

The Impact of Municipal Taxes on Housing Supply in Tabriz Ten Metropolitan Districts

Khadijeh Rezaei ^{1*}, Mohammad Bagher Beheshti ²

1. Ph.D student of economics, urban-regional economy, Faculty of Economics and Management, Tabriz University

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

Highlights:

In this research, in order to investigate the factors affecting housing supply, interviews were conducted with experts, which led to the identification of different dimensions of factors through which municipal taxes affect housing supply.

ARTICLE INFO

UPK, 2026

VOL. 10, Issue 2, PP, 94-112

Received: 27 Oct 2025

Accepted: 01 Dec 2025

Article Type:

Research article

Keywords: municipal taxes, housing supply, districts of Tabriz metropolis, Grounded Theory, Structural Equation Modeling

Cite this article:

Rezaei, KH., Beheshti, M. (2026). The Impact of Municipal Taxes on Housing Supply in Tabriz Ten Metropolitan Districts. *Urban Plan Knowl*, 10(2), 94-112.

DOI:

[10.22124/UPK.2025.32083.2082](https://doi.org/10.22124/UPK.2025.32083.2082)

EXTENDED ABSTRACT

Introduction: The housing sector, as a major component of the economy and a key factor in supporting economic development, has significant importance. Currently, urban management in most Iranian cities has become dependent on the most unstable source of revenue—construction fees—to meet its financial needs. Housing-related charges, especially in the past decade and in the country's major cities, are regarded as an influential factor affecting both the price and supply of housing.

In recent years, due to the rapid expansion of Tabriz city, Tabriz Municipality divided the city into ten independent districts to provide proper urban services to citizens. These ten districts of the Tabriz metropolis possess diverse features and capacities in terms of area, population, urban fabric, and other aspects, which significantly influence the housing supply within each district. Therefore, the main challenge concerning the varying housing supply across Tabriz's ten districts lies in examining the factors that affect housing supply.

This study examines the factors influencing housing supply by the ten districts of Tabriz metropolis, with an emphasis on municipal charges related to housing. Ultimately, it evaluates a model based on the factors affecting how municipal fees impact the housing supply

Methodology: This research investigates the factors influencing housing supply in the ten districts of Tabriz Metropolis, with an emphasis on housing-related municipal fees. In this regard, the study intends to answer three main questions:

- Can a model be extracted that significantly describes the factors influencing housing supply in the ten districts of Tabriz Metropolis?
- Which factors have the greatest impact on housing supply?
- What is the effect of improper housing supply on housing prices?"

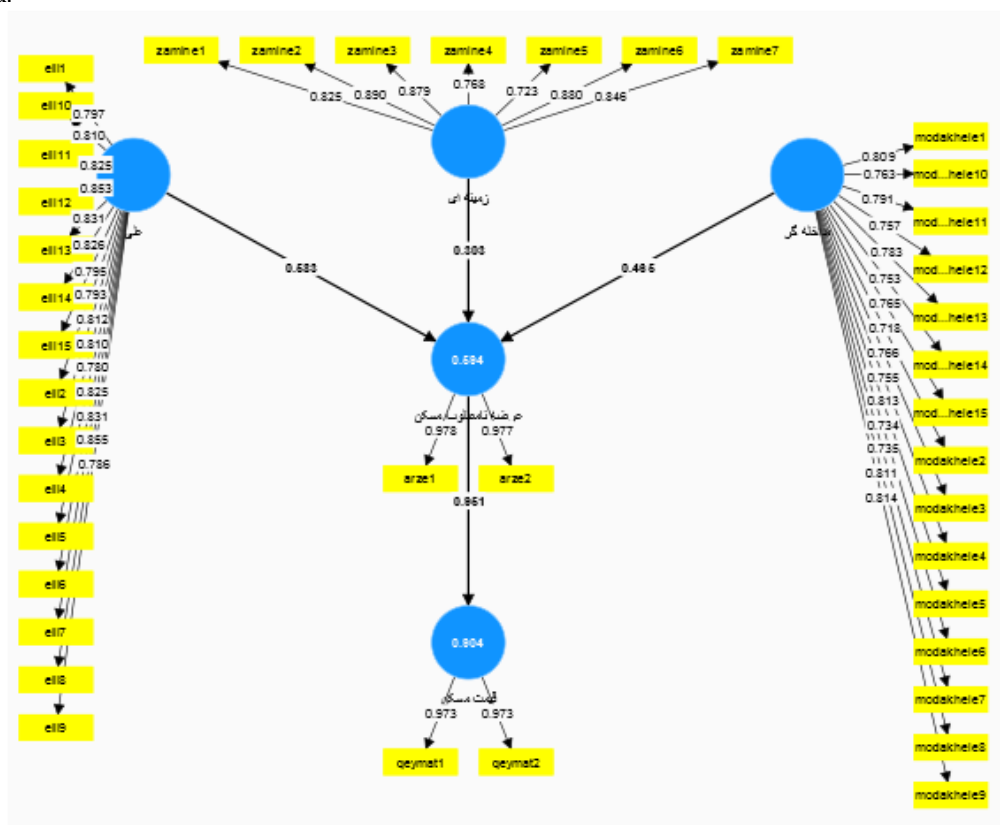
*Corresponding Author: rkhadijeh@yahoo.com



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Results: The present study is applied in terms of its objective and mixed-methods in terms of its analytical approach. The mixed-methods approach is a logical and powerful framework that utilizes the strengths of both qualitative (Grounded Theory) and quantitative (Structural Equation Modeling) methods. The main reason for using Structural Equation Modeling (SEM) after Grounded Theory (GT) is to statistically validate and generalize the model derived from the qualitative data. To achieve the research objective, adopting the Grounded Theory approach, a model was developed based on the factors affecting housing supply. The developed model includes the core category, causal conditions, intervening conditions, contextual conditions, strategies, and consequences. Finally, the constructed model was tested using Structural Equation Modeling. The statistical population under review includes experts in Tabriz urban management. Given the limited size of the population, an attempt was made to include all individuals as the sample, totaling 156 people, surveyed during the period from Dey 1401 to Tir 1402 (approximately January 2023 to June 2023). The distributed questionnaire comprised 68 questions based on the categories validated and extracted in the qualitative phase, using a Likert scale. The SmartPLS software was used to evaluate the data obtained from the questionnaire.

Discussion: The questionnaire was designed with 68 questions in the form of a Likert scale, whose items comprised categories mentioned in Table 1. After ensuring the validity and reliability of the questionnaire, the questionnaire was distributed among the samples, and after collection, the data were entered into SmartPLS software for evaluation. To examine the extent to which each of the research constructs aligns with the indicators used to measure them, Confirmatory Factor Analysis (CFA) was employed.



Conclusion: This research indicates that the fluctuations in the Tabriz housing market are caused by a causal chain (identified via GT) in which managerial factors and municipal fees undermine supply, and this weakened supply is the primary force behind price increases. The core issue is the construction flow, not just pricing. Policies based solely on price control, without resolving the supply barriers (identified by GT), are destined to fail. The results provide a complex theoretical model for urban management rooted in local qualitative data. Its recommendations necessitate structural changes in how fees are collected and how the permit issuance process is managed at the level of each district in Tabriz. The key operational policy is that price management must be achieved through improving supply (such as system integration, reducing unnecessary stringent regulations, etc.), and planning must be regional and non-uniform to account for the inherent differences across the ten districts. The crucial point highlighted in the conclusion is that a uniform policy is inefficient due to the intrinsic differences in housing characteristics across the ten districts, meaning success demands adopting tailored regional approaches for each area. In the current study, a questionnaire was used to measure the variables.

بررسی تأثیر عوارض شهرداری بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز

خدیدجه رضائی^{۱*}، محمدباقر بهشتی^۲

۱. دانشجوی دکتری علوم اقتصادی اقتصاد شهری و منطقه ای، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

۲. استاد، گروه اقتصاد، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

نکات برجسته:

در این تحقیق به منظور بررسی عوامل مؤثر بر عرضه مسکن، از مصاحبه با نخبگان استفاده شده است که منجر به شناسایی ابعاد متفاوت از عواملی شده است که عوارض شهرداری از طریق این عوامل بر عرضه مسکن تأثیر گذاشته است.

چکیده

اطلاعات مقاله

بیان مسئله: بخش مسکن به منزله سهم بزرگی از اقتصاد و به عنوان یک موضوع کلیدی در کمک به توسعه اقتصادی از اهمیت به سزایی برخوردار است. درحال حاضر، مدیریت شهری در اکثر شهرهای ایران جهت تأمین نیازهای مالی خود به ناپایدارترین منبع درآمدی یعنی عوارض ساختمانی وابسته شده‌اند.

هدف: این پژوهش، عوامل تأثیرگذار بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز را با تأکید بر عوارض شهرداری مرتبط با مسکن، مورد بررسی قرار می‌دهد.

روش: مطالعه حاضر به لحاظ هدف از نوع تحقیقات کاربردی و به لحاظ روش تجزیه و تحلیل از نوع تحقیقات ترکیبی است. روش ترکیبی یک رویکرد منطقی و قدرتمند است که از نقاط قوت هر دو روش کیفی (نظریه داده بنیاد) و کمی (معادلات ساختاری) استفاده می‌کند. دلیل اصلی استفاده از مدل سازی معادلات ساختاری (SEM) بعد از نظریه داده بنیاد (Grounded Theory)، تأیید و تعمیم آماری مدلی است که از داده‌های کیفی به دست آمده است.

یافته‌ها: در مرحله اول و رهیافت داده بنیاد، عوامل مؤثر بر عرضه مسکن شناسایی شده در پژوهش رضائی و بهشتی (۱۳۹۳) که شامل ۶۸ مفهوم مستخرج از روش دلفی فازی با استفاده از مصاحبه و پرسشنامه می‌باشد، مورد تحلیل قرار گرفت. بعد از اجرای مراحل کدگذاری باز، محوری و انتخابی، مدل پارادیمی تدوین شد. براساس مدل پارادیمی مقوله‌ها تحت ۶ دسته شامل مقوله مرکزی، شرایط علی، شرایط مداخله‌گر، شرایط، راهبردها و پیامدها قرار گرفته‌اند.

نتیجه‌گیری: این تحقیق نشان داد که نوسانات بازار مسکن تبریز، ناشی از یک زنجیره علی (شناسایی شده توسط GT) است که در آن عوامل مدیریتی و عوارض شهرداری، عرضه را تضعیف می‌کنند و این ضعف عرضه، نیروی اصلی افزایش قیمت‌ها است. مسئله اصلی، قیمت‌گذاری نیست، بلکه جریان ساخت و ساز است. سیاست‌های صرفاً کنترلی قیمت بدون رفع موانع عرضه (که GT آنها را شناسایی کرده)، محکوم به شکست است. نتایج این تحقیق، یک مدل نظری پیچیده برای مدیریت شهری است که ریشه در داده‌های کیفی محلی دارد و توصیه‌های آن نیازمند تغییرات ساختاری در نحوه اخذ عوارض و مدیریت فرآیند صدور مجوزها در سطح هر منطقه از شهر تبریز است.

دانش شهرسازی، ۱۴۰۵

دوره ۱۰، شماره ۲، صفحات ۹۴-۱۱۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۸/۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۱۰

نوع مقاله:

پژوهشی

کلید واژه‌ها: عوارض شهرداری، عرضه مسکن، مناطق دهگانه کلانشهر تبریز، داده بنیاد، معادلات ساختاری

ارجاع به این مقاله:

رضائی، خدیجه، بهشتی، محمدباقر. (۱۴۰۵). بررسی تأثیر عوارض شهرداری بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز، دانش شهرسازی، ۱۰(۲)، ۹۴-۱۱۲.

