

# Developing a Conceptual Model of the Phenomenon of Vacant Houses: A Systematic Review

## Original Article

Najma Esmilpoor<sup>1\*</sup>, Fereshte Rezaeian<sup>2</sup>

1- Associate Professor, Urbanism Department, Faculty of Art and Architecture, Yazd University, Yazd, Iran

2- Ph. D. Candidate, Urbanism Department, Faculty of Art and Architecture, Yazd University, Yazd, Iran

### ARTICLE INFO

#### Article History

Received: 2024-01-15

Revised: 2024-02-19

Accepted: 2024-02-23

#### Keywords

Developing of Conceptual Model

Empty Housing

Housing Speculation

Systematic Review

### ABSTRACT

#### Introduction

On a global scale, since the financial crisis in 2008, housing capitalization and speculation have expanded in geography, generalized in political economy, and embedded in the regulatory system [1]. But the existence of vacant houses in different countries of the world and our country is not a problem in nature. What is challenging in this context is the average rate of vacant houses in the country and its comparison with the world average and the natural rate of vacant houses. Despite the significant difference, the hypothesis of a capitalistic view of housing and speculation of housing in the country is proposed (authors, 1402). Vacant houses as a sign of population decline, have negative effects on a neighborhood in terms of economy, security, and urban management [2]. Vacant houses do not occur in useful clusters. Instead of urban cancer that will disappear by abandoning the decaying neighborhood, they are a kind of urban measles [3]. Untended vacant homes can cause a variety of problems in a neighborhood, including damaging the landscape and increasing the risks of building collapse, and fires. They can also lead to poor sanitation due to illegal dumping and parasitic animals, or become breeding grounds for crime. Especially in residential areas with high density, these complications can be very serious [5]. According to the report of the Statistics Center in 2016, there were 2.6 million vacant houses in the country and they were abandoned without any use [6]. On one hand, lack of reliability in the capital market, housing as a safe commodity, belief in the lack of housing price reduction among investors, increased sanctions and industry stagnation, and lack of investment in it; on the other hand, the arrival of part of the facilities granted in the form of quick-return projects has provided the housing sector with the boom of speculation and the transformation of housing into a capital good, which is one of the main factors of the increase in housing prices in Iran [7]. The intellectual, cultural, and economic contexts of the housing issue in the world are different from the view of this issue in Iran, which has made it necessary to analyze the vacant housing issues in the country; by looking at the world literature.

#### Materials and Methods

The method of this research is a systematic review of theoretical literature in the field of research. The difference between a descriptive review (common in current research) and a systematic review is that a systematic review examines all the results (after applying a certain filter) from the database specified in the research, and therefore no important source in the subject. Research is not abandoned. For this purpose, the Google Scholar database was determined as a research database in both Persian and English languages. Then, by examining various texts in the field of vacant houses, the keywords were selected as follows, and after searching the Google Scholar database, using each of the keywords below, the following results were obtained in the field of Persian sources, which were due to limitation, all investigated. In the English language, in the first stage, due to the multiplicity of results and ambiguity in their relevance to the subject, sources with at least 40 references (i.e. major and main sources) were selected. This made it possible to get acquainted with the specialized literature on the subject, keywords, and main concepts in the existing research. In the next steps, the criteria for entering sources into the analysis process was simplified and the number of results expanded. In general, before this, no article in the country has systematically examined the subject of vacant houses, and therefore this article is the first of its kind.

