرخ رشد درآمد سرانه واقعی خانوارها، Rland نرخ رشد قیمت واقعی هر متر مربع زمین مسکونی، Rcredit نرخ رشد تسهیلات واقعی بانک مسکن، Rexchange نرخ رشد نرخ ارز غیررسمی واقعی، Rwedding نرخ رشد تعداد ازدواج و Rtax نرخ رشد مالیات بر نقل و انتقال املاک است[1]. آمار مربوط به درآمد سرانه خانوار و قیمت هر متر مربع واحد مسکونی از بخش آمار و اطلاعات سایت مرکز آمار ایران و داده‌های مربوط به نرخ ارز غیررسمی از بانک مرکزی و نیز تعداد ازدواج از سازمان ثبت احوال گرفته شده است. آمار مربوط به تسهیلات و اعتبارات با مراجعه حضوری به بانک مسکن مرکزی (دایره آمار و اطلاعات) و نیز آمار مربوط به مالیات بر نقل و انتقال با مراجعه حضوری به سازمان امور مالیاتی کل به‌دست آمده است.

با توجه به اینکه داده‌های مربوطه به مالیات بر نقل و انتقال املاک و مسکن ازسال ۱۳۸۹ به بعد وجود دارد، برآورد الگو با استفاده از داده‌های استانی در دوره زمانی ۱۳۹۵-۱۳۸۹ صورت گرفته است. داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز از سالنامه‌های آماری مرکز آمار و بانک اطلاعاتی وزارت امور اقتصاد و دارایی جمهوری اسلامی ایران گردآوری شده‌اند.

در معادلاتی که در تخمین آن‌ها از اثرات غیرقابل مشاهده خاص هر مقطع و وجود وقفه وابسته در متغیرهای توضیحی مشکل اساسی است، از تخمین‌زن گشتاور تعمیم‌یافته که مبتنی بر الگوهای پویای داده‌های ترکیبی است، استفاده می‌شود (بارو و لی[2]، ۱۹۹۶). روش GMM نسبت به روش‌های دیگر دارای مزیت‌های مهمی است. اول اینکه مشکل درون‌زا بودن متغیرهای توضیحی وجود ندارد و تمام متغیرهای رگرسیون که همبستگی با جزء اخلال ندارند، می‌توانند به طور بالقوه متغیر ابزاری باشند. دوم، استفاده از متغیرهای وابسته وقفه‌دار موجب از بین رفتن هم‌خطی در الگو می‌شود. سوم کاربرد این روش موجب حذف بسیاری از متغیرها همانند فرهنگ، قومیت، مذهب و اقلیم می‌شود (بالتاجی، ۲۰۰۸: ۱۳۶). سازگاری تخمین زننده GMM به معتبر بودن آزمون سارگان و آزمون‌های خودهمبستگی سریالی AR (1) و AR (2) بستگی دارد. عدم رد

۱. با توجه به اینکه متغیر وابسته به صورت نسبت دو متغیر است، سایر متغیرها نیز به صورت رشد در تصریح مدل وارد شده است.

2. Barro & Lee

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

فرضیه صفر در آزمون دوم شواهدی را دال بر فرض نبود همبستگی سریالی و معتبر بودن ابزارها فراهم می‌کند.

۵. برآورد الگو و تحلیل نتایج

یکی از آزمون‌های مهمی که باید قبل از برآورد الگو انجام شود تا از برآورد رگرسیون کاذب جلوگیری شود، آزمون پایایی متغیرها به یکی از روش‌های دیکی فولر تعمیم‌یافته، فیلیپس و پرون و ایم- پسران- شین، است. در جدول (۴) نتایج آزمون ریشه واحد هریس و تزاوالیس [1] گزارش شده است:

جدول ۴. آزمون ریشه واحد هریس و تزاوالیس

هریس و تزاوالیس		
متغیرها	آماره آزمون	مقدار احتمال
Rincome	-۱۰/۶۱۶۷	۰/۰۰۰
Rland	-۱۲/۰۳۵۰	۰/۰۰۰
Rcredit	-۱۰/۵۶۴۳	۰/۰۰۰
Rexchange	-۷/۰۶۳۲	۰/۰۰۰
Rwedding	-۹/۹۸۹۰	۰/۰۰۰
Rtax	-۱۳/۱۴۸۳	۰/۰۰۰