DOI:

10.22124/UPK.2025.32083.2082

نویسنده مسئول: rkhadijeh@yahoo.com



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

بیان مسئله

بخش مسکن به منزله سهم بزرگی از اقتصاد و به عنوان یک موضوع کلیدی در کمک به توسعه اقتصادی از اهمیت به سزایی برخوردار است. امروزه عوارض و مالیات به عنوان مهم‌ترین منبع درآمدی برای دولت‌های مرکزی و محلی به حساب می‌آیند. اگرچه در کشور ما در سطح ملی، هنوز درآمدهای مالیاتی از جایگاه بالایی برخوردار نیستند، اما درآمدهای ناشی از عوارض برای شهرداری‌ها، از اهمیت قابل توجهی برخوردارند. در حال حاضر، مدیریت شهری در اکثر شهرهای ایران جهت تأمین نیازهای مالی خود به ناپایدارترین منبع درآمدی یعنی عوارض ساختمانی وابسته شده‌اند. این منبع نقش مهمی در تأمین درآمد دارد که شامل عوارض بر ساختمان و اراضی، پروانه‌های ساختمانی، فروش تراکم و تفکیک زمین، حذف پارکینگ و عوارض بر بالکن و پیش آمدگی، درآمد حاصل از تشرف و درآمدهای حاصل از اجرای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری است.

در سال‌های اخیر، با توجه به گسترش سریع شهر تبریز، شهرداری تبریز، برای ارائه خدمات شهری مناسب به شهروندان، شهر تبریز را به ده منطقه شهری تقسیم کرد. مناطق دهگانه کلانشهر تبریز ویژگی‌ها و ظرفیت‌های متفاوتی از نظر وسعت، جمعیت، بافت و ... دارد که به مراتب بر عرضه مسکن آن منطقه نیز تأثیر به سزایی دارد. بنابراین، چالش اصلی در رابطه با عرضه متفاوت مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز، بررسی و تحلیل عواملی خواهد بود که بر عرضه مسکن تأثیرگذار باشد. این عوامل می‌تواند در رابطه با ویژگی‌های متفاوت هر یک از مناطق دهگانه شهر تبریز باشد. بنابراین، بررسی عوامل و مؤلفه‌های تأثیرگذار در تعیین عرضه مسکن و مدیریت صحیح آن‌ها، همواره از بروز دوره‌های نوسان در بازار مسکن جلوگیری کرده و میزان موفقیت برنامه‌های احداث مسکن و برنامه‌ریزی مطلوب مسکن را به طور قابل توجهی افزایش خواهد داد. در واقع می‌توان گفت کنترل نوسانات قیمت و عرضه مسکن، مستلزم بررسی عوامل مؤثر بر آن می‌باشد. از طرفی دیگر، مسئله ساخت‌وساز مسکن و وابستگی زیاد شهرداری‌ها به عوارض ساخت‌وساز و عواید ناشی از بخش مسکن به گونه‌ای است که به خصوص در دهه اخیر، به ویژه در شهرهای بزرگ کشور، عوارض بخش مسکن به عنوان یک عامل مؤثر بر قیمت و عرضه مسکن قلمداد می‌شود و برخی از سیاستمداران، علت افزایش قیمت مسکن در سنوات اخیر را به بالا بودن عوارض شهرداری‌ها نسبت می‌دهند و لذا با توجه به مطالب تشریح شده و مسائل ایجاد شده، این تحقیق در پی آن است تا با مورد بررسی قرار دادن عوامل مؤثر بر عرضه مسکن و تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل از پرسشنامه، مدلی مبنی بر عوامل تأثیرگذار عوارض شهرداری بر عرضه مسکن را مورد ارزیابی قرار دهد. لذا این تحقیق در نظر دارد به سه سوال پاسخ دهد. ۱. آیا مدلی می‌توان استخراج کرد که به طور معناداری عوامل تأثیرگذار بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز را توصیف کند؟ ۲. چه عواملی بیشترین تأثیر را بر عرضه مسکن دارد؟ ۳. تأثیر عرضه نادرست مسکن بر قیمت مسکن چگونه است؟

مبانی نظری

عرضه مسکن، به تعداد واحدهای مسکونی گفته می‌شود که تولیدکنندگان در قیمت‌های مختلف و با ثابت مدنظر قرار دادن سایر عوامل و به منظور استفاده‌های شخصی، اجاره و مستغلات در اختیار مصرف‌کنندگان قرار می‌دهند. عرضه مسکن تابع قیمت مسکن، ساختار مالی، قیمت زمین، هزینه ساخت و موجودی باوقفه مسکن است (DiPasquale & Wheaton, 1994). براساس نظریه سالو (1994) عرضه مسکن تابع قیمت مسکن، شاخص قیمت مسکن، قیمت زمین و موجودی باوقفه مسکن است.

قیمت مسکن از دو بخش تشکیل شده است: بخش اول، شامل هزینه‌های تمام شده ساخت بنا و بخش دوم، ارزش زمین و موقعیت مکانی است (Hong & Li, 2019). ارزش مکانی به نزدیکی به مرکز شهر، عوامل فرهنگی و اجتماعی، سرمایه گذاری در امور زیربنایی محلی و کمیت و کیفیت راه‌ها و جاده‌ها، آموزش و چشم انداز رشد و توسعه منطقه و طرح‌های عمرانی شهری و سایر عوامل بستگی دارد. بازار مسکن از ویژگی‌های محلی برخوردار بوده و تفاوت‌های منطقه‌ای می‌تواند به میزان معنی‌داری قیمت مسکن را تغییر دهد. علاوه بر متغیرهای نام برده شده عواملی مثل: ساختار هزینه معاملاتی، مالیات بر ارزش افزوده، مقررات ثبت املاک و مالیات بر ارث و عوامل مربوط به شرایط رایج در تأمین مالی جهت خرید مسکن می‌تواند تا اندازه زیادی الگوی تغییر در قیمت مسکن را توضیح دهد (Otrok & Terrones, 2017; Chen and Wang, 2021).

مالیات بار مالی است که برای حمایت از دولت بر دوش افراد یا صاحبان اموال گذاشته می‌شود و میزان آن توسط مقامات قانونگذار تعیین می‌شود. مالیات یک پرداخت داوطلبانه یا کمک مالی نیست، بلکه یک کمک اجباری است که بر اساس اختیارات قانونی وضع می‌شود و هر گونه کمکی است که توسط دولت تحمیل می‌شود، خواه تحت نام عوارض، خراج، تالار، واردات، گمرک، مالیات غیر مستقیم، یارانه، کمک،

عرضه یا نام‌های دیگر باشد (Fullerton, 2008). مالیات بر اموال، مالیاتی است که بر ارزش زمین، ساختمان‌ها و سایر توسعه‌های قابل توجهی که به طور دائم در زمین انجام می‌شود، اخذ می‌شود (Abbott, 2018). مالیات بر اموال یکی از منابع درآمد دولت‌های ملی یا محلی است. مالیات بر اموال جمع آوری شده توسط دولت برای تامین مالی پروژه‌های عمومی که به نفع شهروندان است، استفاده می‌شود (Akingbade, Navarra, Zevenbergen, & Georgiadou, 2012).

مهم‌ترین پیامدهای منفی دریافت عوارض شهرداری بر اقتصاد شهری شامل تحمیل هزینه اضافی به قیمت تمام شده ساختمان؛ افزایش ضرائب و فرمول‌های محاسباتی عوارض در نتیجه افزایش قیمت منطقه‌ای (خصوصاً در بلند مرتبه سازی) و تغییر نگرش شهروندان در مورد حداقل عوارض پروانه و تعمیم آن به کل ساختمان‌های ساخته شده قبلی و افزایش قیمت‌های پایه ساختمان است. بنابراین، پرداخت عوارض، هزینه ساخت مسکن و در نتیجه قیمت تمام شده مسکن را افزایش می‌دهد. در محاسبات مربوط به عوارض ساختمان، ارزش معاملاتی ساختمان تأثیر به سزایی دارد که هرچه ارزش زمین یا ارزش ساختمان در منطقه مورد نظر بالاتر باشد، ارزش معاملاتی آن منطقه و در نتیجه عوارض مربوط به ساختمان آن منطقه نیز بالاتر خواهد بود. علاوه بر مساله تأثیر عوارض بر بازار عرضه مسکن در مناطق مختلف، مساله ویژگی‌های منطقه‌ای نیز به نوبه خود بر ساخت و ساز مسکن تأثیرگذار می‌باشد.

از مهم‌ترین عوارض محلی مربوط به امور ساختمانی می‌توان به ۱- عوارض صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع‌های مسکونی، ۲- عوارض نوسازی، ۳- عوارض مازاد تراکم، ۴- عوارض حذف پارکینگ، ۵- عوارض تأخیر در اتمام ساختمان و ۶- عوارض واحد و طبقه اضافی اشاره کرد که باعث افزایش هزینه ساخت و ساز می‌گردد (Abbaszadeh, Fani, & Samimi, 2011).

پیشینه پژوهش

در حالی که ادبیات زیادی در مورد ارزیابی تأثیر عوامل بر قیمت مسکن وجود دارد، شواهد در مورد تأثیر مالیات بر اموال بر قیمت و عرضه مسکن اندک است. در میان تحقیقات انجام گرفته شده، می‌توان تحقیقات زیر را مورد بررسی قرار داد.

اندروز^۱ (۲۰۱۱) با استفاده از گروهی از کشورهای OECD طی سال‌های ۱۹۸۰-۲۰۰۵ دریافت که مالیات سخاوتمندانه‌تر از دارایی (کاهش سود وام مسکن، مالیات‌های مکرر دارایی) می‌تواند منجر به نوسانات بیشتر قیمت مسکن شود. به طور مشابه، کاهش تخفیف مالیاتی بر هزینه‌های تامین مالی بدهی وام مسکن از سطح مشاهده شده در هلند به سطح در سوئد می‌تواند نوسان قیمت مسکن را تا ۱۱ درصد کاهش دهد (Andrews, Sánchez, & Johansson, 2011).

خاکپور و صمدی (۲۰۱۴)، عوامل مؤثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهر مشهد با استفاده از داده‌های مربوط به سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ را تحلیل و ارزیابی نمودند. در این تحقیق عوامل تأثیرگذار بر قیمت زمین و مسکن شامل دسترسی به شبکه ارتباطی، دسترسی به خدمات شهری، پایگاه اقتصادی- اجتماعی ساکنین و وسعت قطعات زمین می‌باشند که نقش زیادی بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه شهرداری مشهد دارند (Khakpour & Samadi, 2014).

وانگ و ژانگ^۲ (۲۰۱۴)، اهمیت تغییر در عوامل اساسی عرضه و تقاضا، مانند جمعیت شهری، درآمد، دستمزد، عرضه زمین شهری و هزینه ساخت و ساز، در توضیح افزایش قیمت مسکن در شهرهای چین بین سال‌های ۲۰۰۸-۲۰۰۲ را مورد بررسی قرار داده‌اند. نتایج تحقیق حاکی از آن است که برای بیشتر شهرهای نمونه، تغییر عوامل بنیادی مثل درآمد، تأمین هزینه و هزینه‌های ساخت توانسته است بخش عمده‌ای از تغییرات واقعی قیمت مسکن را توضیح دهد. با این حال در چندین شهر ساحلی، افزایش واقعی قیمت مسکن انحراف زیادی از آنچه می‌توان از تغییرات بنیادی پیش‌بینی کرد، دارد (Wang, & Zhang, 2014).

مهرگان، سحابی و تارتار (۲۰۱۵) با استفاده از روش خودتوضیح برداری به بررسی تأثیر انواع عوارض بر قیمت مسکن تهران پرداخته و برای تخمین مدل، از داده‌های فصلی مربوط به دوره سال‌های ۱۳۹۲-۱۳۸۴ استفاده نموده‌اند. براساس نتایج تحقیق، وجود یک رابطه علی یک طرفه بین قیمت مسکن و عوارض نوسازی، وجود یک رابطه علی یک طرفه بین قیمت مسکن و عوارض کل مسکن و وجود رابطه علی یک طرفه بین عوارض نوسازی و کل عوارض مسکن است (Mehregan, Sahabi, & tartar, 2015).