\* Corresponding author: najmaesmilpoor@yazd.ac.ir

## Findings

The information of the sources can be summarized and presented in several ways: Place and approach: Latin sources have been used in China, America, Mexico, Australia, Korea, Norway, Finland, Sweden, Japan, Canada, Malaysia, France, and Germany, respectively. Therefore, different countries of the world are facing and involved in the issue of vacant houses at different levels. Countries that have had more extensive housing provision programs have faced a higher level of housing speculation. Among these countries, only in Germany, the research shows that there is no evidence of housing speculation (due to the low ratio of housing prices to average income), and monitoring is recommended to prevent this in the future. Content: The content of Persian sources is either trying to legitimize taxing and criminalizing vacant houses, or they are looking for a quantitative analysis of the number of vacant houses and comparing it with the world-class and arguing that it is illogical and unfair. Latin sources are focused on causes and consequences consider solutions based on specific local contexts, and often avoid presenting a single version. The main causes: Persian sources consider the main factors in the phenomenon of housing speculation to be in three areas: changes in liquidity in the country, real exchange rate, and changes in interest on housing facility deposits. The government is obliged to control these factors when changes occur to prevent secondary effects on the housing market. The main causes from the point of view of Latino sources have been problems in the payment of housing loans, government policies and projects, weak legislation and legal loopholes, as well as inflationary expectations based on the past increase in housing prices. The main consequences: the consequences have not been examined in Persian sources, and the consequences in Latin sources often include the increase in housing prices, the rapid acceleration of housing prices in the future, the decrease in the value of housing mortgages in banks, the bankruptcy of local banks, and economic stagnation. The main solutions: the solution of different countries of the world in the issue of vacant houses is generally based on the growth and development of providing city services and in return for that, the tax on capital gains and, accordingly, the tax on vacant houses, in which case the public opinion will convince to pay tax and will have more cooperation with the government. Another major solution is the comprehensive real estate and housing system with executive guarantees, which municipalities are more qualified to implement. The main solutions of Latin resources include management by land banks, planning of housing and employment in the vicinity of each other, planned supply of land, monitoring of inflationary expectations of different groups of society and finally levying tax on capital gains and ultimately effective vacant house tax under special conditions. However, in our country, the partial solution of collecting taxes from vacant houses has received more attention. Another major result is the differences between Persian and Latin sources: Persian sources often consider the government as the main effective catalyst in this matter, without deep involvement with the main causes and behind the scenes

of the housing being empty, and have immediately moved towards partial solutions or financial and punitive solutions. In Persian sources, the consequences of empty housing have not been investigated, but Latin sources have often tried to open ways for local movement in each specific field towards a context-oriented solution in an analytical way and by rooting in the field of causes or consequences. In some cases, it has been observed that Persian sources have used specialized terms and expressions of the subject such as market friction (failure of alignment of supply to demand), periods of boom and bust, and tax on capital gains, without paying attention to their main content, and thus the subject literature has been superficially transferred to the country.

## Conclusion

In the context of houses remaining empty, Latin sources mainly find the main cause in their location, the extrapolability of housing price changes compared to the past and inflationary expectations resulting from it [14, 16, 48, 63] as well as the defective and non-dynamic system of allocating housing loans in a way that encourages housing speculation [13, 18, 50, 70-71]. But in Iran, the lack of a reliable market for investment and maintaining the value of money and the safety of housing as a capital good [7] along with the lack of sufficient government supervision over property ownership [6] is the main reason for the existence of housing speculation. By examining the sources, it seems that more radical solutions than levying taxes on vacant houses should be considered to solve this problem:

1. The jurisprudential and Islamic obscenity of housing speculation should be emphasized to the public with the help of the clergy community and with the cooperation of the mass media and the Ministry of Road and Urban Development.
2. Stray capitals should be efficiently managed by the government so that they do not end up in housing speculation.
3. Completion of information in the country's comprehensive real estate and housing system by individuals should have an executive guarantee and significant and effective encouragement and punishment.
4. Joint commissions should be formed between the relevant institutions in this matter (including the Fiscal Affairs Organization, the Ministry of Roads and Urban Development, the Municipality, the Attorney General's Office, and the Islamic Propaganda Organization), to prevent parallel work or neglect of the Executive body.
5. There is a research gap in the field of finding the causes and consequences of vacant houses in different cities of the country. It is necessary to localize the relevant theoretical literature and then practical solutions.
6. Solutions such as establishing land banks, forming a comprehensive and up-to-date database of vacant houses, planning of housing and employment integrally and respecting their mixing, taxing capital gains, and transparency of government policies to prevent housing vacancy are among evolutions that their possibility can be evaluated in the local context of Iranian cities.