مأخذ: نتایج تحقیق

نتایج حاصل از آزمون ریشه واحد بیانگر پایایی متغییرها در سطح است. برآورد الگو به روش GMM دو مرحله‌ای و با استفاده از نرم افزار Stata15 انجام شده است. برای برآورد مدل به روش (GMM) ابتدا باید اقدام به آزمون F چاو جهت تعیین داده‌های تابلویی یا تجمیعی نمود. بعد از اطمینان حاصل نمودن از اینکه داده‌های مدل، داده‌های تابلویی هستند. اقدام به استفاده از مدل داده‌های تابلویی پویا می‌شود. با توجه به نتایج گزارش شده درجدول (۴)، فرضیه H_0 آزمون F چاو که بیانگر تأیید داده‌های ترکیبی (Pooling) رد شده است. در ادامه با استفاده از مدل GMM دو مرحله‌ای الگوهای مدنظر برآورد شده‌اند.

1. Harris-Tzavalis

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

جدول ۵. آزمون تشخیص داده‌های تابلویی در الگوی برآوردی

نوع آزمون	آماره آزمون	مقدار احتمال	نتیجه
آزمون F چاو (X^2)	۹۵/۱۶	۰/۰۰۰	انتخاب روش داده‌های تابلویی

مأخذ: نتایج تحقیق

یافته‌های حاصل از آزمون تشخیص داده‌های تابلویی در الگوی برآوردی در جدول (۵) بیانگر تأیید روش داده‌های تابلویی است. در ادامه نتایج حاصل از برآورد الگوی تحقیق در جدول (۶) گزارش شده است.

جدول ۶. نتایج برآورد الگوی تحقیق به روش GMM

متغیرها	ضریب	انحراف معیار	مقدار آماره t	مقدار احتمال
Pr (-1)	۰/۹۲۵۹۶	۰/۰۱۲۸۸	۷۱/۸۹	۰/۰۰۰
Ricome	-۰/۰۵۹۶۹	۰/۰۰۵۵۴	-۱۰/۷۷	۰/۰۰۰
Rland	۰/۰۰۱۲۲	۰/۰۰۰۴۷	۲/۵۶	۰/۰۱۰
Rcredit	-۰/۰۰۴۲۸	۰/۰۰۲۴۲	-۱/۷۷	۰/۰۷۶
Rexchange	۰/۰۱۰۶۷	۰/۰۰۲۸۱	۳/۸۰	۰/۰۰۰
Rwedding	۰/۰۳۱۲۹	۰/۰۰۴۸۱	۶/۵۰	۰/۰۰۰
Rtax	-۰/۰۱۳۷۸	۰/۰۰۲۱۱	-۶/۵۱	۰/۰۰۰

مأخذ: نتایج تحقیق

جدول ۷. آزمون‌های الگوی GMM برآوردی

آزمون آرنولا- باند (1) AR		آزمون آرنولا- باند (2) AR	
آماره آزمون	مقدار احتمال	آماره آزمون	مقدار احتمال
-۲/۳۵۳۵	۰/۰۱۸۶	-۱/۹۲۰۱	۰/۰۵۴۹
آزمون سارگان		آزمون والد	
آماره آزمون	مقدار احتمال	آماره آزمون	مقدار احتمال
۲۵/۷۶۴۴۶	۰/۱۲۶۶	۵۹۰۱۷/۸۰	۰/۰۰۰

مأخذ: نتایج تحقیق

نتایج جدول (۷)، بیانگر معتبر بودن متغیرهای ابزاری و عدم خودهمبستگی سریالی در مدل برآوردی است. در نتیجه سازگاری تخمین‌زننده GMM تأیید می‌شود. نتایج حاصل از الگوی‌های برآوردی در جدول (۵) بیانگر این که است که سهم قابل توجهی از تلاطم‌های بازار مسکن در

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

استان‌ها در زمان حال متأثر از مقدار آن در دوره قبل بوده است. ضریب برآوردی این متغیر در الگوی برآوردی منطبق با مبانی نظری است و در سطح ۹۵ درصد معنادار بوده است.

نرخ رشد درآمد واقعی خانوار در مناطق شهری یکی دیگر از متغیرهای اثرگذار بر تلاطم‌های بازار مسکن بوده است. ضریب برآوردی این متغیر منفی و در سطح ۹۵ درصد معنادار بوده است. بنابراین، افزایش نرخ رشد درآمد واقعی خانوار شهری باعث کاهش تلاطم بازار مسکن شده است. بر این اساس، افزایش درآمد واقعی خانوار انگیزه مصرفی مسکن را نسبت به انگیزه سرمایه‌ای و سوداگری بیشتر افزایش داده است.