وانگ و جیانگ (۲۰۱۶) در پژوهشی به موضوع «تجزیه و تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شانگهای» پرداختند. از آنجا که عرضه و تقاضا قیمت مسکن بالایی را با هم تعیین می‌کنند، در جهت پیدا کردن عوامل اصلی مؤثر بر قیمت مسکن، یک مدل اقتصاد سنجی با استفاده از داده‌های ۲۰۰۰-۲۰۱۳ ایجاد شده است که متغیرهای درآمد سرانه، شاخص قیمت زمین، هزینه ساخت و ساز، نرخ شهرنشینی، نرخ

1. Andrews

2. Wang and Zhang

بهره، شاخص تورم و میزان سرمایه‌گذاری در مسکن بر اساس تئوری عرضه و تقاضا در نظر گرفته شده‌است. با توجه به تجزیه و تحلیل رگرسیون نتیجه گرفته شد که نرخ بهره معنی‌دار نیست و متغیرهای دیگر دارای قدرت توضیح دهنده‌ی خوب و با قیمت مسکن رابطه مستقیم دارند (Wang, & Jiang, 2016).

جعفری و شری زاده (۲۰۱۹) عوامل کلیدی مؤثر بر قیمت مسکن را با روش کیفی و رویکرد آینده‌نگاری و تکنیک تحلیل تأثیرات متقاطع در کلان شهر تبریز مورد شناسایی قرار دادند. نتایج نشان می‌دهد عوامل مهمی که بر قیمت مسکن در تبریز ایفای نقش می‌کنند عبارت‌اند از: پایگاه اقتصادی ساکنین، درآمد سرانه خانوارها، نرخ شهرنشینی، موقعیت مکانی و منطقه شهری، ترکیب کالبدی، سیاست‌های عرضه زمین و مسکن، سرمایه‌گذاری، وسعت قطعات املاک، قیمت زمین، هزینه‌های ساخت و ساز، کیفیت و نوع مصالح ساختمانی و تجهیزات و امکانات ساختمانی (Jafari, & sherizadeh, 2019).

تهامی پور زرندی، آقاعلی، طهماسبی و حبیب الهی (۲۰۲۲)، در مطالعه خود به بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تهران و رتبه‌بندی آن‌ها پرداخته و مهم‌ترین عواملی که بر نوسانات قیمت مسکن اثرگذار هستند را معرفی می‌نمایند. در این راستا، با بهره‌گیری از مبانی نظری، نظریات اقتصاد مسکن و نتایج مطالعات انجام شده توسط دیگران، ابتدا عوامل مهم شناسایی شده، سپس این عوامل در قالب یک پرسشنامه کیفی تنظیم و با پرسش از اعضای هیئت علمی و خبرگان بازار مسکن، مهم‌ترین عوامل مشخص شده‌اند. در ادامه با استفاده از روش طیف لیکرت و تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS، این عوامل رتبه‌بندی شده‌اند. نتایج حاکی از آن است در رتبه‌بندی کلی عوامل، قیمت زمین، هزینه ساخت و ساز و نرخ تورم به ترتیب دارای بیشترین اولویت و تأثیر بر نوسان قیمت مسکن در شهر تهران هستند (Tahamipour Zarandi, Aghaali, Tahmasebi, & Habibollahi, 2022).

حق روستا و همکاران (۲۰۲۲)، با استفاده از ۲۲ متغیر، جزء بازارهای مسکن را در مناطق ۲۲ گانه کلان شهر تهران مورد شناسایی قرار دادند. نتایج دو مرحله تحلیل عاملی روی متغیرهای تعیین کننده جزء بازارهای مسکن، ارتباط معنادار ۲۱ متغیر را نشان داد. این متغیرها به ۶ عامل قیمت و مالکیت مسکن، توانایی تأمین مسکن، عرضه زمین و مسکن، ویژگی فضایی-مکانی، ویژگی زیست محیطی و وضعیت رفاهی خانوارها تبدیل شده‌اند. سپس با تحلیل خوشه‌ای و براساس عوامل استخراج شده، مناطق تهران به ۵ جزء بازار مسکن تقسیم شدند. مقایسه میانگین متغیرها در جزء بازارهای مختلف، تفاوت فاحش بین آن‌ها را روشن می‌کند. همچنین، شاخص‌های مکانی نیز تفاوت‌های قابل ملاحظه‌ای را بین بازارهای فرعی نشان می‌دهند و اینکه سطح متفاوت امکانات و خدمات از عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در مناطق شهر تهران است. در ادامه به این نتیجه رسیدند که با یک سیاست یکسان نمی‌توان برای همه مناطق برنامه ریزی نمود و باید تفاوت ویژگی‌های مسکن در جزء بازارها را مورد توجه قرار داد (Haghoosta, Rafieian, & Zebardast, 2022).

ونلی و ادیسون (۲۰۲۲) با استفاده از اطلاعات قیمت مسکن در سطح شهرستان و داده‌های مالیاتی در ژانویه ۲۰۱۸، تأثیر تغییرات در رفتار مالیاتی فدرال در مورد مسکن مالکان را که ناشی از اجرای قانون کاهش مالیات و مشاغل TCJA می‌باشد را بر بازارهای مسکن محلی مورد بررسی قرار دادند. نتایج نشان داد که با ثابت نگه داشتن سایر موارد، محدود کردن کسر مالیات فدرال به مالیات دولتی و محلی در ۱۰ هزار دلار باعث شده‌است که نرخ رشد ارزش مسکن سالانه ۰/۹ درصد کاهش یابد و این کاهش در مناطقی که مالیات بر املاک و مستغلات به عنوان سهم درآمد مشمول مالیات از میانگین ملی فراتر رفته‌است، به ۱۸ درصد برسد. بنابراین مناطقی که مالیات بر املاک و مستغلات نسبت به درآمد بالایی دارند، نسبت به مناطقی که مالیات بر املاک پایین تر نسبت به درآمد دارند، تحت تأثیر نامطلوب‌تر این عمل قرار گرفته‌اند. پس از سال ۲۰۱۸، مناطق با مالیات بالا رشد آهسته‌تری را در ارزش خانه تجربه کردند (Wenli, & Edison, 2022).

رئوف و وبر (۲۰۲۲) در پژوهشی، از یک روش تجربی چندمرحله‌ای شامل مدل رگرسیون خطی چندگانه و رهیافت تفاوت در تفاوت‌ها برای ارزیابی تغییرات جغرافیایی سفته بازی و مالیات بر اموال در بازارهای مسکن در استان انتاریو در کانادا استفاده کردند. داده‌های مسکن از ژانویه ۲۰۱۱ تا دسامبر ۲۰۲۱ را در مقاطع ماهانه به کار رفت. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که مالیات‌های سفته بازی، ابزار مؤثری در مهار قیمت مسکن نمی‌باشد. همچنین، با توجه به نقش مالیات بر اموال در ارائه خدمات عمومی، جدا کردن مالیات بر اموال از یک مشارکت کننده بالقوه در قیمت مسکن، چشم‌انداز بهتری برای توسعه سیاست‌های مسکن محلی فراهم می‌کند. این مطالعه همچنین تأیید می‌کند که با توجه به تأثیر جغرافیایی در ارتباط با روند سرمایه‌گذاری، می‌توان بازار مسکن را در مقیاس محلی بهتر ارزیابی کرد (Rauf, & Weber, 2022).

نگین تاجی و سینائی (۲۰۲۴)، تأثیر عوارض شهرسازی بر سرمایه‌گذاری در مسکن شهر تهران را بررسی نمودند. ایشان برای انجام این کار، از داده سال‌های ۱۴۰۰-۱۳۸۰ و روش خودرگرسیون با وقفه‌های توزیعی استفاده شده‌است. نتایج مدل در بلندمدت نشان می‌دهد که عوارض شهرسازی بر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مسکن شهر تهران تأثیر معنی‌داری ندارد؛ بنابراین اعمال تخفیفات در عوارض مذکور

شاید در کوتاه مدت باعث تأمین منابع درآمدی لازم برای شهرداری تهران گردد، اما در بلندمدت تأثیری نخواهد داشت (Negintaji, & Sinaee, 2024).

رضائی و بهشتی (۲۰۲۴)، در مطالعه خود، شاخص‌های تأثیرگذار عوارض شهرداری بر عرضه مسکن را در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز را بررسی نمودند. در این تحقیق به منظور شناسایی شاخص‌ها، از مصاحبه با خبرگان حوزه ساخت و مسکن استفاده شد. پس از استخراج شاخص‌ها، پرسشنامه‌ای بر مبنای رویکرد دلفی فازی طراحی و در اختیار خبرگان قرار داده شد. نمونه نهایی، شامل تعداد ۱۴ نفر از استادان و فعالان حوزه ساخت با حداقل ۵ سال سابقه کاری در حوزه ساخت و مسکن بودند. با بررسی انجام گرفته، تعداد ۱۱۴ شاخص اولیه استخراج شدند و پس از اجرای سه مرحله دلفی فازی و رسیدن به اجماع نظر خبرگان، تعداد ۶۸ شاخص نهایی به عنوان شاخصه‌های عوارض شهرداری مؤثر بر عرضه مسکن شناسایی شدند. نتایج نشان داد که خبرگان بر این باورند علی‌رغم این امر که افزایش عوارض منجر به افزایش درآمد شهرداری شده است، از سوی دیگر، سبب افزایش هزینه‌ها، رانت و رشوه خواری، هزینه‌های شهرداری و ناکارآمدی درآمد شهرداری شده است. همچنین، بوروکراسی‌های اداری پیچیده، عدم شفافیت در مقدار عوارض و هزینه مرتبط با آن، تمرکز در مناطق خاص شهری، ضعف فرهنگ شهرنشینی و گسترش شهری، عدم استفاده دقیق از بافت‌های فرسوده، همگی از جمله شاخصه‌های عوارض شهرداری تأثیرگذار بر تغییرات قیمت و عرضه مسکن هستند (Rezaei, & Beheshti, 2024).

آرام و ستوده (۲۰۲۴)، مدل مفهومی به منظور بررسی عوامل مؤثر بر قیمت مسکن را تدوین نمودند. هدف از انجام این تحقیق، شناخت عوامل مؤثر بر قیمت مسکن جهت ارائه مدلی مفهومی و کاربری برای مطالعات میدانی آیندگان می‌باشد. نتایج مطالعات در پنج دسته‌بندی (عوامل اقتصادی، عوامل محیطی، عوامل اجتماعی، عوامل دسترسی و عوامل فیزیکی) و ۳۰ متغیر (در حاشیه بودن، جایگاه اجتماعی محله، دسترسی به خدمات عمومی، نرخ شهرنشینی و ...) ارائه شده است. در این تحقیق، پس از شناخت این عوامل به دسته‌بندی شاخص‌های مؤثر بر قیمت مسکن پرداخته شده است. گرچه این دسته‌بندی می‌تواند مدل‌های متفاوتی داشته باشد و یا حتی نحوه دسته‌بندی تغییر کند ولی در مجموع مدل تدوین شده می‌تواند در مطالعات موردی در شهرها و محله‌های متفاوت مورد آزمون قرار گرفته و رتبه‌بندی آن‌ها در مطالعه موردی تغییر کند (Aram, & setudeh, 2024).

مرتضوی و حسینی نورزاد (۲۰۲۴)، در مطالعه خود، شاخص‌های کلیدی اقتصادی اثرگذار بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران را با استفاده از روش دلفی فازی استخراج کردند. براساس گام‌های روش دلفی فازی، ابتدا کلیه شاخص‌های اقتصاد کلان مرتبط با قیمت مسکن از طریق مطالعه منابع کتابخانه‌ای و مطالعات پیشین به دست آمد. سپس از طریق نظرسنجی از خبرگان و با غربالگری امتیازهای هر شاخص و مقایسه مقدار ارزش اکتسابی هر یک، کلیدی‌ترین شاخص‌های اقتصادی اثرگذار بر آن تعیین شد. شاخص‌های موضوع پژوهش براساس نتایج به دست آمده به ترتیب تورم، نرخ ارز، قیمت زمین مسکونی، هزینه ساخت و نقدینگی است (Mortazavi, & Hosseini, 2024).