### COPYRIGHTS

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



### HOW TO CITE THIS ARTICLE

Esmilpoor N. Rezaeian F. Developing a Conceptual Model of the Phenomenon of Vacant Houses: A Systematic Review . Urban Economics and Planning Vol 4(4):242-261. [In Persian]

DOI: 10.22034/UEP.2024.435686.1454



## تدوین مدل مفهومی پدیده خانه‌های خالی: یک مرور سیستماتیک

## مقاله پژوهشی

نجم اسمعیل پور<sup>۱\*</sup>؛ فرشته رضائیان<sup>۲</sup>

۱- دانشیار، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه یزد، یزد، ایران

۲- دانشجوی دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه یزد، یزد، ایران

## چکیده

## مقدمه

در سطح جهانی، از زمان بحران مالی در سال ۲۰۰۸، سرمایه‌ای کردن و سفته‌بازی مسکن در جغرافیا گسترش یافته، در اقتصاد سیاسی تعمیم یافته و در سیستم نظارتی جا افتاده است [۱]. اما وجود خانه‌های خالی از سکنه در کشورهای مختلف جهان و کشور ما در کنه طبیعت خود مسئله محسوب نمی‌شود. آنچه در این زمینه چالش برانگیز است، نرخ متوسط خانه‌های خالی در کشور و مقایسه آن با میانگین جهانی و نرخ طبیعی خانه‌های خالی است. با وجود اختلاف قابل توجه، فرضیه نگاه سرمایه‌ای به مسکن و احتکار مسکن در کشور مطرح می‌شود (نگارندگان، ۱۴۰۲). خانه‌های خالی به عنوان نشانه‌ای از کاهش جمعیت، اثرات منفی بر یک محله از نظر اقتصادی، امنیتی و مدیریت شهری دارند [۲]. خانه‌های خالی بدون مراقبت می‌توانند مشکلات مختلفی را در یک محله ایجاد کنند، از جمله آسیب رساندن به چشم‌انداز، افزایش خطرات ریزش ساختمان، و آتش‌سوزی. آن‌ها همچنین می‌توانند منجر به بهداشت نامناسب ناشی از تخلیه غیرقانونی و حیوانات انگلی شوند و یا به محل پرورش جنایت تبدیل شوند، به‌ویژه در مناطق مسکونی با تراکم بالا این عوارض می‌تواند بسیار جدی باشد [۵]. طبق گزارش مرکز آمار در سال ۱۳۹۵، ۲/۶ میلیون خانه خالی در کشور وجود داشته و بدون هیچ استفاده‌ای رها شده است [۶]. عدم اطمینان به بازار سرمایه، کالای امن بودن مسکن، اعتقاد به عدم کاهش قیمت مسکن میان سرمایه‌گذاران، افزایش تحریم‌ها و رکود صنعت و عدم سرمایه‌گذاری در آن و از سویی، ورود بخشی از تسهیلات اعطایی در قالب طرح‌های زودبازده به بخش مسکن موجبات رونق سفته‌بازی و تبدیل شدن مسکن به کالایی سرمایه‌ای را فراهم کرده که از عوامل اصلی افزایش قیمت مسکن در ایران به شمار می‌رود [۷]. زمینه‌های فکری، فرهنگی، اقتصادی به موضوع مسکن در جهان با نگاه به این مسئله در ایران تفاوت‌هایی دارد، که به این واسطه تحلیل دقیق مسائل مسکن خالی در کشور با نگاهی به ادبیات جهانی را لازم ساخته است.

## مواد و روش‌ها

روش این تحقیق، مرور نظام‌مند ادبیات نظری در حوزه تحقیق است. تفاوت مرور نقلی (رایج در تحقیقات فعلی) با مرور نظام‌مند در این است که مرور سیستماتیک به بررسی تمامی نتایج به‌دست‌آمده (پس از اعمال فیلتر معین) از پایگاه داده مشخص شده در تحقیق می‌پردازد و بنابراین هیچ منبع مهمی در موضوع تحقیق فروگذار نمی‌شود. به این منظور، پایگاه گوگل اسکولار به عنوان پایگاه اطلاعاتی تحقیق و در دو زبان فارسی و انگلیسی تعیین شد. سپس با بررسی متون مختلف در حوزه خانه‌های خالی، کلمات کلیدی به شرح زیر انتخاب، و پس از جست‌وجو در پایگاه گوگل اسکولار، با استفاده از هر یک از کلیدواژگان زیر تعداد نتایج زیر در حوزه منابع فارسی حاصل شد که به دلیل محدود بودن، همگی مورد بررسی قرار گرفتند. در زبان انگلیسی، در مرحله اول به علت تعدد نتایج و ابهام در میزان ارتباط آن‌ها با موضوع، منابع واجد حداقل ۴۰ ارجاع (یعنی منابع مرجع و اصلی) انتخاب شدند. این امر

## اطلاعات مقاله

## تاریخ‌های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۲۵

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۱۱/۳۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۲/۰۴

## کلمات کلیدی

احتکار مسکن  
تدوین مدل مفهومی  
خانه خالی  
مرور سیستماتیک

شرایط خاص و اثربخش است، اما در کشور ما راه حل بخشی گرفتن مالیات از خانه‌های خالی بیشتر مورد توجه قرار گرفته است.