ضریب برآوردی نرخ رشد قیمت زمین مثبت و در سطح ۹۵ درصد معنادار بوده است. بر این اساس، افزایش قیمت زمین به عنوان مهم‌ترین نهاده ساخت‌وساز مسکن، بیشترین سهم را در هزینه ساخت مسکن دارد و باعث افزایش قیمت واحد مسکن و شاخص تلاطم بازار مسکن شده است. بر اساس نتایج وین و گودمن (۲۰۱۳)، افزایش قیمت زمین باعث افزایش طول دوره انتظار خرید مسکن خانوار شهری شده است.

ضریب برآوردی نرخ رشد تسهیلات بانک مسکن منفی و در سطح ۹۰ درصد معنادار بوده است، لذا تسهیلات پرداختی بانک مسکن به خانوارهای فاقد مسکن ملکی، از طریق افزایش سطح پس‌انداز خانوار در زمان حال باعث افزایش قدرت تملکی خانوار شهری با انگیزه مصرفی و کاهش تلاطم‌های بازار مسکن شده است. بر اساس مبانی نظری، انگیزه‌های سوداگری مسکن باعث افزایش تلاطم‌های بازار مسکن شده است. به دلیل پایین بودن اعتبارات پرداختی نسبت به کل ارزش واحد مسکونی این متغیر تأثیرمعناداری در سطح ۹۵ درصد نداشته است.

ضریب برآوردی نرخ ارز غیر رسمی مثبت و در سطح ۹۵ درصد معنادار بوده است. در نتیجه، افزایش نرخ ارز غیر رسمی از کانال افزایش قیمت نهاده ساخت‌وساز مسکن تلاطم‌های بازار مسکن را افزایش داده است. نتایج رحمانی و اصفهانی (۱۳۹۵) بیانگر اثر مثبت نرخ ارز بر کاهش قدرت خرید مسکن خانوار شهری بوده است.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

ضریب برآوردی نرخ رشد ازدواج نیز یکی دیگر از متغیرهایی است که اثر مثبتی بر شاخص تلاطم‌های بازار مسکن داشته است و در سطح ۹۵ درصد معنادار بوده است. این نتیجه منطبق با نتایج منکیو و ویل[1] (۱۹۸۹) و یاکی (۲۰۱۷)، است.

ضریب برآوردی نرخ رشد مالیات بر نقل و انتقال املاک و مستغلات منفی و در سطح ۹۵درصد معنادار بوده است. بنابراین، مالیات بر نقل و انتقال املاک از طریق کاهش تقاضای سوداگری مسکن و کاهش قیمت مسکن باعث کاهش شاخص تلاطم‌های بازار مسکن شده است. این نتیجه منطبق با نتایج فیو و همکاران (۲۰۱۳) و چن (۲۰۱۷) است. بنابراین، اخذ مالیات بر املاک و مسکن با هدف کسب درآمد پایدار شهری، تخصیص بهینه منابع و به حداقل رساندن اختلال در مکانیزم قیمت‌ها، کنترل سوداگری و نوسان شدید در بازار مسکن صورت می‌گیرد. در این راستا، در اغلب کشورها، مالیات بر دارایی تحت عنوان مالیات بر استفاده از دارایی، مالیات بر مالکیت دارایی و مالیات بر نقل و انتقال دارایی مطرح شده است. در این زمینه مالیات‌های مختلف با اهداف متفاوتی وضع می‌شوند[2].

۶. نتیجه‌گیری و پیشنهادات سیاستی

با توجه به اهمیت و جایگاه مسکن در کل اقتصاد و پیوندهای پیشین و پسین این بخش با سایر بخش‌های دیگر بنابراین می‌توان بیان نمود که تلاطم در این بخش می‌تواند کل اقتصاد را تحت‌تأثیر قرار دهد. بنابراین شناسایی عوامل تأثیرگذار بر تلاطم بازار مسکن می‌تواند کمک شایانی به تصمیم‌گیران حاضر در این حوزه در جهت کنترل تلاطم موجود در بخش نمایید. در این پژوهش به بررسی عوامل اقتصادی، جمعیتی و سیاستی تأثیرگذار بر تلاطم‌های بازار مسکن در مناطق شهری استان‌های ایران با تأکید بر نقش مالیات بر نقل وانتقال املاک در دوره زمانی ۱۳۹۵-۱۳۸۹ پرداخته شده است. نتایج حاصل از برآوردهای صورت گرفته بیانگر این است که سهم قابل توجهی از تلاطم‌های بازار مسکن در زمان حال متأثر از مقدار آن در دوره قبل بوده