مطالعاتی که در حوزه مسکن و بررسی عوامل مؤثر بر آن انجام شده بیشتر با رویکرد کمی و با بهره‌گیری از روش‌های اقتصاد سنجی و آماری بوده است. پژوهش حاضر در ادامه کار تحقیقاتی رضائی و بهشتی (۲۰۲۴) بوده به‌طوری‌که عوامل شناسایی شده مؤثر بر عرضه مسکن براساس یافته‌های آن تحقیق را مورد استفاده قرار داده و با مطالعات میدانی و رهیافت داده بنیاد و معادلات ساختاری به تدوین مدل عوامل تأثیرگذار بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز را با تأکید بر تأثیر عوارض شهرداری پرداخته می‌شود.

روش پژوهش

مطالعه حاضر به لحاظ هدف از نوع تحقیقات کاربردی و به لحاظ روش تجزیه و تحلیل از نوع تحقیقات ترکیبی است که در دو مرحله کیفی و کمی انجام شده است. پژوهش حاضر از حیث مکانی جزو پژوهش‌های میدانی می‌باشد، زیرا محقق نگرش، ادراک و رفتار خبرگان و کارشناسان در حوزه مسکن را مورد مطالعه و بررسی قرار می‌دهد. این تحقیق به دنبال کشف عوامل تأثیرگذار از جمله عوارض شهرداری بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز با استفاده از دیدگاه خبرگان بوده که آن هم با روش کیفی قابل انجام است. در مرحله بعد نتایج حاصل از روش کیفی به کار گرفته می‌شود تا با استفاده از گام دوم یعنی روش کمی معادلات ساختاری روابط بین این عوامل و عرضه مسکن مدل سازی شود.

گراندد تئوری^۱ یا نظریه داده بنیاد یک روش تحقیق کیفی است که برای نظریه‌پردازی پیرامون پدیده مورد مطالعه استفاده می‌شود. این روش زمانی استفاده می‌شود که ادبیات پژوهش پیرامون موضوع از غنای لازم برخوردار نباشد. همچنین هدف، ارائه یک نظریه جدید است

که تاکنون در جوامع پژوهشی مطرح نشده است. بنابراین، مزایای روش داده بنیاد عبارتند از: ۱- تئوری به شکل منظم و براساس داده‌های واقعی شکل می‌گیرد. ۲- برای موقعیتی مناسب است که دانش ما در مورد آن محدود است. ۳- تئوری قابل اعتنا پیرامون پدیده مورد مطالعه، موجود نیست که بتوان براساس آن فرضیه پردازی کرد. ۴- داده بنیاد در بازه انجام پژوهش رشد می‌کند و از رهگذر تعامل مستمر بین گردآوری و تحلیل داده‌ها حاصل می‌شود.

رهیافت نظام مند روشی برای نظریه پردازی داده بنیاد است که در سال ۱۹۹۷، به وسیله اشتراوس و کوربین ارائه شد. این روش براساس سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی عمل می‌کند و به یک مدل پارادیمی ختم می‌شود. یک مدل پارادیمی عبارتند از: ۱- شرایط علی ۲- شرایط زمینه‌ای ۳- مقوله محوری ۴- شرایط مداخله‌گر ۵- راهبردها ۶- پیامدها (Strauss & Corbin, 1997).

در مرحله بعد (روش کمی) و برای آزمون مدل تدوین شده از مدل‌بایی معادلات ساختاری استفاده می‌شود. مدل سازی معادلات ساختاری به چهار دلیل از اهمیت زیادی برخوردار است. ۱- امکان مدل سازی پدیده‌های پیچیده به لحاظ آماری و آزمون‌ها توسط معادلات ساختاری ۲- توجه محققان درباره اهمیت بالای اعتبار و قابلیت اعتماد نمرات مشاهده شده در ابزار اندازه‌گیری مربوط به خطای اندازه‌گیری ۳- توان تحلیل مدل‌ها ۳- سهولت در استفاده از نرم افزارهای مدل سازی معادلات ساختاری.

محققان می‌توانند روابط پیچیده را بر اساس تحقیقات یا تئوری قبلی مشخص کنند و می‌توانند آن روابط را با استفاده از مدل معادلات ساختاری آزمایش کنند که آیا روابط در داده‌ها منعکس می‌شوند یا خیر (Weston & Gore, 2006). یکی از مزیت‌های این مدل، این است که به محققان اجازه می‌دهد تا بر اساس مدل‌ها فکر کنند، به طوری که بسیاری از کاربردهای الگوی ساختاری، ترکیبی از تحلیل‌های اکتشافی و تأییدی هستند (Kline, 2005). با این حال، نتایج این مدل باید به دقت تفسیر شوند. علیرغم این واقعیت که محققان روابط علی را در این مدل فرض می‌کنند، علیت را نمی‌توان با نتایج تحلیل‌های آن تعیین کرد، مگر اینکه محققان داده‌های طولی یا تجربی را تجزیه و تحلیل کنند (Weston & Gore, 2006). مدل‌بایی معادله ساختاری یک رویکرد جامع برای آزمون فرضیه‌هایی درباره روابط متغیرهای مشاهده شده و پنهان است. متغیرهای مشاهده شده یا آشکار به گونه مستقیم به وسیله پژوهشگر اندازه‌گیری می‌شود؛ در حالی که متغیرهای مکنون یا پنهان به گونه مستقیم اندازه‌گیری نمی‌شود، بلکه براساس روابط یا همبستگی‌های بین متغیرهای آشکار استنباط می‌شود. مدل سازی معادلات ساختاری به خانواده‌ای از روش‌های مرتبط برای آزمایش مدل‌های چند متغیره با دقت مشخص شده براساس فرضیه‌هایی در مورد چگونگی ارتباط متغیرهای آشکار و متغیرهای پنهان اشاره دارد (Hoyle, 1995). روابط بین متغیرهای پنهان با مشاهده شده را بارهای عاملی و روابط بین متغیرهای پنهان را ضرایب ساختاری می‌گویند. مدل معادله ساختاری شامل دو مؤلفه است. ۱- مدل اندازه‌گیری که در آن متغیرهای مکنون پیش‌بینی و از طریق تحلیل عاملی تأییدی (CFA¹) آزمون می‌شود و ۲- مدل ساختاری که در آن متغیرهای مکنون و نیز متغیرهای مشاهده شده‌ای که نشانگر متغیرهای مکنون است از یک راه منطقی با هم مرتبط می‌شود.

دو نوع رویکرد مدل سازی معادلات ساختاری هم مورد بحث قرار می‌گیرد. الف) رویکرد مبتنی بر کواریانس: نسل اول مدل سازی معادلات ساختاری با رویکرد مبتنی بر کواریانس با حجم نمونه بالا، نرمال بودن داده‌های جمع‌آوری شده و انعکاسی بودن مدل‌های اندازه‌گیری به دنبال تأیید مدل بوده است. ب) رویکرد مبتنی بر واریانس: نسل دوم مدل سازی معادلات ساختاری معروف به رویکرد حداقل مربعات جزئی با رویکرد مبتنی بر واریانس برای تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده، فرایندی مشابه ولی متفاوت با تکیه بر محدودیت‌های رویکرد مبتنی بر کواریانس ارائه نمود. توانایی این رویکرد در کار با داده‌های اندک، عدم حساسیت به نرمال بودن داده‌ها، توانایی در پیش‌بینی و پشتیبانی از مدل‌های بسیار پیچیده و همچنین قابلیت مدل اندازه‌گیری ترکیبی و انعکاسی می‌باشد که به سرعت در میان پژوهشگران رواج یافت. نرم‌افزارهایی نظیر XLSTAT و Smart PLS به ویژه نرم افزار دوم که در سال ۲۰۰۵ معرفی گردید، معروف‌ترین و پرکاربردترین آنها است. معیارهای برازش مدل مورد استفاده در مدل اندازه‌گیری انعکاسی و مبتنی بر واریانس به شرح زیر می‌باشند.

- آزمون پایایی: پایایی، همبستگی درونی سوالات را نمایش می‌دهد. از سه آزمون پایایی مرکب، آلفا کرونباخ و بار عاملی می‌توان استفاده کرد که حداقل مقدار قابل قبول در هر یک از آنها ۰/۷ است.

- آزمون روایی همگرا: روایی همگرا، میزان همبستگی هر متغیر مکنون با سوالات (نشانگرها) خودش را نشان می‌دهد. برای انجام این آزمون از متوسط واریانس استخراج شده (AVE) استفاده می‌شود که حداقل مقدار قابل قبول ۰/۵ است.

- آزمون روایی واگرا: برای سنجش روایی واگرا از دو آزمون می‌توان استفاده کرد که عبارتند از: ۱- بار مقطعی^۲: بار عاملی هر متغیر مشاهده پذیر بر روی متغیر پنهان مربوط به خود باید حداقل ۰/۱ بیشتر از بار عاملی همان متغیر مشاهده پذیر بر متغیرهای پنهان دیگر باشد.

۲- فورنل-لارکر: جذر میانگین واریانس استخراج شده هر متغیر پنهان باید بیشتر از حداکثر همبستگی آن متغیر پنهان با متغیر پنهان دیگر باشد.

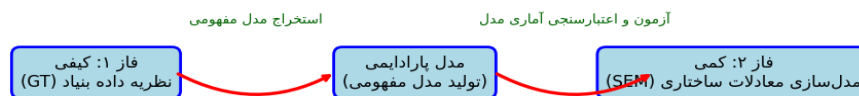
این نوع روش تحقیق که اغلب در تحقیقات با روش‌های ترکیبی^۱ دنبال می‌شود، یک رویکرد منطقی و قدرتمند است که از نقاط قوت هر دو روش کیفی (نظریه زمینه‌ای) و کمی (معادلات ساختاری) استفاده می‌کند. دلیل اصلی استفاده از مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) بعد از نظریه داده بنیاد، تأیید و تعمیم آماری مدلی است که از داده‌های کیفی به دست آمده است. دلایل استفاده از SEM بعد از GT:

الف. تأیید آماری: مدل مفهومی تولید شده توسط GT، اکنون تبدیل به یک مدل فرضی شده است. SEM به محقق اجازه می‌دهد تا این فرضیات را در یک نمونه آماری بزرگ‌تر و نماینده‌تر از جامعه مورد نظر، به صورت کمی بیازماید. هدف این است که ببینیم آیا روابط و سازه‌های کشف‌شده در مرحله کیفی، در مقیاس وسیع‌تر نیز از نظر آماری معنادار و پایدار هستند یا خیر.

ب. اعتبار و پایایی مدل: SEM ابزاری قوی برای ارزیابی برازش مدل با داده‌های جدید است. این روش به محقق کمک می‌کند تا: ۱- مدل اندازه‌گیری تأیید کند که شاخص‌های مورد استفاده در پرسشنامه (که بر اساس سازه‌های GT طراحی شده‌اند) واقعاً سازه‌های پنهان مورد نظر را به درستی اندازه‌گیری می‌کنند (اعتبار و پایایی سازه‌ها). ۲- مدل ساختاری تأیید کند که مسیرها و روابطی که GT کشف کرده است، از نظر آماری در مجموعه داده بزرگ‌تر مورد حمایت قرار می‌گیرند.

ج. تعمیم‌پذیری: داده‌های GT معمولاً غنی، اما خاص و محدود به بافتار هستند. استفاده از SEM با یک نمونه بزرگ‌تر، اعتبار خارجی یافته‌ها را افزایش داده و به محقق اجازه می‌دهد تا نظریه خود را تعمیم به جامعه گسترده‌تر نماید.

به طور خلاصه، نظریه داده بنیاد مدل را می‌سازد و معادلات ساختاری مدل را تست می‌کند و اعتبار آماری می‌بخشد. این روند به پژوهشگر اطمینان می‌دهد که نظریه توسعه‌یافته، نه تنها ریشه در تجربیات عمیق افراد دارد، بلکه از استحکام و تعمیم‌پذیری آماری در سطح جامعه نیز برخوردار است. در ادامه شماتیک روش ترکیبی را می‌توان به صورت شکل یک نشان داد.



