

بررسی تاثیر طرح مالیات بر خانه‌های خالی در شهرها؛ مطالعه موردی

شهرستان ساری

محمود نوری^۱

تاریخ پذیرش ۱۴۰۱/۰۵/۰۵

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۲/۲۸

چکیده

هدف از تحقیق حاضر بررسی تاثیر تصویب و اجرای طرح مالیات بر خانه های خالی بر قیمت مسکن و هزینه اجاره بهای آن است. تحقیق حاضر به لحاظ هدف کاربردی و به شیوه اجرا توصیفی است. همچنین به لحاظ جمع آوری داده ها کتابخانه ای است. جامعه آماری مشاورین املاک شهر ساری بالغ بر ۱۰۰ مورد بوده اند که با استفاده از فرمول کوکران، تعداد نمونه آماری برابر با ۷۹ مورد تعیین شد. به منظور تجزیه و تحلیل داده ها و تعیین روابط و تفسیر فرضیه ها از آزمون تی جفت استفاده شده است که با توجه به نرمال نبودن توزیع متغیر از معیار ویلکاکس برای این کار استفاده شد. نتایج به دست آمده نشان می دهد که تصویب و اجرای این طرح تاثیری بر کنترل و کاهش قیمت در هیچ یک از دو بخش قیمت مسکن و اجاره بهای مسکن نداشته است.

کلمات کلیدی: مالیات بر خانه های خالی، قیمت مسکن، اجاره مسکن

^۱ کارشناس ارشد رشته مدیریت مالی موسسه آموزش عالی روزبهان

۱-مقدمه

تصویب طرح مالیات بر خانه‌های خالی که اخیراً مورد بررسی قرار گرفت، باعث تاثیر در قیمت مسکن و همچنین به طور کلی بازار املاک شده است. با توجه به قانون مالیات بر خانه‌های خالی [که در مجلس شورای اسلامی تصویب شده است]، سرپرستان خانوار و مالکان باید اطلاعات املاک تحت تملک و محل اقامت اصلی خانوار را در سامانه املاک و اسکان به ثبت برسانند. بررسی تجارب کشورها در اعمال مالیات بر خانه‌های خالی نشانگر این که اعمال مالیات بر خانه‌های خالی عموماً در قالب مالیات بر املاک و مستغلات خالی وضع می‌شود و این موضوع دامنه‌ای وسیع‌تر از واحدهای مسکونی را شامل می‌شود. در این حالت ملک خالی می‌تواند زمین که یا به صورت بایر است در نظر گرفته شود و یا این ملک به صورت پارکینگ استفاده می‌شود و یا این که می‌تواند مسکونی و تجاری باشد (هوئکسترا و زاد، ۲۰۱۶).

شهرهای سانتایگو در شیلی، سئول در کره جنوبی، ویساخ پاتنام در هند، واشنگتن دی سی در ایالات متحده، بوگاتا در کلمبیا و ماریکینا در فیلیپین که در آن‌ها مالیات بر خانه‌های خالی اعمال می‌شود، توسط بانک جهانی در سال ۲۰۱۶ بررسی شده است. اضافه بر این شهرها، شهرهای ملبورن در استرالیا و ونکوور در کانادا نیز طرح مالیات بر خانه‌های خالی را نیز پیاده کرده‌اند (آلتمن و همکاران^۱، ۲۰۱۷).

باید اشاره کرد که دولت‌ها تنها در شرایطی خاص به سمت این نوع از مالیات می‌روند و گستردگی این طرح در میان کشورها زیاد نیست. مالیات شهرداری^۲ شامل مالیات بر خانه‌های خالی در می‌باشد. روش اخذ در انگلستان به این صورت است که واحدهایی که بیشتر از شش ماه خالی از سکنه باشند، مشمول ۵۰ درصد مالیات می‌شوند و بعد از ۱۲ ماه تا ۱۰۰ درصد افزایش پیدا می‌کند. در ایران اگر واحد مسکونی در شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر بیشتر از ۱۲۰ روز خالی از سکنه باشد، مشمول مالیات بر مبنای درآمد اجاره می‌شود. بدین صورت که برای

¹ Hoekstra & Zad

² Altman et al

³ Council Tax

هر ماه بیش از زمان فوق الذکر، بدون لحاظ معافیت‌های موجود در این قانون، ماهانه باید مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب سال اول معادل ۶ برابر مالیات متعلقه، سال دوم معادل ۱۲ برابر مالیات متعلقه و سال سوم به بعد معادل ۱۸ برابر مالیات متعلقه پرداخت شود (انتظاری، ۱۴۰۰).

نکته ای که در مطالعه تجربیات شهرهای مختلف در حوزه مالیات بر خانه‌های خالی باید به دقت بررسی شود این است که نه تنها آثار اولیه بلکه تأثیر طولانی مدت این اقدام سیاستی نیز ارزیابی شود. در این مورد تجربه شهر ونکوور که از سال ۲۰۱۷ مالیات بر خانه‌های خالی به ازای دریافت ۱ درصد ارزش آن دارایی را اجرایی کرده است، نشان می‌دهد این اقدام سبب افزایش ۵۹۲ واحدی خانه‌ها در سال ۲۰۱۸ شده است که حدود ۱۶ درصد میزان ساخت و ساز خانه‌های جدید در این سال است. (هانسن^۱، ۲۰۱۹).

در کوتاه مدت و میان مدت، مهم ترین عامل خالی ماندن یک خانه، خرید خانه برای به دست آوردن سود زیاد و در نتیجه، تمایل مالک به فروش واحد مسکونی و پرهیز از ورود به موانع حقوقی قراردادهای اجاره و هماهنگی با مستأجر برای بازدید ملک است. به طبع، اگر قراردادهای حقوقی بیشتر به نفع مستأجران باشد، سبب هدایت انتخاب های مالکان به خالی ماندن خانه‌ها می شود. همچنین، بعضی از واحدها که در مناطق خاصی از شهر قرار دارند و یا عواملی همانند نزدیکی به مراکز شغلی و یا دسترسی آسان به شاه راه‌های ارتباطی و حمل و نقل باعث می‌شود که در دوره‌های رونق مسکن، این مناطق و خانه‌ها از توجه خاصی برخوردار شده و در نتیجه مالکان اینگونه املاک نیز از رشد قیمت بیشتری بهره مندمی شوند. به بیان دیگر، در بین مقاصد مصرفی و سرمایه‌ای خرید مسکن، در کوتاه مدت و میان مدت احتمال آنکه خرید با انگیزه‌های سرمایه‌ای به خالی ماندن خانه منتهی شود بیشتر است. علاوه بر این، نااطمینانی در نوسان‌های قیمتی، سبب می‌شود که پروژه‌های ساخت و ساز مسکن با ابهام و وقفه همراه شود و ارزش مسکن افزایش یابد. در چنین شرایطی، حتی اگر فروشنده قصد جدی برای فروش داشته باشد، در مواجهه با نوسان‌های قیمتی و شکل‌گیری انتظارات

¹ Hansen

مبنی بر افزایش بیشتر قیمت مسکن، ملک خود را به بازار عرضه نخواهد کرد (کانینگهام^۱، ۲۰۱۶).