1. Mankiw & Weil

۲. در این زمینه به Turnovsky & Okuyama (1994) مراجعه شود.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

است. به علاوه، افزایش نرخ رشد درآمدهای واقعی خانوار شهری باعث افزایش تلاطم‌های بازار مسکن شده است، این نتیجه منطبق با نتایج یاکی (۲۰۱۷)، و تو و زو (۲۰۱۵)، است. همچنین، نرخ رشد ازدواج خانوار شهری به عنوان عامل جمعیتی از کانال تقاضای مسکن، افزایش نرخ رشد قیمت زمین و نرخ رشد ارز غیر رسمی نیز از کانال افزایش هزینه مسکن، تلاطم‌های بازار مسکن را افزایش داده است، این نتیجه منطبق با نتایج یاکی (۲۰۱۷)، است.

در نتیجه، ضروری است تا دولت برنامه‌ریزی کوتاه‌مدت و بلندمدت در زمینه کاهش هزینه زمین در قیمت تمام شده مسکن و ایجاد ثبات در ارزش پول ملی داشته باشد. تسهیلات پرداختی بانک مسکن به عنوان یک سیاست پولی اعمال شده بوسیله دولت به خانوارهای فاقد مسکن ملکی، نیز به عنوان یک سیاست پولی از طریق افزایش سطح پس‌انداز خانوار در زمان حال می‌تواند در صاحب مسکن شدن خانوارها نقش داشته باشد. نتایج حاصل شده بیانگر این است که افزایش نرخ رشد تسهیلات مسکن باعث افزایش قدرت تملکی خانوار شهری و کاهش تلاطم‌های بازار مسکن خانوار شهری شده است، این نتیجه منطبق با نتایج تاپنایت و همکاران (۲۰۱۷)، است. مالیات بر نقل و انتقال املاک به عنوان یک سیاست مالی، از طریق کاهش تقاضای سوداگری مسکن و کاهش قیمت مسکن باعث کاهش تلاطم‌های بازار مسکن شده است.

با توجه به ریسک پایین و سود بالای بازار خرید و فروش مسکن که موجب شده این بازار همواره تحت‌تأثیر تقاضاهای سرمایه‌ای و سوداگرانه باشد، عدم اجرای سیاست‌های تنظیمی و مالیاتی برای مقابله با سفته‌بازی و معاملات مکرر، به افزایش قیمت‌ها در این بازار دامن خواهد زد. در نتیجه، فاصله قیمت مسکن با توان خرید مردم تا حدی افزایش می‌یابد و این بازار مجدداً وارد چرخه رکود می‌شود. در نتیجه دولت ناچار به افزایش وام خرید مسکن بوده و دوره‌های رکود ـ رونق تورمی پیاپی تکرار خواهد شد. بر این اساس، پیشنهاد می‌شود دولت بر اساس مبانی نظری و تجربه جهانی از طریق ابزارهای مختلف منجمله مالیات، سوداگری در بخش املاک و مسکن را کنترل کند تا علاوه بر کاهش فعالیت‌های سوداگری در بخش مسکن، مانع از کاهش شاخص توان‌پذیری مسکن خانوار شود.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

منابع

اکبرنژاد، زکیه و حمید عیوضی (۱۳۹۵). "تحلیل تأثیر شوک‌های قیمتی بازارهای رقیب بازار مسکن بر متغیر قیمت مسکن"، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۵۷، صص ۱۰۰-۷۷.

خداداد کاشی، فرهاد و نرگس رزبان (۱۳۹۳). "نقش سفته‌بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۸۷-۱۳۷۰)"، *فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، (۷۱) ۲۲، صص ۲۸-۵.

خلیلی عراقی، سید منصور؛ مهرآرا، محسن و سیدرضا عظیمی (۱۳۹۱). "بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از داده‌های ترکیبی"، *فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی*، سال بیستم، شماره ۶۳، صص ۵۰-۳۳.

درودیان، حسین (۱۳۸۷). "تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تهران"، *پایان‌نامه کارشناسی ارشد*، دانشگاه تهران.

دفتر تحقیقات و سیاست‌های مالی معاونت امور اقتصادی وزارت امور اقتصادی و دارایی (۱۳۹۵). *بررسی نظام مالیات بر زمین در کشورهای منتخب و ایران*، کد گزارش ۹۱۲۰۶۰۵۱۲.