در قالب نتیجه عمده دیگر می‌توان تفاوت‌های میان منابع فارسی و لاتین را برشمرد:

منابع فارسی غالباً بدون درگیری عمیق با علت‌های اصلی و پشت پرده خالی ماندن مسکن، دولت را در این امر به عنوان کاتالیزور اصلی مؤثر دانسته و بلافاصله به سمت راه حل‌های بخشی و یا راه حل‌های مالی و تنبیهی رفته‌اند. در منابع فارسی پیامدهای مسکن خالی بررسی نشده، اما منابع لاتین غالباً به صورت تحلیلی و با ریشه‌یابی در حوزه علل و پیامدها سعی کرده‌اند راه‌هایی برای حرکت محلی در هر زمینه خاص به سمت راه حل زمینه‌گرا باز کنند.

در برخی موارد مشاهده شده که منابع فارسی از اصطلاحات و عبارات تخصصی موضوع مانند اصطلاح بازار (عدم رسیدن عرضه به تقاضا)، دوره‌های رونق و رکود، مالیات بر عایدی سرمایه بدون توجه دادن به محتوای اصلی آن‌ها استفاده کرده و به این ترتیب ادبیات موضوع را به صورت پوسته‌ای به کشور انتقال کرده‌اند.

### نتیجه‌گیری

در زمینه علت‌های خالی ماندن خانه‌ها، منابع لاتین عمدتاً علت اصلی در زمینه مکانی خود را، برون‌یابی پذیری تغییرات قیمت مسکن نسبت به گذشته و انتظارات تورمی ناشی از آن [۱۴، ۱۶، ۴۸، ۶۳] و نیز سیستم معیوب و غیر بومی تخصیص وام‌های مسکن به صورتی که احتکار مسکن را ترغیب می‌کنند [۱۳، ۱۸، ۷۰، ۵۰-۷۱]، دانسته‌اند. اما در ایران نبود بازار مطمئن برای سرمایه‌گذاری و حفظ ارزش پول و امن بودن مسکن به صورت کلای سرمایه‌ای [۷] در کنار عدم نظارت مکفی دولت بر مالکیت املاک [۶] دلیل اصلی وجود احتکار مسکن و خانه‌های خالی است.

با بررسی منابع به نظر می‌رسد که باید راه حل‌های ریشه‌ای‌تری نسبت به اخذ مالیات بر خانه خالی برای حل این معضل مورد توجه قرار گیرد:

۱. قبح قهقی و اسلامی احتکار مسکن باید با ابزار جامعه روحانیت و با همکاری رسانه‌های جمعی و وزارت راه و شهرسازی برای عموم مردم تأکید ویژه شود.

۲. سرمایه‌های سرگردان به نحو احسن توسط دولت مدیریت شود که در مسیر احتکار مسکن قرار نگیرد.

۳. تکمیل اطلاعات در سامانه جامع املاک و اسکان کشور توسط افراد باید دارای ضمانت اجرایی و تشویق و تنبیه قابل توجه و تأثیرگذار باشد.

۴. کمیسیون‌های مشترکی بین دستگاه‌های ذی‌نفع در این امر (از جمله سازمان امور مالیاتی، وزارت راه و شهرسازی، شهرداری، دادستانی کل کشور، سازمان تبلیغات اسلامی و...) تشکیل شود تا از موازی‌کاری و یا اهمال‌کاری دستگاه‌ها پیشگیری شود.

۵. خلأ پژوهشی در حوزه یافتن علل و پیامدهای خانه‌های خالی در شهرهای مختلف کشور وجود دارد. لازم است با پرداخت به آن ادبیات نظری مربوطه و سپس راه حل‌های عملی بومی‌سازی شود.

۶. راه حل‌هایی مانند تأسیس بانک‌های زمین، تشکیل پایگاه داده جامع، همه‌جانبه و به‌روز از مسکن خالی، برنامه‌ریزی سکونت و اشتغال به صورت توأمان و با رعایت اختلاط آن‌ها، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، و شفافیت سیاست‌های دولت برای پیشگیری از رانت نگهداری مسکن، از جمله سیر تحولاتی است که می‌تواند در زمینه محلی شهرهای ایران امکان‌سنجی شود.