با توجه به توضیحات مطروحه و به استناد ادبیات موجود، اینگونه بر می آید که تصویب و اجرای این طرح، بر شاخص های اساسی مرتبط با مسکن مانند قیمت و اجاره بها تاثیرگذار باشد؛ با اینحال به دلیل نوپا بودن این قانون در ایران، تحقیق علمی و دقیقی در این زمینه وجود ندارد و کیفیت این اثرگذاری نوعی خلا تحقیقاتی محسوب می شود. از این رو مسئله اصلی این تحقیق آن است که تصویب این طرح چه تاثیری بر وضعیت مسکن خواهد داشت؟

۲- مبانی نظری تحقیق

مسکن و طرح مالیات بر خانه های خالی

امروزه نقش دولت های محلی در رشد و توسعه شهرها بیش از پیش برجسته شده است، به گونه ای که این کارویژه به نوعی به یک مطالبه عمومی تبدیل شده و مسئولان شهری را بر آن داشته است تا با انگیزه ای مضاعف برای ارتقای هر چه بیشتر کمیت و کیفیت خدمات شهری قدم بردارند. بدیهی است لازمه حرکت هدفمند و هوشمند در چنین مسیری، برخورداری دولت های محلی از جریان های درآمدی و منابع مالی پایدار و قابل اتکا است، به گونه ای که با پرهیز از ایجاد کسری های مالی، بار هزین های مضاعف را به نسل های بعدی تحمیل نکند (هادیان، ۱۳۹۹).

یکی از حوزه های زیربنایی ارائه خدمات توسط شهرداری ها در هر شهر و کشوری، بخش مسکن است؛ درآمد شهرداری ها در بخش مسکن از منابع و محل های مختلفی مانند عوارض ساخت و ساز، عوارض نوسازی و حق کسب و پیشه نشئت می گیرد. یکی از منابع دیگری که دولت های محلی در برخی کشورها در بخش مسکن تعریف کرده اند، مالیات بر املاک خالی است که می تواند زمین های خالی و یا ساختمان های خالی از سکنه را در بر گیرد. استدلال های مختلفی در خصوص لزوم اعمال این مالیات از منظر رشد و توسعه شهری و نیز از منظر

¹ Cunningham

اقتصادی مطرح میشود که هر یک نیز مدافعان و مخالفانی دارد (قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۸۳).

انگیزه و دلایل نگهداری خانه های خالی

برای بررسی خانه های خالی، مهم است که بدانیم در ادبیات اقتصادی حوزه بازار مسکن، خانه های خالی به چه مفهومی دلالت دارد. به طور کلی خانه های خالی به واحدهایی گفته می شود که در زمان مشخصی خالی باشد (هوکسترا و زاد، ۲۰۱۱). این تعریف طیف وسیعی از خانه ها را در بر می گیرد. به طور مثال، خانه هایی که در مدت زمان بین تعویض مستأجر و یا بازسازی و تغییر دکوراسیون و یا در انتظار تخریب خالی هستند، خانه هایی که در ایام تعطیلات استفاده می شود، خانه هایی که توسط مالک به صورت ارادی از بازار خارج شده و خالی نگهداری می شوند و مواردی دیگر می تواند در این تعریف قرار گیرد. در ادامه، این پدیده با بیان دلایل شکل گیری و عواقب منفی آن بیشتر بررسی می شود.

به طور کلی، قبل از هر اقدام اجرایی و حتی سیاست گذاری برای بررسی چالش ها و معضلات یک پدیده، ابتدا ضروری است که ابعاد مسئله و یا مشکل بررسی شده به صورت شفاف تبیین و شناسایی شود. در خصوص املاک مسکونی خالی از سکنه نیز مهم ترین گام، شناسایی دلایل خالی ماندن و یا انگیزه های خالی نگهداشتن واحدهای مسکونی است. شایان یادآوری است، این اقدام نه تنها برای اخذ مالیات بر خانه های خالی، بلکه حتی قبل از آن برای برنامه ریزی شهری ضروری است (دای و ریچارد^۱، ۲۰۱۰).

الف) انگیزه های اقتصادی و رشد قیمت

در کوتاه مدت و میان مدت، مهم ترین عامل برای خالی ماندن یک خانه، خرید به قصد کسب سود چشمگیر و در نتیجه، تمایل مالک به فروش واحد مسکونی و پرهیز از ورود به موانع حقوقی قراردادهای اجاره و هماهنگی با مستأجر برای بازدید ملک است. به طبع، هر چه قراردادهای حقوقی بیشتر به نفع مستأجران باشد، این عامل سبب هدایت انتخاب های مالکان به خالی ماندن خانه ها خواهد شد (گابریل و نوئفت^۲، ۲۰۲۰).

¹ Duy & Richard

² Gabriel & Noeft

ب) انگیزه های اجتماعی و فرهنگی و شکل گیری خانه های دوم یا تابستانی

در میان مدت و بلندمدت هر چند که انگیزه های اقتصادی در بازار مسکن حضور دارد، اما احتمال اضافه شدن انگیزه های دیگری همانند مسائل فرهنگی و اجتماعی افزایش می یابد. این موارد در اصطلاح به شکل گیری خانه های دوم یا تابستانی منجر می شود که سبب خالی ماندن خانه در مواقعی از سال و یا هفته هایی از ماه می شود در حالی که مالکان دارای انگیزه های اقتصادی با نگاه بلندمدت، معمولاً واحد خود را در بازار اجاره عرضه خواهند کرد و از درآمدهای ناشی از اجاره نیز، علاوه بر انتفاع، برای نگهداری و یا مخارج دوره ای مسکن استفاده خواهند کرد.