دفتر مطالعات اقتصادی، مرکز پژوهش‌های مجلس (۱۳۸۷). *بررسی تطبیقی سیاست‌های مالیاتی زمین و مسکن در کشورها و ملاحظات بکارگیری آنها در ایران*. کد موضوعی ۲۲۰.

رحمانی، تیمور و پوریا اصفهانی (۱۳۹۵). "تحلیلی از تأثیر عوامل بخش عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن در ایران"، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۵۵، صص ۳۰-۱۱.

سوری، داوود و سلیمه منیری جاوید (۱۳۹۰). "مدل تعیین قیمت، کاربردی از روش رگرسیون موزون جغرافیایی"، *دوفصلنامه مدیریت شهری*، شماره ۲۷، صص ۲۸-۷.

سهیلی، کیومرث؛ فتاحی، شهرام و بهمن اویسی (۱۳۹۳). "بررسی عوامل مؤثر بر نوسانات قیمت مسکن در شهر کرمانشاه"، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)*. دوره ۱۴، شماره۲، صص ۶۷-۴۱.

عابدین درکوش، سعید و سارا رحیمیان (۱۳۸۸). "تحلیل عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن در مناطق شهری ایران طی دوره (۱۳۸۵-۱۳۷۰): با تأکید بر گروه‌بندی شهری"، *فصلنامه اقتصاد مسکن*، شماره ۴۶، صص ۳۷-۱۱.

عباسی‌نژاد، حسین و حمید یاری (۱۳۸۸). "تأثیر شوک‌های نفتی بر قیمت مسکن در ایران"، *فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی*، سال نهم، شماره اول، صص ۷۷-۵۹.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

قلی‌زاده، علی اکبر (۱۳۸۷)، *نظریه قیمت مسکن در ایران (به زبان ساده)*، *انتشارات نور علم*، چاپ‌اول. ص ۱۶۳.

قلی زاده، علی‌اکبر و ابراهیم احمدزاده (۱۳۸۶). *بررسی اثر اعتبارات اعطایی بانک مسکن بر قیمت مسکن*، *بانک مسکن*، مرکز پژوهش و توسعه.

قلی‌زاده، علی‌اکبر و نعمت الله امیری (۱۳۹۲). "نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران"، *مجله اقتصادی*، شماره‌های ۱۱و۱۲، صص ۱۱۰-۹۱.

قلی‌زاده، علی‌اکبر و مهناز کمیاب (۱۳۸۷). "بررسی اثر سیاست پولی بر حباب قیمت مسکن در دوره‌های رکود و رونق در ایران"، *فصلنامه اقتصاد مقداری*، (۵)۳، صص ۷۸-۴۹.

قلی‌زاده، علی‌اکبر و سمیرا بختیاری‌پور (۱۳۹۱). "اثر اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران"، *مطالعات اقتصادی کاربردی در ایران*، دوره اول، شماره ۳، صص ۱۷۹-۱۵۹.

نصرالهی، خدیجه و اعظم آزاد غلامی (۱۳۹۲). "تحلیل تأثیر تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران"، *فصلنامه روند*، سال بیستم، شماره‌های ۶۴-۶۳، صص ۳۸-۱۵.

Adams Z. and R. Füss (2010). "Macroeconomic Determinants of International Housing Markets". *Journal of Housing Economics*, 19(1), pp. 38-50.

Baltagi B. (2008). "Econometric Analysis of Panel Data". *5th EDITION, John Wiley & Sons Publication*.

Barro R.J. and J.W. Lee (1996). "International Measures of Schooling Years and Schooling Quality". *American Economic Review*, No. 86, pp. 218-23.

Bird R.M. and E. Slack (2004). *International Handbook of Land and Property Taxation*, Edward Elgar Publishing, Inc.

Bostic R., Longhofer S. and C. Redfearn (2007). "Land leverage: Decomposing home Price Dynamics", *Real Estate Economics*, No. 35, pp.183–208.

Brunnermeier M.K. and M. Oehmke (2013). "Bubbles Financial Crises and Systemic risk". *In Handbook of the Economics of Finance*, Vol. 2, pp. 1221-1288.

Brunnermeier M.K. and M. Oehmke (2013). "Bubbles Financial Crises and Systemic risk". *In Handbook of the Economics of Finance*, No. 2, pp. 1221-1288.

Case Karen E. and Dean M. Maki. (1989). "Does Stock Market Wealth Matter for Single Family Homes", *American Economic Review*, No. 79, 125-37.