شکل ۱. شماتیک روش ترکیبی

جامعه آماری و نمونه پژوهش

جامعه آماری پژوهش حاضر شامل دو گروه خبرگان و کارشناسان مدیریت شهری تبریز هستند. به منظور شناسایی عوامل تأثیرگذار بر عرضه مسکن با استناد به عوارض شهرداری به منظور رهیافت داده بنیاد از نمونه شامل خبرگان استفاده شد. در این راستا، در این مرحله از نمونه‌گیری هدفمند استفاده شد و انتخاب افراد تا رسیدن به اشباع نظری ادامه یافت. از جمله معیارها که بر آن اساس، نمونه‌ها انتخاب شدند، خبرگان حوزه مسکن با تحصیلات بالاتر از کارشناسی ارشد و سابقه بالای ۵ سال و نیز استادان دانشگاه دارای سابقه بیش از ۵ سال و تحصیلات دکتری و بالاتر در قلمرو زمانی اردیبهشت تا مرداد ۱۴۰۱ ساکن تبریز در نظر گرفته شدند. ابزار اصلی در این بخش مصاحبه نیمه ساختاریافته بود. سوالات مصاحبه با مرور پیشینه و نظر متخصصان طراحی شد. برای اطمینان از اعتبار سوالات، مصاحبه آزمایشی با دو نفر انجام و اصلاحات لازم صورت گرفت. پس از مصاحبه با ۱۴ نفر از خبرگان، اشباع نظری حاصل شد. همچنین به منظور تأیید اشباع نظری مجدد با ۳ خبره دیگر مصاحبه انجام شد و با توجه به اینکه مطلبی به موارد یافت شده، اضافه نگردید، اشباع نظری تأیید گردید. در پژوهش کیفی، توجه ویژه‌ای به روایی می‌شود تا تعیین شود آیا اطلاعات ارائه شده شرکت کنندگان مطالعه، معتبر است. برای تعیین روایی در پژوهش کیفی راهبردهایی وجود دارد. در پژوهش حاضر، از روش دلفی فازی برای روایی استفاده شده‌است (رجوع شود به مقاله محقق، ۱۴۰۳). اعضای نمونه خبرگان، پرسشنامه‌ای را تکمیل و امتیاز دهی کرده‌اند که سوالات آن را مقوله‌های حاصل از مصاحبه با همان نمونه تشکیل داده‌است. با این روش مقوله‌هایی که از نظر نخبگان نامفهوم یا بی اهمیت هستند حذف می‌شوند. پس از حصول اطمینان از روایی و اعتبار پرسشنامه، در ادامه به منظور ارزیابی اثر فاکتورهای شناسایی شده بر عرضه مسکن (رهیافت معادلات ساختاری) در جامعه مورد بررسی، از نمونه شامل کارشناسان مدیریت شهری تبریز استفاده شده‌است. با توجه به محدود بودن حجم جامعه، سعی شد از همه افراد بعنوان نمونه

استفاده شود که برابر با ۱۵۶ نفر بودند و در قلمرو زمانی دی ماه ۱۴۰۱ تا تیرماه ۱۴۰۲ صورت گرفت. پرسشنامه توزیع شده شامل ۶۸ سوال در قالب طیف لیکرت است و سوال های آن را مقوله هایی تشکیل دادند که در مرحله کیفی مورد تأیید و استخراج شدند. از نرم افزار Smart pls جهت ارزیابی اطلاعات حاصل از پرسشنامه استفاده گردید. در اینجا به بررسی ویژگیهای جمعیت شناختی نمونه مورد مطالعه (کارشناسان مدیریت شهری) پرداخته می شود. فراوانی و درصد فراوانی در هرگروه محاسبه شده است. وضعیت ترکیب جنسیتی نمونه در جدول یک ارائه شده است.

جدول ۱. توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر اساس جنسیت

جنسیت	فراوانی	فراوانی
زن	۴۹	۳۱٪
مرد	۱۰۷	۵۹٪
کل	۱۵۶	۱۰۰٪

با توجه به آمار به دست آمده از نمونه، ۳۱ درصد از افراد نمونه را زنان و ۵۹ درصد آنها را مردان تشکیل می دهند. بنابراین، در نمونه مورد بررسی، مردان دارای فراوانی بیشتری نسبت به زنان هستند. وضعیت ترکیب تحصیلی نمونه در جدول ۲ ارائه شده است.

جدول ۲. توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر اساس تحصیلات

تحصیلات	تعداد	فراوانی
کارشناسی	۵۴	۳۵٪
کارشناسی ارشد	۹۱	۵۸٪
دکتری	۱۱	۷٪
کل	۱۵۶	۱۰۰٪

با توجه به اطلاعات جدول ۲، ۳۵ درصد از افراد نمونه دارای تحصیلات کارشناسی، ۵۸ درصد دارای تحصیلات کارشناسی ارشد و ۷ درصد دارای تحصیلات دکتری هستند. بنابراین، افراد با تحصیلات کارشناسی ارشد دارای فراوانی بیشتری نسبت به سایر گروهها است. وضعیت سابقه کاری نمونه در جدول ۳ ارائه شده است.

جدول ۳. توزیع فراوانی پاسخ دهندگان بر اساس سابقه کاری

سابقه کاری	تعداد	فراوانی
کمتر از ۵ سال	۲۶	۱۷٪
بین ۵ تا ۱۰ سال	۴۷	۳۰٪
بین ۱۰ تا ۱۵ سال	۴۹	۳۱٪
بالاتر از ۱۵ سال	۳۴	۲۲٪
کل	۱۵۶	۱۰۰٪

با توجه به اطلاعات جدول ۳، ۱۷ درصد از افراد نمونه دارای سابقه کمتر از ۵ سال، ۳۰ درصد دارای سابقه بین ۵ تا ۱۰ سال، ۳۱ درصد دارای سابقه بین ۱۰ تا ۱۵ سال، ۲۲ درصد دارای سابقه بالاتر از ۱۵ سال هستند. بنابراین، افراد با سابقه بین ۱۰ تا ۱۵ سال دارای فراوانی بیشتری نسبت به سایر گروهها هستند.

یافته ها و بحث

روش اجرای داده بنیاد

در مرحله اول و رهیافت داده بنیاد، عوامل مؤثر بر عرضه مسکن شناسایی شده در پژوهش رضائی و بهشتی (۱۳۹۳) که شامل ۶۸ مفهوم مستخرج از روش دلفی فازی با استفاده از مصاحبه و پرسشنامه است، مورد تحلیل قرار گرفت. این مفاهیم از مرحله کدگذاری باز به دست آمده است. کدگذاری محوری مرحله دوم تجزیه و تحلیل در نظریه پردازی داده بنیاد است (جدول ۴). هدف این مرحله، برقراری رابطه بین مقوله های تولید شده در مرحله کدگذاری باز است. کدگذاری محوری بر تمرکز و تعیین یک مقوله به عنوان مقوله هسته ای یا مرکزی قرار داشته و سپس سایر مقولات به عنوان مقولات فرعی به آن ارتباط داده می شوند. در قالب استاندارد نظریه داده بنیاد، طی کدگذاری محوری، مقوله های مستخرج از کدگذاری باز تحت ۶ دسته شامل مقوله مرکزی، شرایط علی، شرایط مداخله گر، شرایط زمینه ای، راهبردها و پیامدها قرار گرفته اند.

جدول ۴. کدگذاری محوری

مفهوم	مقوله
بحران مدیریت شهری	راهبردها
عدم تدوین سیاستهای ساخت و ساز کارآمد و کنترل شده توسط دولت	
عدم حضور صدا و سیما برای ارائه اطلاعات در مورد عوارض شهرداری و اهمیت آن در حوزه مسکن	
عدم مدیریت نوسانات قیمت زمین	
نابرابر های اجتماعی و اقتصادی در شهر	
سختگیری های موجود در حوزه سرمایه گذاری مسکن	
عدم دسترسی به اطلاعات یکسان، دقیقتر و سریعتر در مورد توسعه زمین و منطقه برای فعالان حوزه ساخت	
فساد و تحلفات اداری	
کاهش پروانه های ساخت	
کاهش تخفیفات ساخت و ساز	
عدم توجه به بافتهای فرسوده	
عدم وجود قوانین نظارتی برای حضور افراد حرفه ای در حوزه ساخت	
عدم صرف عوارض در جبران کمبودهای مناطق	
عدم نظارت بر توسعه و احداث غیرقانونی بنا	
ناعدلانه بودن نرخ عوارض با توجه به موقعیت اقتصادی مردم	
عدم بهره گیری شهرداری از تجربه سایر کشورها در حوزه ساخت	
وجود بروکراسی و استعلامات بی اساس و نامه نگاری زیاد	
عدم توجه به موقعیت جوی و مرغوبیت زمین هنگام تدوین سیاستهای ساخت و ساز	
عدم توجه به خصوصیات اجتماعی و فرهنگی در تعیین عوارض شهرداری	
عدم توجه به نظارت بر نکات فنی در ساخت مسکن	
عدم ارائه به موقع تخفیفات و بخشودگی عوارض	
عدم وجود سامانه هایی برای تعیین دقیق عوارض با توجه به شرایط زمین و مسکن	
عدم توجه به امکانات نظیر خطوط ریلی، تکنولوژیهای نوین، برق رسانی، مخابرات و غیره هنگام تعیین عوارض	
عدم توجه به وجود مسیرهای رفت و آمد هنگام تعیین عوارض	
عدم توجه به توسعه مسیرهای امداد و نجات مانند آتش نشانی و غیره هنگام تعیین عوارض	
ناهمگنی بالای عوارض در مناطق مختلف	
سیاست های نامتعادل اصلاحات زمین شهری	
افزایش تصاعدی نرخ عوارض	
عدم استفاده صحیح از بودجه شهرداری در حوزه ساخت	
عدم نظارت بر اجرای بودجه در حوزه ساخت	
افزایش بار ترافیکی و نازیبایی سیمای شهر	
افزایش بی رویه قیمت واحدهای نوساز	زمینه‌ای
عدم تمایل دولت به توسعه مسکن باکیفیت و با قیمت مناسب	
عدم سهولت نفوذ فیزیکی به بخش های مختلف شهری	
عدم موجودیت گسترده شبکه های ارتباطی	
نامناسب بودن شرایط تأمین مسکن و حل نشدن بحران مسکن	
ناهماهنگی، تاخیر در انجام پروژه ها و عدم توسعه همگون و متوازن شهر	
اتکای بیش از حد بر عواید ناشی از بخش مسکن	
ارزش اجتماعی بالای برخی مناطق	
افزایش تخلفات ساخت توسط افراد بانفوذ	علی
افزایش ساخت و سازها توسط اشخاص حقیقی	

مفهوم	مقوله
تأثیرپذیری اغلب سازندگان از موقعیت کلان اقتصادی	
تمرکز بالای زندگی مجلل و اشرافی و امنیت بالای اجتماعی و نظامی در برخی مناطق	
توجه زیاد انبوه سازان به مناطق خاص	
توقعات بیجا و تخلفات مردم در مناسبات	
جابجایی املاک در مناطق پرخطر	
چنددستگی عوارض و اثرگذاری متفاوت آنها	
رواج قانون گریزی	
عدم اطلاع دقیق مردم از نوع، میزان و یا بخشودگی عوارض	
عدم توازن نیازها و شرایط ساکنان با استانداردهای ساختمانی	
عدم رعایت اصول فنی به منظور صرفه جویی در هزینه مالی و سودجویی مالکان و ساخت و سازکنندگان	
عدم علاقه به زندگی در برخی مناطق به دلیل عدم وجود فرهنگ شهرنشینی	
عدم هماهنگی بین ساخت و سطح منطقه	
عدم تبلیغات مناسب در حوزه ساخت	مداخله گر
عدم توجه به ارزش معاملاتی منطقه در ارائه قیمت	
عدم توجه به وضعیت توزیع درآمد و ویژگی های اقتصادی در ساخت و ساز	
عدم توجه به سیاستهای تشویقی ساخت	
عدم توجه به جمعیت منطقه و نیازهای اولیه زندگی هنگام توسعه ساخت و ساز	
افزایش هزینه ساخت و ساز	
عدم انعطاف پذیری قوانین ساخت	
عدم کارآمدی قوانین در برخورد با متخلفان	
عدم وجود ابزار قانونی لازم و ضمانت اجرایی قوی	
عدم کارآمدی تخفیفات حوزه ساخت مسکن	
عدم توجه به نوسازی بناهای فرسوده و ساختار شهرنشینی	
قدیمی بودن قوانین شهرسازی و غیرقابل اجرا بودن آن	
عدم تشویق موثر شهرداری در ساخت و ساز	
عدم توجه به عقل مدیریتی	

مفهوم برگرفته از: Rezaei & Beheshti, 2024

کدگذاری انتخابی مرحله سوم و اصلی نظریه پردازی داده بنیاد است که بر اساس نتایج کدگذاری باز و محوری به ارائه مدل پارادایمی می پردازد. در کدگذاری انتخابی مقوله های احصاء شده در مراحل قبلی به یکدیگر ربط داده شده و روابط بین آنها بررسی می شود. این امر، همان فرآیند کشف نظریه و ظهور نظریه است، یعنی یافتن سازه ها، مرتبط ساختن آنها و بررسی ماهیت این رابطه ها. مدل پارادایمی در قالب جدول ۵ به طور خلاصه بیان شده است.