ج) اصطکاک های بازار و خالی ماندن غیرارادی مسکن

ساختار بازار مسکن ویژگی های خاصی دارد که به دلیل ناهمگن بودن کالاهای ارائه شده در بازار آن، انطباق نیاز تقاضاکنندگان و عرضه کنندگان با اصطکاک های متعددی همراه است و بنابراین، در این شرایط مصرف کنندگان و فروشندگان باید وارد یک فرایند جست و جوی هزینه آور شوند. مسکن مهم ترین دارایی اقشار متوسط جامعه محسوب می شود و از این نظر حساسیت تقاضاکنندگان در این بازار نسبتاً زیاد است. جنبه های مختلفی از این دارایی همانند اندازه، کیفیت، قیمت و محل ملک در تصمیم گیری خانوارها برای خرید خانه نقش اساسی ایفا می کند به گونه ای که پیدا کردن خانه ای متناسب با سلیقه و توان مالی خانوارها مستلزم صرف زمان و هزینه است. این مسائل سبب می شود که حتی به رغم میل مالکان، همواره تعدادی خانه خالی در بازار مسکن وجود داشته باشد. برای مثال، از زمان عرضه یک ملک در بازار برای فروش تا پیدا شدن خریدار واقعی ممکن است بیش از ۶ ماه طول بکشد که طی این دوره زمانی نیز مسکن خالی از سکنه است. درخور یادآوری است که این موضوع هم برای خانه های ملکی و هم برای خانه های اجاره ای مطرح است. بنابراین، بخشی از پدیده خانه های خالی را می توان به ساختار بازار مسکن و اصطکاک های این بازار نسبت داد که سبب می

شود حتی بدون وجود سایر انگیزه های اقتصادی و اجتماعی، همواره در تعادل بازار بخشی از املاک به صورت غیرارادای خالی باشد هر چند که طبیعی است (سیگو^۱، ۲۰۱۹).

پیامدهای وجود مسکن خالی

خانه های خالی به عنوان یک پدیده شهری هر چند که ممکن است از منظر فردی انتخابی بهینه باشد، ولی از منظر اجتماعی به دلیل پیامدهای منفی آن بهینه نخواهد بود (کوهن^۲، ۲۰۱۱). بنابراین، باید با استفاده از رویکرد سیاست گذاری و ضوابط مختلف، نسبت به همگرا کردن تصمیم های فردی با اولویت های جامعه چاره اندیشی کرد. در ادامه، به برخی از مهم ترین پیامدهای منفی وجود املاک خالی در سطح شهر و منطقه اشاره می شود.

الف) عدم توسعه شهری مطلوب

وجود خانه های خالی در گوشه و کنار مناطق شهری سبب می شود که امکان توسعه مناسب شهری طبق الگوها و معیارهای مختلف امکان پذیر نباشد. این مهم از منظر برنامه ریزی شهری، به خصوص در مواقعی که تمرکز این خانه در برخی مناطق زیاد است، چشم انداز خوبی را عرضه نخواهد کرد و به نوعی با حذف پویایی از آن مناطق، سبب چندتکه شدن شهر نیز می شود (هس و کوپانی^۳، ۲۰۱۷).

ب) عدم امکان استفاده از بازدهی مقیاس

در صورت مسکونی بودن املاک یک منطقه، خدمات ارائه شده شهری به صورت یکپارچه ارائه می شود و در نتیجه، با سرشکن شدن هزینه های ثابت، هزینه متوسط ارائه خدمات برای هر واحد کاهش میابد. به بیان دیگر، وجود املاک خالی در مناطق مختلف شهر، با قطع وابستگی و پیوستگی اجزای شهر، بهره وری خدمات ارائه شده توسط نهادهای عمومی و به خصوص شهرداری را کاهش می دهد (کولیر^۴، ۲۰۱۶).

ج) برجسته شدن شکاف طبقاتی

¹ Sigu

² Kohen

³ Hes & Kopani

⁴ Koller

وجود تعداد زیادی خانه خالی در برخی مناطق برخوردار و در مقابل تراکم بالای سکونت در مناطق کم برخوردار شهر، تصویر گویایی از نابرابری های اجتماعی را در ذهن شهروندان تداعی می کند (نیت^۱، ۲۰۱۴).

این وضعیت علاوه بر نمایان شدن عدم دسترسی افراد فقیر به سرپناه مناسب، به تفکیک فضایی و اجتماعی شهر نیز منتهی می شود (لارنجیرا، ۲۰۱۳).

در همین ارتباط، جرج هنری در کتاب پیشرفت و فقر، بایر ماندن زمین ها و خالی ماندن خانه ها و املاک را دلیل بروز بحرا نها و گسترش نابرابری اجتماعی می داند و بر این اساس، اعمال مالیات را برای افزایش هزینه های نگهداری و هدایت مالکان به سمت ساخت و ساز و افزایش عرضه مسکن مؤثر می داند. در مقابل دی و انگلند (۲۰۱۰)، نظر مخالفی دارند و معتقدند که مالیات بر املاک خالی در تصمیم گیری برای سرمایه گذاری در زمین های خالی و یا عرضه املاک خالی بی اثر خواهد بود، چرا که با توجه به ثروتمند بودن مالکان فقط اگر ۱۰۰ درصد ثروت ملک مشمول مالیات شود، می تواند مؤثر باشد و در مورد زمین های خالی و یا املاک خالی متروکه نیز در صورتی که هزینه های سرمایه گذاری خیلی زیاد باشد به گونه ای که هزینه های مالیات در مقابل هزینه های ساخت و ساز و تأمین مالی آن ناچیز باشد، احتمال عدم سرمایه گذاری و ساخت و ساز روی زمین ها و املاک متروکه افزایش می یابد.