Chen H. (2017). "Real Estate Transfer Taxes and Housing Price Volatility in the United States". *International Real Estate Review*, 20(2), pp. 207-219.

De La paz, De., P.T. (2003), "Determinants of Housing Prices in Spanish cities", *Journal Investment and Finance*, 21(2), pp. 109-137.

DiPasquale D. and W.C. Wheaton (1992). "The Markets for Real Estate Assets and *Space*: a Conceptual Framework". *Real Estate Economics*, 20(2), pp. 181-198.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

Dipasquale D. and W.C. Wheaton (1994). "Housing Market Dynamics and the Future of Housing Price", *Journal of Urban Economics*, 35(1), pp. 1-27.
Eerola E., Harjunen O., Lyytikainen T. and T. Saarimaa (2018). "Effects of Real Estate Transfer Taxes: Evidence from a Natural Experiment". *Publication series of the Governments analysis*, assessment and research activites.
Fu Y., Qian W. and B. Yeung (2013). "Speculative Investors and Tobin's Tax in the Housing Market". *National Bureau of Economic Research*, No. w19400.
Harding M. (2013). "Taxation of Dividend, Interest and Capital Gain Income", *OECD Taxation Working Paper* No.19.
Himmelberg C., Mayer C. and T. Sinai (2005). "Assessing High House Prices: Bubbles, fundamentals and Misperceptions". *Journal of Economic Perspectives*, 19(4), pp. 67-92.
Lin SH., Li J., Hsieh J,. Huang X. and J. Chen (2018). "Impact of Property Tax on Housing- Market Disequilibrium in Different Regions: Evidence from Taiwan for the Period 1982-2016". Sustainability, MDPI, *Open Access Journal* , 10(11), pp.1-18.
Malpezzi S. and S. Wachter (2005). "The Role of Speculation in Real State Cycles". *Journal of Real Estate Literature*, *13*(2), pp.141-164.
Mankiw N.G. and D.N. Weil (1989). "The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market". *Regional Science and Urban Economics*, 19(2), pp. 235-258.
Mayer C. (2011). "Housing bubbles: A survey". *Annu. Rev. Econ*., 3(1), 559-577.
Mayer C.J. and C.T. Somerville (1996). "Regional Housing Supply and Credit Constraints". *New England Economic Review*, No. 39.
McCarthy J. and R.W. Peach (2004). "Are Home Prices the next Bubble?". *FRBYNY Economic Policy Review*.
Moore S. and J. Silvia (1995). "The ABCs of the Capital Gains Tax", CATO Institute, Policy Analysis, No. 242.
Panagiotidis T. and P. Printzis (2015). "On the Macroeconomic Determinants of the Housing Market in Greece: A VECM Approach". *International Economics and Economic Policy*, 13(3) , pp. 387-409.
Poterba M. and H. Summers (1984). "The Persistence of Volatility and Stock Market Fluctuations". *NBER Working Paper*, No. 1426.
Smith L., Rosen T. and G. Fallis (1988). "Recent Developments in Economic Modeles of Housing Markets". *Journal of Economic literature*. Vol. 26, No. 1, pp.29-64.
Smith L.B., Rosen K.T. and G. Fallis (1988). "Recent Developments in Economic Models of Housing Markets". *Journal of economic literature*, 26(1), pp. 29-64.
Tupenaite L., Kanapeckiene L. and J. Naimaviciene (2017). "Determinants of Housing Market Fluctuations: Case Study of Lithuania". *Procedia Engineering*, No.172, pp. 1169-1175.
Turnovsky S.J. and T. Okuyama (1994). "Taxes, Housing, and Capital Accumulation in a Two-sector Growing Economy". *Journal of Public Economics*, 53(2), pp. 245-267.
Wen H. and A.C. Goodman (2013). "Relationship between urban Land price and Housing price: Evidence from 21 provincial capitals in China", *Habitat International*, No. 4, pp. 9-17.

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]

Xu T. (2017). "The Relationship between Interest Rates, Income, GDP Growth and House Prices", *Research in Economics and Management*, 2(1) , pp. 30-37.
Xu X.E. and T. Chen (2012). "The Effect of Monetary Policy on Real Estate Price Growth in China". *Pacific-Basin Finance Journal*, 20(1), pp. 62-77.
Yiqi Y. (2017). "The Effect of Oil Prices on Housing Prices in the Norwegian Market" (Master's thesis).

[Downloaded from qjerp.ir on 2026-11-01]