جدول ۵. تدوین مدل مفهومی

بخش مدل	نقش در نظریه	نمونه‌هایی از مفاهیم استخراج شده
مقوله محوری	پدیده اصلی مورد مطالعه که تمام روابط حول آن شکل می‌گیرد.	عرضه نامطلوب مسکن (توزیع نامتوازن، کیفیت نامناسب و قیمت‌های بالا).
شرایط علی	عواملی که منجر به ایجاد یا تأثیر بر مقوله محوری می‌شوند. اینها "دلایل" پدیده هستند.	ارزش اجتماعی بالا و لوکس بودن برخی مناطق، تأثیرپذیری سازندگان از اقتصاد کلان، رواج قانون‌گریزی، افزایش تخلفات ساخت توسط افراد بانفوذ.
شرایط زمینه‌ای	مجموعه شرایط گسترده‌تر (اقتصادی، فرهنگی، ساختاری) که بر پدیده و نحوه پاسخ به آن تأثیر می‌گذارد.	اتکای بیش از حد شهرداری به عواید ساخت مسکن، عدم تمایل دولت به توسعه مسکن با کیفیت، افزایش بی‌رویه قیمت واحدهای نوساز.
شرایط مداخله‌گر	عواملی که رابطه بین شرایط علی و راهبردها را تسهیل یا محدود می‌کنند.	افزایش هزینه ساخت و ساز، عدم انعطاف‌پذیری و قدیمی بودن قوانین ساخت، عدم توجه به ارزش معاملاتی منطقه در قیمت‌گذاری عوارض.
راهبردها	کنش‌ها و واکنش‌هایی که افراد یا سازمان‌ها برای مدیریت یا مقابله با مقوله محوری انجام می‌دهند.	فساد و تخلفات اداری، عدم تدوین سیاست‌های ساخت‌وساز کارآمد، کاهش پروانه‌های صادر شده، ناعادلانه‌بودن نرخ عوارض در مناطق مختلف.
پیامدها	نتایج نهایی ناشی از به کارگیری (یا عدم به کارگیری) راهبردها.	افزایش قیمت مسکن، افزایش شکاف بین طبقات درآمدی، تشدید حاشیه‌نشینی.

این مدل نشان می‌دهد که عرضه نامطلوب مسکن (به عنوان مقوله محوری) نه تنها تحت تأثیر عوارض مستقیم شهرداری است، بلکه شبکه‌ای پیچیده از عوامل اجتماعی، اقتصادی، قانونی و مدیریتی نیز در آن دخیل هستند.

استفاده از گراند تئوری در پژوهش حاضر دو هدف مهم را برآورده کرده است:

۱. تولید نظریه بومی: به جای استفاده از مدل‌های موجود در ادبیات پژوهش که ممکن است برای بافت تبریز (به ویژه ارتباط عوارض شهرداری و عرضه مسکن) مناسب نباشد، این روش توانسته است یک مدل مفهومی را از دل داده‌های میدانی و دیدگاه‌های کارشناسان شهر تبریز استخراج کند.

۲. بسترسازی برای مرحله کمی: مدل پارادایمی حاصل از گراند تئوری، پایه‌ای برای توسعه پرسشنامه و تدوین فرضیات در مرحله کمی (SEM) بوده است. به عبارت دیگر، این نظریه، مسیرهای علی و روابط بین سازه‌ها را برای آزمون آماری توسط SmartPLS بیان کرده است. در ادامه با روش معادلات ساختاری به این سوالات پاسخ خواهیم داد. آیا مدل تدوین شده به طور معناداری عوامل تأثیرگذار بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز را توصیف کند؟ چه عواملی بیشترین تأثیر را بر عرضه مسکن دارد؟ تأثیر عرضه نادرست مسکن بر قیمت مسکن چگونه است؟

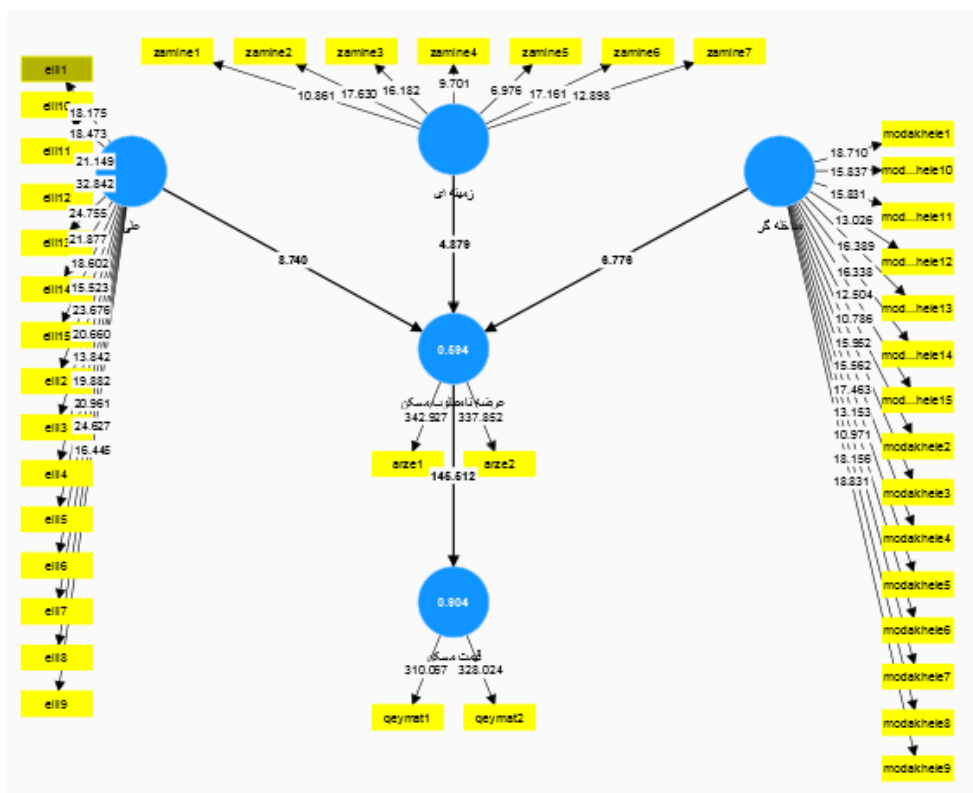
روش معادلات ساختاری

در این تحقیق در مرحله نخست با استفاده از داده‌های به‌دست آمده از یافته‌های پیشین محقق به تدوین مدل پرداخته و در مرحله بعد و روش کمی، پرسشنامه حاوی عوامل تأثیرگذار به دست آمده در مرحله اول در قالب طیف پنج گانه لیکرت طراحی شده و در نمونه کارشناسان مدیریت شهری تبریز توزیع شد تا داده‌های آن مورد تحلیل قرار بگیرد. در این راستا، کارشناسان مدیریت شهری در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز در حوزه مسکن و آشنا به مسائل عوارض محلی و تأثیر آن بر ساخت و ساز مسکن انتخاب شدند. با توجه به محدود بودن حجم جامعه، سعی شد از همه افراد به عنوان نمونه استفاده شود که برابر با ۱۵۶ نفر بودند و در قلمرو زمانی دی ماه ۱۴۰۱ تا تیرماه ۱۴۰۲ صورت گرفت. پرسشنامه شامل ۶۸ سوال در قالب طیف لیکرت طراحی شد که سوال‌های آن را مقوله‌هایی تشکیل دادند که در جدول ۴ بیان شده‌است. پس از حصول از روایی و اعتبار پرسشنامه، نسبت به توزیع پرسشنامه بین نمونه‌ها اقدام و پس از جمع‌آوری، اطلاعات در نرم‌افزار Smart PLS جهت ارزیابی وارد گردید.

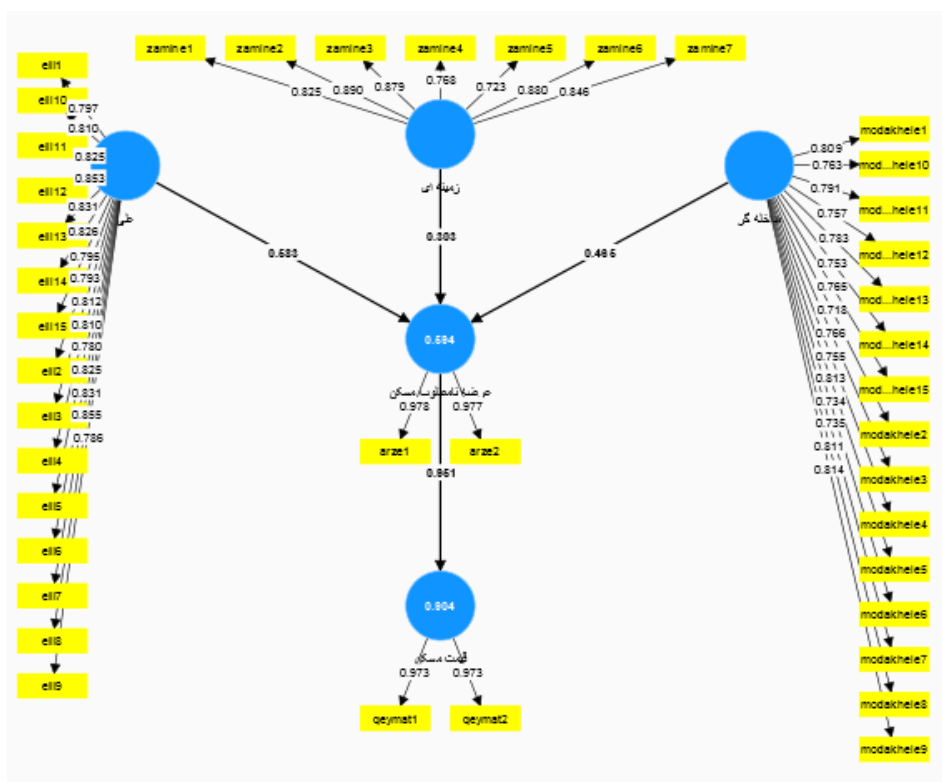
روایی سازه: جهت بررسی این مطلب که هر کدام از سازه‌های پژوهش تا چه حد با نشانگرهایی که برای سنجش آن‌ها استفاده شده‌است، همسو می‌باشند، از مدل اندازه‌گیری یا تحلیل عاملی تأییدی بهره گرفته شده‌است. اگر در مدل اندازه‌گیری در مقادیر معنی‌داری، اعداد بیشتر از ۱/۹۶ و ضرایب استاندارد بالاتر از ۰/۳ باشد، سوالات از لحاظ روایی سازه مورد تأیید قرار می‌گیرند. نتایج مربوط به روایی سازه در دو قالب معنی‌داری و ضرایب استاندارد در دو شکل ۲ و ۳ ذکر شده‌اند.

با توجه به شکل ۲ و ۳، ملاحظه می‌شود که تمام اعداد معنی‌داری بزرگتر از ۱/۹۶ و ضرایب استاندارد (بارهای عاملی) نیز بزرگتر از

۰/۵ است. بنابراین گویه‌ای از مدل حذف نمی‌شود و مدل ساختاری نیز تأیید و معتبر شناخته می‌شود.