د) تشدید نوسان های قیمتی در بازار مسکن

با توجه به دوره ساخت مسکن و محدود بودن زمین های قابل ساخت، عدم عرضه واحدهای مسکونی به بازار سبب ایجاد تعادل مصنوعی در بازار در مقادیر کمتر و بهای بیشتر است. به بیان دیگر، در صورت ازدیاد انباشت خالی نگه داشتن مسکن ناشی از انگیزه های ارادی، با دور شدن بازار از مکانیسم رقابتی، که بیشترین مقدار با کمترین قیمت را به همراه دارد، به سمت ساختارهای انحصارگرایانه که خروجی آن کمترین مقدار با بیشترین قیمت است، نزدیک می شویم. این پدیده در دوران رونق بازار مسکن توانایی ایجاد التهابات قیمتی شدید در بازار مسکن را دارد (هوکسترا و زاد، ۲۰۱۰).

¹ Nit

علاوه بر آثار یادشده، انباشت خانه های خالی در صورتی که ناشی از قدمت بنا و لزوم تخریب آن باشد، عواقب دیگری همانند افزایش خطر سقوط ساختمان و مصالح آن، تجمع آشغال و پسماند شهری، افزایش فعالیت های مجرمانه مانند دزدی و سایر بزه های اجتماعی و همچنین، تجمع معتادان متجاهر (کوی و والش، ۲۰۱۵؛ گریس ولد و نوریس، ۲۰۱۷)، خواهد شد که این آثار سبب بروز مشکلاتی برای همسایگان آن واحدها و همچنین کاهش ارزش معاملاتی و ارزش اجاره ای سایر املاک اطراف آن می شود (وات، ۲۰۱۸).

جایگاه و مزیت شهرداری ها در اعمال مالیات بر خانه های خالی

بررسی تجارب جهانی در قسمت دوم نشان داد دولت های محلی درکشورهای مختلف سعی کرده اند با تعریف منابع درآمدی پایدار و متعدد، خدمت شهری بخش مسکن را به واسطه افزایش جذابیت های مکانی و ارتقای آسایش محیطی برای سکونت در منطقه، توسعه و ترویج فضای سکونتگاه های اداری و خدماتی، افزایش نفوذپذیری محلات و دسترسی آسان داخلی و خارجی به منطقه ارتقا دهند .

به همین دلیل، در بسیاری از شهرهای جهان بیش از ۵۰ درصد از درآمدهای پایدار آنها از طریق اخذ مالیات های محلی همانند مالیات بر املاک و مستغلات تأمین می شود.

پیشینه تحقیق

به عنوان اولین مطالعه می توان از تحقیق سگو^۱ (۲۰۲۱)، با عنوان « تاثیر مالیات بر جای خالی بر بازار مسکن: شواهدی از فرانسه»، نام برد. وی در این تحقیق اثر مایلات بر خانه های خالی را با استفاده از رویکرد تفاوت در دوره زمانی ۱۹۹۷ تا ۲۰۰۱ در کشور فرانسه بررسی کرد. او معتقد است که مالیات بر مسکن خالی در حال تبدیل شدن به یکی از ابزارهای رایج در میان قانون گذاران است اما این ابزار هرگز به درستی ارزیابی نشده است. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می دهد که مالیات باعث کاهش ۱۳ درصدی نرخ خانه های خالی در طول دوره زمانی مورد بررسی شده است. نتایج همچنین نشان می دهد که بیشتر خانه ها و واحد های خالی به اقامتگاه اصلی تبدیل شده اند.

^۱ Segu

یوروکو و کریمل^۱ (۲۰۲۱)، نیز در مقاله ای با عنوان « تأثیر محدودیت‌های کاربری مسکونی محلی بر ارزش‌های زمین در سراسر و در بازارهای مسکن تک خانواده»، تأثیر محدودیت‌های استفاده از زمین مسکونی محلی بر لرزش زمین در بازارهای عمده مسکن آمریکا با استفاده از روش حداقل درآمد معمولی در دوره زمانی ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۷ را بررسی کردند. نتایج حاصل از این تحقیق نشان داده است که در کلان شهرهای سانفرانسیسکو، لس آنجلس و سیاتل، قیمت زمین با مقادیری برابر با حداقل درآمد معمولی خانوارها افزایش یافته است. نتایج همچنی بیان می کند که برآوردهای مالیاتی منطقه بندی با اندازه گیری جدید محدودیت عرضه بازار مسکن محلی (شاخص تنظیم کننده استفاده از زمین مسکونی و ارتون در سال ۲۰۱۸) ارتباط مثبت دارد. این رابطه به صورت مکانیکی هدایت نمی شود زیرا شاخص نظارتی از داده های نظرسنجی ساخته شده است که به هیچ وجه داده های قیمت زمین یا خانه را شامل نمی شود.

همچنین چن و همکاران^۲ (۲۰۱۹)، رابطه بین خانه های خالی و فاقد بهره برداری را با جنسیت بررسی کرد. او این تحقیق را با استفاده از اطلاعات خانه های خالی در کشور تایوان مورد بررسی قرار داد. این محقق در این تحقیق نشان داد نظام مسکن علاوه بر سرمایه دارانه، پدرسالارانه نیز هست. نظام مسکن تایوان که در اختیار یک دولت انحصارگراست، به شکل گیری یک ترکیب منحصر به فرد از مالکیت بالای خانه، نرخ بالای خانه های خالی و قیمت بالای آنها منجر شده است. او در بخشی از این مقاله علت افزایش مسکن خالی را کالایی سازی مسکن، تبدیل آن به محصول مالی، سلب حق مالکیت مسکن (توسط موسسات مالی به عنوان وثیقه) و خصوصی سازی می داند.