امکان آشنایی با ادبیات تخصصی موضوع، واژگان کلیدی و مفاهیم اصلی در پژوهش‌های موجود را فراهم کرد. در مراحل بعدی معیار ورود منابع به فرایند تحلیل، تسهیل شد و تعداد نتایج بسط یافت. به طور کلی پیش از این هیچ مقاله‌ای در کشور به صورت سیستماتیک مبحث خانه‌های خالی را بررسی نکرده، لذا این نوشتار اولین در نوع خود است.

### یافته‌ها

اطلاعات منابع از چند جهت قابل جمع‌بندی و ارائه است:

#### مکان و رویکرد

منابع لاتین به ترتیب فراوانی در کشورهای چین، آمریکا، مکزیک، استرالیا، کره، نروژ، فنلاند، سوئد، ژاپن، کانادا، مالزی، فرانسه و آلمان انجام شده است. پس، کشورهای مختلف جهان در سطوح گوناگون با پدیده خانه خالی مواجه و درگیر موضوع هستند. کشورهایی که برنامه‌های تأمین مسکن گسترده‌تری داشته‌اند، با سطح بالاتری از احتکار مسکن و مسکن خالی مواجه بوده‌اند. از میان این کشورها تنها در آلمان تحقیقات بیانگر عدم شواهد احتکار و سوداگری مسکن (به دلیل نسبت پایین قیمت مسکن به درآمد متوسط) است و به پایش برای جلوگیری آنی از این امر توصیه شده است.

#### محتوا

محتوای منابع فارسی یا در صدد مشروعیت دادن به اخذ مالیات و جرم‌انگاری مسکن خالی هستند و یا به دنبال بررسی کمی میزان خانه‌های خالی و مقایسه آن با رده جهانی و استدلال بر غیر منطقی و ناعادلانه بودن آن هستند. منابع لاتین بر علل و پیامدها متمرکز هستند و راه حل‌ها را مبتنی بر زمینه خاص محلی، متفاوت می‌دانند و غالباً از ارائه نسخه واحد اجتناب دارند.

#### علل اصلی

منابع فارسی، عوامل اصلی در بروز پدیده احتکار مسکن را در ۳ حوزه تغییرات نقدینگی در کشور، نرخ ارز حقیقی و تغییر در سود سپرده تسهیلات مسکن می‌دانند و دولت را موظف به کنترل این عوامل هنگام بروز تغییر برای پیشگیری از تأثیر ثانوی بر بازار مسکن می‌دانند. علل اصلی از منظر منابع لاتین، اشکال در نحوه پرداخت وام‌های مسکن، سیاست‌ها و پروژه‌های دولتی، ضعف قانون‌گذاری و خلأ قانونی، و نیز انتظارات تورمی مبتنی بر افزایش گذشته قیمت مسکن بوده است.

#### پیامدهای اصلی

پیامدهای در منابع فارسی بررسی نشده و پیامدها در منابع لاتین غالباً شامل افزایش قیمت مسکن، شتاب سریع قیمت مسکن در آینده، کاهش ارزش رهن مسکن در بانک‌ها، ورشکستگی بانک‌های محلی و رکود اقتصادی است.

#### راه حل‌های اصلی

راه حل کشورهای مختلف جهان در بحث خانه‌های خالی عموماً مبتنی بر رشد و توسعه ارائه خدمات شهری و در مقابل آن اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و به تبع آن، مالیات بر خانه‌های خالی است که در این صورت افکار عمومی به دلیل جذب امکانات شهری به پرداخت مالیات اقبال، و با دولت همکاری بیشتری خواهد داشت. راه حل عمده دیگر، سامانه جامع املاک و اسکان همراه با ضمانت اجرایی است که در اقدام به آن شهرداری‌ها واجد صلاحیت بیشتری هستند. عمده راه حل‌های منابع لاتین شامل مدیریت توسط بانک‌های زمین، برنامه‌ریزی مسکن و اشتغال در مجاورت یکدیگر، عرضه برنامه‌ریزی‌شده زمین، پایش انتظارات تورمی گروه‌های مختلف جامعه و در نهایت، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر خانه خالی با

### مقدمه

باشد که به ازای هر ماه بیش از زمان یادشده... ماهانه مشمول مالیاتی بر مبنای مالیات بر درآمد اجاره به شرح ضرایب زیر می‌شود: سال اول، معادل شش برابر مالیات متعلقه / سال دوم، معادل دوازده برابر مالیات متعلقه / سال سوم به بعد، معادل هجده برابر مالیات متعلقه [۸].