شکل ۲. تحلیل عاملی تأییدی- مقادیر آماره آزمون t



شکل ۳. تحلیل عاملی تأییدی- ضرایب تخمین استاندارد

همچنین شکل ۲ و ۳ ضریب مسیر بین متغیرهای پنهان و آماره تی را بیان می کند. خلاصه نتایج روابط بین متغیرهای پنهان در جدول ۶ گزارش شده است.

جدول ۶. خلاصه نتایج روابط

متغیر مستقل	متغیر وابسته	ضریب مسیر	آماره تی	نتیجه
زمینه ای	عرضه نامطلوب مسکن	۰/۳۰۳	۴/۸۷۹	تأیید
علی	عرضه نامطلوب مسکن	۰/۵۸۳	۸/۷۴۰	تأیید
مداخله گر	عرضه نامطلوب مسکن	۰/۴۵۵	۶/۷۷۸	تأیید
عرضه نامطلوب مسکن	قیمت مسکن	۰/۹۵۱	۱۴۵/۵۱۲	تأیید

جدول ۶ نشان می دهد که عوامل علی بیشترین تأثیر را بر عرضه مسکن و در نتیجه بر قیمت مسکن داشته است. می توان گفت عواملی مانند ارزش اجتماعی بالای برخی مناطق، تمرکز انبوه سازان بر مناطق خاص و افزایش تخلفات توسط افراد بانفوذ، نیروی محرک اصلی در ایجاد عرضه نامناسب و نامتوازن مسکن در مناطق دهگانه تبریز هستند. به عبارت دیگر، این عوامل (بیش از خود ساختار قوانین) زمینه ساز اصلی وضعیت فعلی بازار مسکن در تبریز هستند.

ضریب مسیر بسیار بالای ۰/۹۵۱ و آماره t قوی نشان می دهد که عرضه نامطلوب مسکن یک تأثیر مستقیم و بسیار قوی بر افزایش قیمت مسکن دارد. این رابطه تقریباً یک به یک است؛ یعنی هرچه عرضه مسکن نامناسب تر باشد (از نظر توزیع مکانی، کیفیت، و عدم تطابق با نیاز مناطق)، به همان نسبت، قیمت مسکن به شدت افزایش می یابد.

بررسی پایایی ترکیبی: در صورتی که مقدار CR برای هر سازه بالای ۰/۷ شود مدل اندازه گیری دارای قابلیت اطمینان داخلی رضایت بخش است و نشان از پایداری درونی مناسب برای مدل های اندازه گیری دارد. جدول ۷ نشان می دهد که CR هر سازه برای این مطالعه از مقدار آستانه توصیه شده ۰/۷ بیشتر است. بنابراین، نتایج نشان می دهد که مقوله های مورد استفاده برای نشان دادن سازه ها دارای قابلیت اطمینان سازگار داخلی هستند و شاخص های هر متغیر (عوامل علی، زمینه ای، مداخله گر و...) به خوبی و به طور سازگار با یکدیگر، همان سازه را اندازه گیری کرده اند.

جدول ۷. سنجش پایایی ترکیبی متغیرها

متغیر	مقدار شاخص CR
زمینه ای	۰/۹۴۸
عرضه نامطلوب مسکن	۰/۹۵۴
علی	۰/۹۷۰
قیمت مسکن	۰/۹۴۴
مداخله گر	۰/۹۵۶

بررسی روایی همگرا: در این مطالعه، روایی همگرا مدل اندازه گیری با استفاده از معیار میانگین واریانس استخراج شده (AVE) مورد ارزیابی قرار گرفت. اعتبار همگرا زمانی مناسب است که ساختارها یک مقدار متوسط واریانس استخراج شده (AVE) حداقل ۰/۵ یا بیشتر داشته باشند. جدول ۸ نشان می دهد که تمام سازه ها دارای AVE بیش از مقدار آستانه توصیه شده ۰/۵ است. این نتیجه بیان می کند که مدل اندازه گیری مطالعه، یک رویکرد همگرای کافی را نشان می دهد و شاخص ها (۶۸ سؤال پرسشنامه) به صورت همگرا و مرتبط، متغیر پنهان (سازه های اصلی) خود را می سنجند.

جدول ۸. سنجش روایی همگرا

متغیر	مقدار شاخص AVE
زمینه ای	۰/۶۹۳
عرضه نامطلوب مسکن	۰/۹۶۶
علی	۰/۶۶۵
قیمت مسکن	۰/۹۴۷
مداخله گر	۰/۵۹۵

بررسی روایی واگرا: برای بررسی روایی یا اعتبار واگرای سازه‌ها از آزمون فورنل و لارکر استفاده گردید. جذر متوسط واریانس استخراج شده یک سازه باید بیشتر از همبستگی آن سازه با سازه‌های دیگر باشد. این امر نشانگر آن است که همبستگی آن سازه با نشانگرهای خود بیشتر از همبستگی‌اش با سازه‌های دیگر است. در ادامه نتایج مربوط به این بررسی در جدول ۹ ارائه شده است و روایی مورد تأیید قرار گرفت.

جدول ۹. سنجش روایی واگرا

مداخله‌گر	قیمت مسکن	علی	عرضه نامطلوب مسکن	زمینه‌ای	
					زمینه‌ای
			۰/۹۷۸	۰/۸۳۲	عرضه نامطلوب مسکن
		۰/۸۱۶	۰/۵۰۶	-۰/۱۰۵	علی
	۰/۹۷۳	۰/۴۷۷	۰/۹۵۱	۰/۲۵۰	قیمت مسکن
۰/۷۷۲	۰/۴۹۰	-۰/۰۹۷	۰/۴۴۸	۰/۱۲۴	مداخله‌گر

با توجه به یافته‌های تحقیق که عوامل گسترده‌ای را مورد بررسی قرار داده است، در اکثر مطالعات صورت گرفته به عوامل محدود اشاره می‌کنند. در مطالعات پیشین تأثیر این عوامل بر عرضه نامطلوب مسکن مورد توجه قرار نگرفته است. در این تحقیق نه تنها مدل مفهومی تدوین شد، بلکه مدل تدوین شده با استفاده از مدل معادلات ساختاری نیز مورد آزمون قرار گرفت و تأثیر هر یک از عوامل تحت عوامل علی، زمینه‌ای و مداخله‌گر بر عرضه نامطلوب مسکن و همچنین بر روی قیمت مسکن مورد بررسی قرار گرفت.

نتیجه‌گیری

مناطق دهگانه کلانشهر تبریز ویژگی‌ها و ظرفیت‌های متفاوتی از نظر وسعت، جمعیت، بافت و ... دارد که به مراتب بر عرضه مسکن آن منطقه نیز تأثیر به سزایی دارد. چالش اصلی در رابطه با عرضه متفاوت مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز، بررسی و تحلیل عواملی خواهد بود که بر عرضه مسکن تأثیرگذار باشد. بنابراین، بررسی عوامل و مؤلفه‌های تأثیرگذار در تعیین عرضه مسکن و مدیریت صحیح آن‌ها، همواره از بروز دوره‌های نوسان در بازار مسکن جلوگیری کرده و میزان موفقیت برنامه‌های احداث مسکن و برنامه‌ریزی مطلوب مسکن را به طور قابل توجهی افزایش خواهد داد. همچنین، مسئله ساخت‌وساز مسکن و وابستگی زیاد شهرداری‌ها به عوارض ساخت‌وساز و عواید ناشی از بخش مسکن به گونه‌ای است که به خصوص در دهه اخیر، به ویژه در شهرهای بزرگ کشور، عوارض بخش مسکن به عنوان یک عامل مؤثر بر قیمت و عرضه مسکن قلمداد می‌شود. لذا در این تحقیق در راستای بررسی عوامل مؤثر بر عرضه مسکن به سه سوال اساسی پاسخ داد. ۱. آیا مدلی می‌توان استخراج کرد که به طور معناداری عوامل تأثیرگذار بر عرضه مسکن در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز را توصیف کند؟ ۲. چه عواملی بیشترین تأثیر را بر عرضه مسکن دارد؟ ۳. تأثیر عرضه نادرست مسکن بر قیمت مسکن چگونه است؟

روش نظریه داده‌بنیاد شالوده و چارچوب نظری پژوهش حاضر را فراهم کرد و نقش آن فراتر از یک روش گردآوری داده، در ساخت مدل مفهومی بوده است. این فرآیند به طور سیستمی ۶۸ مفهوم مرتبط با عرضه مسکن را شناسایی و آنها را در قالب یک پارادایم سیستمی دسته‌بندی کرد. ۱. شرایط علی: عواملی که پدیده اصلی را تحریک می‌کنند (مانند نوسانات قیمت زمین و سیاست‌های عوارض). ۲. شرایط زمینه‌ای: محیط کلان اقتصادی و اجتماعی که پدیده در آن رخ می‌دهد (مانند ارزش اجتماعی برخی مناطق). ۳. عوامل مداخله‌گر: عواملی که بر ارتباط بین شرایط علی و راهبردها تأثیر می‌گذارند (مانند عدم تبلیغات مناسب یا قوانین غیرانعطاف‌پذیر). ۴. راهبردها: اقدامات و واکنش‌های اصلی در پاسخ به شرایط (مانند سختی سرمایه‌گذاری یا عدم نوسازی بافت فرسوده). این مدل، که ریشه در تجربیات عمیق خبرگان دارد، تضمین کرد که مدل کمی SEM بر مفاهیم واقعی و مهم حوزه مسکن تبریز استوار باشد، نه صرفاً بر فرضیه‌های از پیش تعیین شده.

در پاسخ به سوال اول (معنادار بودن مدل تدوین شده در مرحله داده بنیاد)، بررسی‌ها نشان داد مدل از نظری آماری معنادار بوده و قابل تأیید است. به طوری که تحلیل عاملی تأییدی (CFA) نشان داد که هیچ‌یک از ۶۸ شاخص اندازه‌گیری شده حذف نمی‌شود و ضرایب استاندارد (بارهای عاملی) همگی بالاتر از ۰/۵ بوده و مقادیر آماره آزمون t بزرگتر از ۱/۹۶ است، که روایی سازه مدل را تأیید می‌کند. همچنین، معیارهای پایایی ترکیبی (CR) و روایی همگرا (AVE) و نیز روایی واگرا (فورنل و لارکر) نیز از سطح خوبی برخوردار بوده و مورد تأیید است.

در پاسخ به سوال دوم که چه عواملی بیشترین تأثیر را بر عرضه مسکن دارد، بررسی نشان داد که تحلیل معادلات ساختاری تأثیر سه گانه عوامل بر «عرضه نامطلوب مسکن» را به صورت زیر مشخص کرد:

۱. عوامل علی: این گروه بیشترین تأثیر را بر عرضه نامطلوب مسکن داشته‌اند (با ضریب مسیر $0/583$ و آماره $t = 8/740$). این نتیجه نشان می‌دهد که ریشه‌ای‌ترین دلایل نوسانات عرضه مسکن در عوامل کلان و ساختاری نهفته است.
۲. عوامل مداخله‌گر: این عوامل نیز تأثیر قابل توجهی دارند (با ضریب مسیر $0/455$ و آماره $t = 6/778$).
۳. عوامل زمینه‌ای: این عوامل کمترین اما همچنان تأیید شده را بر عرضه نامطلوب مسکن اعمال می‌کنند (با ضریب $0/303$ و آماره $t = 4/879$).