عابدی و همکاران (۱۳۹۹)، نیز در همین راستا تحقیقی با عنوان «تحلیل عوامل موثر بر نرخ مسکن خالی در ایران طی سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ از طریق روش مدل سازی معادلات ساختاری مبتنی بر کمترین مربعات جزئی»، انجام داده اند. به بیان این محققان مسکن به مثابه یک موهبت اجتماعی و به شکل کالای خصوصی در بازار مصرفی و سرمایه‌ای با نیروهای جورسازی مانند قیمت بین تقاضاکنندگان و عرضه‌کنندگان مبادله می‌شود. افزایش مداوم قیمت

¹ Youroco & Kerimel

² Chen et al

مسکن، به روند پیش‌بینی‌پذیر و تکرارپذیر سوددهی در بازار منجر شده و انگیزه سرمایه‌گذاری در بخش مسکن را افزایش داده است. مطابق ادبیات اقتصاد مسکن، یکی از علل مهم شکل‌گیری مسکن خالی افزایش تقاضای سرمایه‌ای مسکن است؛ اما با وجود تکرار این مدعا در مقالات و کتاب‌های مرتبط هنوز این فرضیه در ایران به محک آزمون تجربی گذاشته نشده است. این مقاله به کمک نرم‌افزار SmartPLS سعی در کشف عوامل مؤثر بر افزایش نرخ مسکن خالی (سهم مسکن خالی از کل مسکن موجود) در سال‌های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ دارد. به همین منظور، تأثیر چهار عامل عرضه، تقاضای سرمایه‌ای، جمعیت و قدرت خرید بر نرخ مسکن خالی آزمون شد و نتایج نشان دادند در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ کاهش تقاضای مصرفی (کاهش قدرت خرید) و افزایش تقاضای سرمایه‌ای و در سال ۱۳۸۵ کاهش جمعیت در برخی استان‌ها علل اصلی و عمده افزایش نرخ مسکن خالی بوده است. درباره سایر عوامل نیز در سال ۱۳۸۵ نرخ مسکن خالی با قدرت خرید خانوار و تقاضای سرمایه‌ای رابطه معکوس و با عرضه رابطه مستقیم داشته و در سال ۱۳۹۰ نرخ مسکن خالی با عرضه مسکن رابطه معکوس داشته است. در سال ۱۳۹۵ نیز افزایش عرضه سهم اندکی در افزایش نرخ مسکن خالی داشته است.

۳- فرضیه تحقیق

فرضیه اول: قیمت مسکن قبل و بعد از تصویب طرح مالیات بر خانه‌های خالی تفاوت معناداری دارد.

فرضیه دوم: اجاره بهای مسکن قبل و بعد از تصویب طرح مالیات بر خانه‌های خالی تفاوت معناداری دارد.

۴- روش تحقیق

جامعه و نمونه آماری

جامعه آماری عبارتست از جامعه هدفی که تحقیق مورد نظر و مدل مورد توجه محقق در آن جامعه آزمون می‌شود. در این تحقیق جامعه آماری کل مشاورین املاک شهرستان ساری به تعداد تقریبی ۱۰۰ مورد می‌باشد. از این رو به جهت اخذ نمونه آماری از روش و فرمول

کوکران استفاده می شود و به همین دلیل تعداد نمونه آماری برابر با ۷۹ نفر خواهد بود که به روش نمونه گیری تصادفی ساده انجام خواهد شد.

روش ها و ابزار گردآوری اطلاعات

در این پژوهش از دو روش برای اجرا و گردآوری داده ها استفاده شده است. برای جمع آوری بخشی از داده های پژوهش از روش از روش اسنادی یا کتابخانه ای استفاده شده است که با مطالعه کتابها، مقالات، پایان نامه ها و تحقیقات به منظور تدوین چارچوب نظری در جهت پاسخ به مساله در نظر گرفته شده، داده های لازم جمع آوری شده است. برای جمع آوری بخش دیگری از داده های پژوهش، از روش میدانی براساس فیش برداری و مصاحبه با کارشناسان و مشاوران املاک شهر ساری عمل شده است.

در راستای بررسی سوالات و فرضیه های تحقیق، لازم است تا در گام نخست نسبت به تهیه و گردآوری داده ها و اطلاعات کمی و کیفی اولیه قابل استناد و دقیق اقدام شود. در واقع با گردآوری صحیح اطلاعات مورد نیاز و کاربردی می توان به تحلیل به درست و جامع در خصوص فرضیه ها دست یافت و با تکنیک های آماری قابل قبول و اصولی نسبت به تایید یا رد فرضیه ها اقدام کرد.

به این ترتیب می توان گفت که روش و ابزار گردآوری داده ها یکی از مهمترین بخش های هر تحقیق تجربی را تشکیل می دهد که بدون انجام صحیح و اصولی آن، نمی توان انتظار داشت که به نتایج مناسب علمی و قابل قبولی دست یافت.

در این راستا به منظور جمع آوری اطلاعات پژوهش حاضر از فیش برداری و بانک اطلاعاتی مشاورین املاک شهرستان ساری استفاده شده است. همچنین به منظور گردآوری اطلاعات در مباحث تئوریک نیز از سایت وزارت مسکن، سازمان مالیاتی و همچنین کتب، پایان نامه ها و مقالات معتبر و علمی استفاده شده است.

۵- تجزیه و تحلیل آماری

آمار توصیفی

۱. وضعیت جنسیتی

برای نخستین شاخص وضعیت و پراکندگی سنی این افراد مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج نشان می‌دهد که اغلب قاطع پاسخ دهندگان را مردان با درصد فراوانی ۸۹/۸ درصد تشکیل می‌دهند که در جدول و نمودار زیر قابل مشاهده است.

جدول ۱- وضعیت جنسیتی پاسخ دهندگان

درصد فراوانی	فراوانی	
۸۹/۸	۷۱	مرد
۱۰/۲	۸	زن
۱۰۰	۷۹	جمع

۲. وضعیت سنی

در گام بعدی شاخص سنی افراد مورد توجه قرار داشته است. در این بخش و با تحلیل نتایج مشخص شده است که اکثر پاسخ دهندگان با درصد فراوانی ۵۹/۵ در طیف سنی بین ۴۰ تا ۵۰ سال قرار دارند. پس از آن نیز طیف بالای ۵۰ سال قرار دارد و در انتها نیز طبقه سنی زیر ۴۰ سال با درصد فراوانی ۱۲/۷

جدول ۲- وضعیت سنی پاسخ دهندگان

درصد فراوانی تجمعی	فراوانی	
۱۲/۷	۱۰	زیر ۴۰ سال
۵۹/۵	۴۷	۴۰ تا ۵۰ سال
۲۷/۸	۲۲	۵۰ سال به بالا
۱۰۰	۷۹	جمع

این آمار را نیز می‌توان در نمودار ۲ بصورت گرافیکی منعکس شده است.

۳. وضعیت سابقه کاری

سرانجام آخرین شاخص مورد بررسی وضعیت سابقه کاری افراد است. در این بخش و با تحلیل نتایج مشخص شده است که اکثر پاسخ دهندگان با درصد فراوانی ۵۹/۵ در طبقه سابقه کاری بین ۱۰ تا ۲۰ سال قرار دارند. پس از آن نیز طیف زیر ۱۰ سال قرار دارد و در انتها نیز طبقه بالاتر از ۲۰ سال با درصد فراوانی ۱۲/۷

جدول ۳- وضعیت سابقه کاری پاسخ دهندگان

درصد فراوانی تجمعی	فراوانی	
۳۱/۷	۲۵	زیر ۱۰ سال
۴۶/۸	۳۷	۱۰ تا ۲۰ سال
۲۱/۵	۱۷	بالاتر از ۲۰ سال
۱۰۰	۷۹	جمع

جدول شماره ۴: جدول توصیفی مربوط به آماره‌های توصیفی

انحراف معیار	کمینه	بیشینه	میانه	میانگین	
قبل از تصویب طرح					
۲/۰۵	۰/۶	۸/۳	۲/۷	۲/۸۸	قیمت مسکن
۲/۶۰	۲	۱۲	۴/۳	۵	اجاره بها
انحراف معیار	کمینه	بیشینه	میانه	میانگین	
بعد از تصویب طرح					
۶/۶۶	۱/۳۰	۱۶/۵۱	۵/۳۷	۵/۹۵	قیمت مسکن
۳/۳۸	۲/۶	۱۵/۶	۵/۵۹	۶/۵۱	اجاره بها

آمار استنباطی:

جدول شماره ۵: بررسی وضعیتی نرمالیتی متغیرها

انحراف معیار	سطح معناداری	آماره	
قبل از تصویب طرح			
۲/۰۵	۰/۰۰۰	۰/۲۱۸	قیمت مسکن
۲/۶۰	۰/۰۰۰	۰/۱۸۶	اجاره بها
انحراف معیار	سطح معناداری	آماره	
بعد از تصویب طرح			
۶/۶۶	۰/۰۰۰	۰/۲۴۷	قیمت مسکن
۳/۳۸	۰/۰۰۰	۰/۱۸۴	اجاره بها

بررسی فرضیه اول تحقیق

همانگونه که مشخص شد با توجه به نرمال نبودن توزیع متغیرها، برای تحلیل آماری از روش و آزمون ویلکاکس استفاده می‌شود. در این بخش منظور از تحلیل آن است که مشخص شود آیا اجاره ماهانه مسکن پیش از تصویب طرح و پس از آن تفاوت معناداری کرده اند یا خیر. به بیان دیگر آیا تصویب این طرح توانسته است باعث کاهش قیمت اجاره مسکن شود یا خیر؟ این آزمون در دو جدول به شرح زیر ارائه شده است.

جدول ۶- جدول رتبه‌ها (مرتبط با اجاره مسکن)

رتبه منفی	تعداد	میانگین طیف
رتبه مثبت	۷۰	۳۵/۵۰
رتبه برابر	۰	۰
جمع کل	۹	---
	۷۹	

همانگونه که از نتایج پیداست در ۷۰ مورد افزایش اجاره مشاهده شده است. هیچ مورد کاهش اجاره ماهانه دیده نمی‌شود و در ۹ مورد نیز تفاوتی در اجاره پیش و پس از طرح وجود نداشته است. در عین حال به منظور بررسی معناداری این تفاوت جدول ۴-۷ ارائه شده است.

جدول ۷- بررسی معناداری

وضعیت اجاره	آماره Z	سطح معناداری
	-۷/۲۷	۰/۰۰۰

با توجه به نتایج به دست آمده می‌توان دید که تفاوت بین دو طیف یعنی اجاره پیش از تصویب طرح و پس از آن به لحاظ آماری معنادار است. با این وجود با مراجعه به جدول ۴-۶ مشخص می‌شود که پس از افزایش طرح، همچنان افزایش اجاره مشاهده می‌شود. در حالیکه طبق فرضیه تحقیق و ادبیات موجود انتظار بر کاهش قیمت اجاره بوده است. بنابراین فرضیه نخست تحقیق مبنی بر تاثیر کاهنده تصویب طرح مالیات بر خانه‌های خالی بر اجاره بهای ماهانه مسکن رد می‌شود.

بررسی فرضیه دوم تحقیق

در این بخش به بررسی تاثیر تصویب این طرح بر قیمت مسکن پرداخته می شود و همچون مورد قبل از آزمون ویلکاکس استفاده می شود. در این بخش منظور از تحلیل آن است که مشخص شود آیا قیمت مسکن پیش از تصویب طرح و پس از آن تفاوت معناداری کرده اند یا خیر. به این معنا که آیا تصویب این طرح توانسته است باعث کاهش قیمت مسکن شود یا خیر؟ این آزمون در دو جدول به شرح زیر ارائه شده است..

جدول ۸- جدول رتبه ها (مرتبط با قیمت مسکن)

رتبه منفی	تعداد	میانگین طیف
رتبه مثبت	۶۷	۳۴
رتبه برابر	۰	۰
جمع کل	۱۲	---
	۷۹	

در این مورد نیز مانند مورد قبل همانگونه که از نتایج پیداست در ۶۷ مورد افزایش قیمت مسکن مشاهده شده است. هیچ مورد کاهش قیمت مسکن دیده نمی شود و در ۱۲ مورد نیز تفاوتی در قیمت پیش و پس از طرح وجود نداشته است. به منظور بررسی معناداری این تفاوت جدول ۹ ارائه شده است.

جدول ۹ بررسی معناداری

وضعیت قیمت مسکن	آماره Z	سطح معناداری
	-۷/۱۱	۰/۰۰۰

در این مورد نیز با توجه به نتایج به دست آمده می توان دید که تفاوت بین دو طیف یعنی قیمت مسکن پیش از تصویب طرح و پس از آن به لحاظ آماری معنادار است. با این وجود با مراجعه به جدول ۹ مشخص می شود که پس از افزایش طرح، همچنان افزایش قیمت مشاهده می شود. در حالیکه طبق فرضیه تحقیق و ادبیات موجود انتظار بر کاهش قیمت مسکن بوده است. بنابراین فرضیه دوم تحقیق نیز مبنی بر تاثیر کاهنده تصویب طرح مالیات بر خانه های خالی بر قیمت مسکن رد می شود.