عوامل علی (شامل مواردی چون افزایش قیمت زمین و تمرکز سازندگان بر مناطق خاص) با بالاترین ضریب مسیر بر عرضه نامطلوب مسکن تأثیر می‌گذارند. از آنجا که «عوارض شهرداری» و «تخفیفات ساخت و ساز» در این دسته (و همچنین دسته مداخله‌گر) قرار گرفته‌اند (مانند «کاهش تخفیفات ساخت و ساز» و «افزایش تصاعدی نرخ عوارض»)، می‌توان نتیجه گرفت که سیاست‌های مرتبط با عوارض، هسته اصلی عوامل مخرب عرضه در مدل محسوب می‌شوند. فساد و تخلفات اداری در GT به عنوان یک عامل علی مهم شناسایی شده است. وابستگی شهرداری به عوارض ساختمانی، انگیزه‌ای برای کند کردن فرایندها و افزایش غیرقانونی هزینه‌ها ایجاد می‌کند که مستقیماً با «کاهش پروانه‌های ساخت» و «افزایش ساخت و ساز توسط اشخاص حقیقی غیرمتخصص» در ارتباط است. همچنین وجود «بروکراسی و استعلامات بی اساس» به عنوان یک عامل علی، نشان می‌دهد که عدم وجود سامانه‌های متمرکز و دقیق، فرآیند ساخت را پرهزینه و پرخطر می‌کند و سرمایه‌گذاران را از ورود به بازار باز می‌دارد.

در بررسی سوال سوم و تأثیر عرضه نادرست مسکن بر قیمت مسکن، یافته‌های تحقیق نشان داد که عرضه نامناسب مسکن با ضریب $0/951$ و آماره $t = 145/512$ بر قیمت مسکن تأثیرگذار است. این ضریب مسیر بسیار بالا (نزدیک به ۱) نشان می‌دهد که در مناطق دهگانه کلانشهر تبریز، هرگونه اختلال و نامناسب بودن در عرضه مسکن، بلافاصله و با شدت زیاد منجر به افزایش قیمت‌ها خواهد شد. به عبارت دیگر، پیامد نهایی و مهم‌ترین اثر منفی ناشی از عدم مدیریت صحیح عوارض شهرداری و سایر عوامل، افزایش سرسام‌آور قیمت مسکن است. این امر به وضوح نشان می‌دهد که مسئله اصلی، قیمت‌گذاری نیست، بلکه جریان ساخت و ساز است. سیاست‌های صرفاً کنترلی قیمت بدون رفع موانع عرضه (که GT آن‌ها را شناسایی کرده)، محکوم به شکست است.

این تحقیق نشان داد که نوسانات بازار مسکن تبریز، ناشی از یک زنجیره علی (شناسایی شده توسط GT) است که در آن عوامل مدیریتی و عوارض شهرداری، عرضه را تضعیف می‌کنند و این ضعف عرضه، نیروی اصلی افزایش قیمت‌ها (با ضریب $0/951$) است. راهکار اصلی، اصلاح ساختاری فرآیند عرضه در هر منطقه است. از منظر عملیاتی، اگر شهرداری یا نهادهای مرتبط قصد کنترل بازار مسکن را دارند، تلاش‌های آن‌ها باید بر روی «زیرساخت‌های عرضه» متمرکز شود تا بر روی «قیمت‌گذاری مستقیم» یا «کنترل‌های قیمتی» که ممکن است منجر به کاهش بیشتر انگیزه ساخت و ساز و تشدید بحران عرضه شوند.

توصیه به «یکپارچه‌سازی و داشتن سیستم متمرکز» نه تنها یک راهکار اداری، بلکه یک ضرورت برای کنترل زنجیره تأثیرگذاری از عوامل علی تا قیمت نهایی است. نتایج این تحقیق، یک مدل نظری پیچیده برای مدیریت شهری است که ریشه در داده‌های کیفی محلی دارد و توصیه‌های آن نیازمند تغییرات ساختاری در نحوه اخذ عوارض و مدیریت فرآیند صدور مجوزها در سطح هر منطقه از شهر تبریز است. سیاست عملیاتی کلیدی این است که مدیریت قیمت‌ها باید از طریق بهبود عرضه (مانند یکپارچه‌سازی سیستم‌ها و کاهش سخت‌گیری‌های غیرضروری) محقق شود و برنامه‌ریزی‌ها باید منطقه‌ای و غیریکنواخت باشند تا تفاوت‌های ذاتی مناطق دهگانه لحاظ گردد. نکته کلیدی که در بخش نتیجه‌گیری مقاله برجسته شده، این است که به دلیل تفاوت‌های ذاتی در ویژگی‌های مسکن مناطق دهگانه، سیاست‌گذاری یکسان ناکارآمد بوده و موفقیت مستلزم اتخاذ رویکردهای منطقه‌ای متناسب با هر منطقه است.

در مطالعه حاضر، برای سنجش متغیرها از ابزار پرسشنامه استفاده شده است. بنابراین، ممکن است تغییر معیارهای مورد ارزیابی آن، محقق را به نتایج دیگری سوق دهد، لذا، پژوهش حاضر دارای محدودیت ابزاری می‌باشد. همچنین، در مرحله تدوین مدل، مدلی ساخته شد که از نظر آماری برازش خوبی را نشان دهد ولی در مجموع مدل تدوین شده می‌تواند در مطالعات موردی در شهرها و محله‌های متفاوت مورد آزمون قرار گرفته و رتبه بندی آن‌ها در مطالعه موردی تغییر کند. لذا روش به کارگرفته شده در دنیای واقعی استفاده چندانی ندارد و در حوزه پراکسیس باید به سراغ مسائل مالی و هزینه رفت و نمی‌توان انتظار داشت که با پرسشنامه به پاسخی واقعی دست یافت، اما برای پژوهش در این مقطع با توجه به کمبود داده‌ها، استفاده از پرسشنامه و معادلات ساختاری تنها راه ممکن بود.

References

- Andrews, D., Sánchez, A. C., & Johansson, Å. (2011). Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries. *OECD Economics Department Working Papers*, 836. Doi: [10.1787/5kgk8t2k9vf3-en](https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vf3-en)
- Abbott, R., & Bogenschneider, B. (2018). Should Robots Pay Taxes: Tax Policy in the Age of Automation. *Harv. L. & Pol'y Rev.*, 12, 145. Doa: [10.2139/ssrn.2932483](https://doi.org/10.2139/ssrn.2932483)
- Akingbade, A., Navarra, D., Zevenbergen, J., & Georgiadou, Y. (2012). The Impact of Electronic Land Administration on Urban Housing Development: The Case Study of the Federal Capital Territory of Nigeria. *Habitat International*, 36 (2), 324-332. Doi: [10.1016/j.habitatint.2011.10.008](https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.10.008)
- Abbaszadeh, A. D., Fani, A., & Samimi, M. R. (2011). *Familiarity with income and methods of increasing it in municipalities*. Municipalities and Village Administrations Organization (Iran), Tehran. (in Persian)
- Aram, A. & setudeh, H. (2024). Developing a conceptual model to investigate the factors affecting housing prices. Eighth international Congress on Development of Technological Infrastructure in Civil Engineering, *Architecture and Urban of IRAN*. (in Persian)
- Chen, Z., & Wang, C. (2021). Effects of Intervention Policies on Speculation in Housing Market: Evidence from China. *Journal of Management Science and Engineering*, 7(2), 233-242. Doi: [10.1016/j.jmse.2021.08.002](https://doi.org/10.1016/j.jmse.2021.08.002)
- DiPasquale, D., & Wheaton, M. (1994). Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices. *Journal of Urban Economics*, 35, 1-27. Doi: [10.1006/juec.1994.1001](https://doi.org/10.1006/juec.1994.1001)
- Fullerton, D., Leicester, A., & Smith, S. (2008). National Bureau of Economic Research, Environmental Taxes, w14197. URL: <http://www.nber.org/papers/w14197>
- Hong, Y., & Li, Y. (2019). Housing Prices and Investor Sentiment Dynamics: Evidence from China sing a Wavelet Approach. *Finance Research Letters*, 35, 101-300. Doi: [10.1016/j.frl.2019.09.015](https://doi.org/10.1016/j.frl.2019.09.015)
- Haghoosta, S., Rafieian, M., & Zebardast, E. (2022). Identification and analysis of housing submarkets in Tehran metropolis, *Housing and Rural Environment*. 41(179), 33-46. (in Persian) Doi: [10.22034/41.179.33](https://doi.org/10.22034/41.179.33)
- Hoyle, R. H. (1995). The structural equation modeling approach: Basic concepts and fundamental issues. In R. H. Hoyle (Ed.), *Structural equation modeling: Concepts, issues, and applications*, 1-15 Sage Publications, Inc.
- Jafari, F., & sherizadeh, A. (2019). Identifying the Key Factors Effective on the House price of Tabriz With Cross Impact Analysis method. *Journal of Geography and Planning*, 23(67), 67-89. (in Persian) URL: https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/article_8751.html?lang=en
- Khakpour, B., & Samadi, R. (2014). Analysis and Evaluation of Factors Affecting Land and Housing Prices In District No. 3 of Mashhad City. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 4(13), 21-38. (in Persian) Doi: [10.22111/gajj.2014.1771](https://doi.org/10.22111/gajj.2014.1771)
- Mehregan, N., Sahabi, B., & tartar, M. (2015). The Effects of Municipal Tolls on Housing Price: A Case Study of Tehran. *Iranian Economic Development Analyses*, 3(2), 129-154. (in Persian) Doi: [10.22051/edp.2016.2527](https://doi.org/10.22051/edp.2016.2527)
- Mortazavi, F., & Hosseini Nourzad, S. H. (2024). Extracting Key Economic Indicators Affecting Housing Prices in the Metropolises of Iran Using the Fuzzy Delphi Method, *bagh-e nazar*, 21(136), 29-38. (in Persian) Doi: [10.22034/bagh.2024.454160.5595](https://doi.org/10.22034/bagh.2024.454160.5595)

- Negintaji, Z., & Sinaee, S. A. (2024). The impact of urban development taxes on private sector investment in housing; A case study of Tehran city. *Journal of economics and regional development*, 21(136), 33-42. (in Persian) Doi: [10.22067/erd.2023.82454.1182](https://doi.org/10.22067/erd.2023.82454.1182)
- Otrok, C., & Terrones, M. E. (2017). Global House Price Fluctuations: Synchronization and Determinants. *In NBER International Seminar on Macroeconomics*, 9(1), 119-166.
- Rezaei, kh. & Beheshti, M. B. (2024). Analyzing the impact of municipal taxes on housing supply in the ten districts of Tabriz metropolis, *Journal of Urban Space and Social Life*, 3(9), 21-39. (in Persian) URL: https://journals.tabrizu.ac.ir/article_۱۸۴۷۶.html?lang=en
- Rauf, M. A., & Weber, O. (2022). Housing Sustainability: The Effects of Speculation and Poverty Taxes on House Prices within and beyond the Jurisdiction, *Sustainability*, 14, 7496, 1-19. Doi: [10.3390/su14127496](https://doi.org/10.3390/su14127496)
- Salo, S. (1994). Modelling the Finnish Housing Market. *Economic Modelling*, 11(2), 250-265. Doi: [10.1016/0264-9993\(94\)90022-1](https://doi.org/10.1016/0264-9993(94)90022-1)
- Tahamipour Zarandi, M., Aghaali, E., Tahmasebi, Z., & Habibollahi, M. (2022). Study of factors affecting housing prices in Tehran. *Tehran International Conference on Investment Opportunities papers*, Tehran. (in Persian)
- Wang, Y., & Jiang, Y. (2016). An empirical analysis of factors affecting the housing price in Shanghai. *Asian Journal of Economic Modelling*, 4(2), 104-111. Doi: [10.18488/journal.8/2016.4.2/8.2.104.111](https://doi.org/10.18488/journal.8/2016.4.2/8.2.104.111)
- Wang, zh., & Zhang, Q. (2014). Fundamental factors in the housing market of chain. *Journal of Housing Economics*, 25, 53-61. Doi: [10.1016/j.jhe.2014.04.001](https://doi.org/10.1016/j.jhe.2014.04.001)
- Wenli, Li. & Edison, G. Yu. (2022). Real Estate Taxes and Home Value: Evidence from TCJA. *Review of Economic Dynamics*, 43, 125-151. Doi: [10.1016/j.red.2021.02.003](https://doi.org/10.1016/j.red.2021.02.003)
- Weston, R., & Gore, P. A., Jr. (2006). A Brief Guide to Structural Equation Modeling. *The Counseling Psychologist*, 34(5), 719-751. Doi: [10.1177/0011000006286345](https://doi.org/10.1177/0011000006286345)