۶- نتیجه گیری

بخش مسکن که سهم مہی از معشیت خانوار را به خود اختصاص می دهد، یکی از مہم ترین بخش های اقتصاد است. در یک تقسیم بندی مہم اقتصاددانان برای سامان دهی اقتصاد مسکن در کشورهای در حال توسعه، تقاضای مسکن را به سه دسته تقاضای مصرفی، تقاضای دارایی و تقاضای سوداگری تقسیم کرده اند (قلی زاده و امیری، ۱۳۹۵).

تقاضاها برای پاسخگویی به نیازهای متفاوتی اند و عاملین تقاضا اهداف مختلفی دارند؛ در نتیجه، تأثیرات گوناگونی را در عرصه اقتصاد می توانند برجای نهد. در تقاضای مصرفی هدف تأمین سرپناه خانوار است؛ اما در تقاضای دارایی و سوداگری نوع رفتار از جنس سرمایه گذاری بوده و متقاضی مسکن به دنبال کسب درآمد از خرید و فروش مسکن است.

بنابراین، بررسی رفتار این گروه حائز اهمیت است و نداشتن توجه کافی به آن، آسیب های جبران ناپذیری را متوجه بخش مسکن و اقتصاد ملی می کند؛ زیرا این نوع تقاضا از طریق ایجاد و افزایش تقاضای غیر ضروری، سبب افزایش شدید قیمت مسکن و بروز پدیده حباب در این بازار می شود؛ در نتیجه، هزینه مسکن را برای مستأجران و سایر متقاضیان مصرفی مسکن افزایش خواهد داد (رضوی و همکاران، ۱۴۰۰).

در عین حال، برآیند اختلاف قابل توجه متوسط رشد سالیانه تعداد واحدهای مسکونی کشور و تعداد واحدهای مسکونی خالی طی سالهای اخیر به افزایش چشمگیر میزان خانه های خالی کشور یا همان نسبت تعداد خانه های خالی به تعداد واحدهای مسکونی کشور منجر شده است. این تعداد واحد مسکونی خالی، بیشتر به منظور سرمایه گذاری و نه تأمین تقاضا ساخته شده اند.

چند صد هزار واحد مسکونی که مالکان، به ویژه انبوه سازان، در تهران و دیگر شهرها به امید افزایش قیمت حاضر به عرضه آنها نیستند، موجب به هم خوردن تعادل در فرایند عرضه و تقاضای مسکن شده و به سهم خود در رکود این بخش نقش داشته است (همان منبع).

در همین راستا به نظر می آید که طرح مالیات بر خانه های خالی تلاشی به منظور به جریان افتادن این تعداد خانه خالی در جریان اقتصاد مرتبط با مسکن بوده و در نتیجه انتظار می رفته

است که منجر به تاثیر قابل قبول به نفع مصرف کنندگان خصوصا اجاره نشینان در جهت کاهش قیمت ها باشد.

با این رویکرد این تحقیق تلاش نموده است تا به بررسی تاثیر تصویب و اجرای این طرح تاثیر آن بر قیمت مسکن و قیمت اجاره آن در یکی از مراکز استان یعنی شهر ساری بپردازد. بر اساس ادبیات موجود انتظار میرفت که تصویب این طرح بتواند موجب کاهش قابل قبولی در این دو شاخص شود. به دنبال بررسی این موضوع از آزمون ویلکاکس ایتفاده شده و بر خلاف انتظار مشخص شد که در هر دو زمینه قیمت مسکن و اجاره آن، بعد از تصویب این قانون نیز افزایش قابل توجه وجود داشته است. در واقع این طرح نتوانسته تاثیری بر کاهش و حتی کنترل قیمتها در زمینه خرید و فروش و اجاره داشته باشد.

در این زمینه می توان اینگونه تفسیر کرد که سرمایه گذاران این حوزه و مالکان به این طرح به طور مشخص به عنوان یک طرح قدرتمند که بتواند تاثیری بر کنترل قیمتها داشته باشد نگاه نکرده اند. همچنین آسیب های احتمالی اجرای احتمالی این طرح به افراد ذی نفوذ و نهادهای دولتی و نیمه دولتی نیز می تواند دلیل باشد که بازار اجرای این طرح را چندان عملیاتی در نظر نگرفته نباشد.

از همه موارد مهمتر، وجود و رشد تورم در سالهای اخیر که همواره سیری صعودی داشته است، توانی به مراتب بالاتر نسبت به این طرح در راستای تاثیرگذاری بر قیمتها داشته است و از این رو انتظار کاهش و یا کنترل قیمتها توسط طرحی که هنوز شیوه اجرایی دقیقی ندارد، انتظاری غیرکارشناسانه است که دقیقا این تحقیق به این نتیجه دست یافته است.

در مقام مقایسه یافته های این تحقیق را می توان مغایر با یافته تحقیق سگو (۲۰۲۱) دانست که نشان می دهد که طرح مالیات بر خانه های خالی باعث کاهش ۱۳ درصدی نرخ خانه های خالی در طول دوره زمانی مورد بررسی در کشور فرانسه شده است. این مغایرت تبعا به دلیل تفاوت اقتصاد و فرهنگ دو کشور ایران و فرانسه است. کما اینکه در تحقیقات داخلی سعیدی راد (۱۳۹۴) نیز به نوع دیگری یافته های تحقیق حاضر را مورد تایید قرار داده است مبنی بر اینکه به علت عرضه نشدن خانه های خالی به بازار با پدید کمبود عرضه نسبت به تقاضا

مواجه هستیم و این نبود تعادل منجر به افزایش نسبی قیمت و اجاره بها در بخش مسکن می شود.

۷- منابع

انتظاری، محمد (۱۴۰۰)، مالیات خانه‌های خالی تا امروز صفر، خبرگزاری ایسنا، کد خبر ۴۱۲۲۱۴۱۲۵۱۱.

رضوی، مهدی؛ ایزخواستی، حجت و دستجردی، وحیده. (۱۴۰۰)، شناسایی عوامل موثر بر نرخ مالیات بر مسکن های خالی در اقتصاد ایران، اقتصاد شهری، شماره ۸، صص ۱۷-۳۴

جلالی، امین (۱۳۹۶). اصلاح نظام مالیاتی با امکان سنجی مالیات بر درآمد اجاره مسکن، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی

سعیدی رضوانی، سعید و کاظمیان، غلامرضا (۱۳۹۲)، امکان سنجی واگذاری وظایف جدید به شهرداریها: مدیریت شهری و شهرداری در ایران، وزارت کشور و مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری

عابدی، ایمان؛ نعمتی، محمد و کیانی، مهدی. (۱۳۹۹). تحلیل عوامل موثر بر نرخ مسکن خانه های خالی در ایران طی سالهای ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، اقتصاد شهری، شماره ۷، صص ۵۱-۶۴
قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۳)، برگرفته از لینک :

<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/94202>

قانون مدیریت خدمات کشوری (۱۳۸۶)، برگرفته از لینک:

<https://isipaper.org/fa/post/arjaaa-dhi-bh-obsait-bh-sbkapaFW15>

هادیان، مهدی، (۱۳۹۹). بررسی نقش شهرداریها در فرآیند اعمال مالیات بر مسکن های خالی، فصلنامه اقتصاد و برنامه ریزی شهری، دوره ۹، شماره ۴، صص ۲۱۴-۲۲۵

هوشیارفسیاوش و مقدم حسینی، نوید. (۱۳۹۴). قانون مالیاتهای مستقیم و با آخرین اصلاحات، مصوب پایگاه خبری اختیار

Amirtahmasebi, R., Orloff, M., Wahba, S., & Altman, A. (2016). "Regenerating urban land: A practitioner's guide to leveraging private investment. Washington, DC": World Bank.

Cohen, J. R. (2020). "Abandoned housing: Exploring lessons from Baltimore, Housing Policy Debate", 12(3), pp. 415-448.

Collier, P. (2016) "African Urbanization: An Analytical Policy Guide. London: International Growth Centre".

Couch, C. & Cocks, M. (2013). "Housing vacancy and the shrinking city: Trends and policies in the UK and the city of Liverpool", *Housing Studies*, 28(3), pp. 499–519.

Cui, L. & Walsh, R. (2015). "Foreclosure, vacancy and crime", *Journal of Urban Economics*, 87, pp. 72–84.

Cunningham, C. R. (2016): "House price uncertainty, timing of development, and vacant land prices: Evidence for real options in Seattle", *Journal of Urban Economics*, 59, 1–31.

C. Hansen, Vacant land taxes and housing supply(2019).

C.R. Cunningham, House price uncertainty, timing of development, and vacant land prices: Evidence for real options in Seattle, *Journal of Urban Economics*, 59(1) (2006) 1-31.

Dye, R.F. and England, R.W., (2010). "Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation". Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy

Fuentes, C. M. & Hernandez, V. (2014). "Housing finance reform in Mexico: The impact of housing vacancy on property crime", *International Journal of Housing Policy*, 14(4), pp. 368–388.

Gabriel, S. A. and Nothaft, F. E. (2001): "Rental housing markets, the incidence and duration of vacancy, and the natural vacancy rate", *Journal of Urban Economics*, 49, 121–149.

Glock, B. & Häussermann, H. (2004). "New trends in urban development and public policy in eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level", *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(4), pp. 919–929.

Griswold, N. & Norris, P. (2007). "Economic impacts of residential property abandonment and the Genesee County land bank in Flint, Michigan". (Flint: The MSU Land Policy Institute).

Hagen, D. & Hansen, J. (2010). "Rental housing and the natural vacancy rate", *Journal of Real Estate Research*, 32(4), pp. 413–433.

Han, H. S. (2014). "The impact of abandoned properties on nearby housing prices", *Housing Policy Debate*, 24, pp. 311–334.

Han, L. and Strange, W. C.(2015): "The microstructure of housing markets: Search, bargaining, and brokerage", in *Handbook of regional and urban economics*, Elsevier, vol. 5, 813–886.

Hansen, C. (2019). "Vacant land taxes and housing supply". Working paper for the New Zealand Productivity Commission, Capital Strategic Advisors.

Hass, A. & Kopanyi, M. (2017). "Taxation of Vacant Urban Land: From Theory to Practice", International Growth Center, London School of Economic and Political Science: London, UK.

Hoekstra, J. & Vakili-Zad, C. (2011). "High vacancy rates and rising house prices: The Spanish paradox", *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102(1), pp. 55–71.

Hoekstra, J. (2005). "Is there a connection between welfare state regime and dwelling type?, An Exploratory Statistical Analysis", *Housing Studies*, 20(3), pp. 475–495.

Hoekstra, J. (2013). "Housing and the welfare state: Changing perspectives and a research agenda". Paper presented at the ENHR 2013 Conference 'Overcoming the Crisis, Integrating the Urban Environment', Tarragona, Spain, 19–22 June 2013.

Huukka, S. (2015). "Vacant residential buildings as potential reserves: A geographical and statistical study", *Building Research & Information*, pp. 1–25.

J. Hoekstra, C. Vakili-Zad, High vacancy rates and rising house prices: The Spanish paradox, *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102(1) (2011) 55-71.

Larangeira, A. (2013). "Vacant Land in Latin Americas: Challenges and Opportunities." Working Paper WP06AA1. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.

Merlo, A. and Ortalo-Magne.F (2004): "Bargaining over residential real estate: evidence from England," *Journal of urban economics*, 56, 192–216

Neate, R. (2014). "Scandal of Europe's 11 m empty homes, The Guardian, February 2014", Available at <http://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-emptyproperties-enough-househomeless-continent-twice> (accessed 7 January 2017) .

Power, A. & Mumford, K. (1999). "The slow death of great cities? ", *Urban abandonment or urban renaissance*. Joseph Rowntree Foundation. (York: York Publishing Services).

R. Amirtahmasebi, M. Orloff, S. Wahba, A. Altman, *Regenerating urban land: A practitioner's guide to leveraging private investment*, World Bank Publications, 2016.

S.A. Gabriel, F.E. Nothaft, Rental housing markets, the incidence and duration of vacancy, and the natural vacancy rate, *Journal of Urban Economics*, 49(1) (2001) 121-149.

Segú, M. (2021). "The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France", *Journal of Public Economics*, 104079.

Wheaton, W. C. (1990): "Vacancy, search, and prices in a housing market matching model", *Journal of Political Economy*, 98, 1270–1292.

Wyatt, P. (2018). "Empty dwellings: The use of council-tax records in identifying and monitoring vacant private housing in England", *Environment and Planning A*, 40(5), pp. 1171–1184