گرچه به طور قانونی تعریف معقول و منطقی از خانه‌های خالی وجود دارد، اما ملاک تعیین خانه خالی، خوداظهاری مالکان در سامانه ثبت املاک و اسکان کشور است، و برای انجام و صحت آن تضمینی وجود ندارد. لذا شناسایی دقیق آن‌ها در حاله‌ای از ابهام قرار دارد. به علاوه، زمینه‌های فکری، فرهنگی، اقتصادی به موضوع مسکن در جهان با نگاه به این مسئله در ایران تفاوت‌هایی دارد، که به این واسطه تحلیل دقیق مسائل مسکن خالی در کشور با نگاهی به ادبیات جهانی را لازم ساخته است.

### مبانی و چارچوب نظری

خرید خانه تنها خرید سرپناه نیست، بلکه بازتابی از وضعیت اجتماعی-اقتصادی، تجربیات زندگی، پیشینه فرهنگی و موفقیت شخصی خریدار است. در پس‌زمینه آزادسازی مالی و تجاری‌سازی املاک و مستغلات مسکونی، بسیاری از کلان‌شهرهای جهان شاهد افزایش قیمت املاک و مستغلات بوده‌اند. بر اساس اکثر مطالعات، سفته‌بازی تأثیر مثبتی بر قیمت مسکن دارد [۹]. در حالی که زیاده‌روی در املاک و مستغلات لوکس در شهرهای جهانی مانند نیویورک، لندن و ونکوور می‌تواند شگفت‌انگیز باشد، مهم است که بدانیم فرایندهای زیربنای این تحولات به‌هیچ‌وجه منحصر به چنین زمینه‌هایی نیستند. در واقع، سفته‌بازی املاک و مستغلات و استفاده از آن برای محافظت از دارایی‌ها در برابر مالیات، برای شهرنشینی معاصر موضوعی اساسی است [۱۰]. خانه خالی بلندمدت - که به عنوان واحدهای مسکونی غیرفصلی که برای مدت زمان غیر معمولی خالی بوده، تعریف می‌شود - معیار مفیدی برای مازاد عرضه در بازار مسکن است. در واقع، خانه خالی بلندمدت با شاخص‌های پریشانی بازار مسکن ارتباط قوی دارد. برخی از محلات محل تمرکز خانه‌های خالی، دارای ویژگی‌هایی هستند که ساخت بیش از حد رونق مسکن را بیان می‌کنند، در حالی که برخی دیگر دارای ویژگی‌هایی هستند که نشانه تقاضای مداوم ضعیف مسکن است. محله‌هایی با نرخ خالی بلندمدت بالا معمولاً در مناطق شهری با ارزش خانه‌های پایین و نرخ‌های فقر بالا یافت می‌شوند [۱۱].

به طور خلاصه، عوامل محرک اصلی خانه‌های خالی شامل: (۱) عوامل جمعیت‌شناختی که اغلب به دلیل کاهش جمعیت ناشی از جابه‌جایی عمدتاً به سبب سازماندهی مجدد ساختار صنعتی، نرخ پایین زاد و ولد و پیری جمعیت ایجاد می‌شود. (۲) تنزل سطح اجتماعی-اقتصادی. (۳) تقاضا و عرضه نامتعادل مسکن که گاه مربوط به رویکردهای برنامه‌ریزی حامی رشد فیزیکی شهر و بی‌توجهی به توسعه میان‌افزا است. ویژگی‌های ساختاری و فیزیکی رو به زوال مسکن‌های موجود و قطعات دربرگیرنده آن‌ها. (۴) فرایندهای بازسازی با تأخیر؛ است [۱۲]. خرید بیش از حد واحدهای مسکونی توسط دلالتان به سرمایه‌گذاری بیش از حد توسعه‌دهندگان در پاسخ به سطوح تقاضای غیر واقعی و ناپایدار منجر می‌شود و در نتیجه تعادل بازار را مختل می‌کند. مؤسسه‌های مالی که بدون ارزیابی پویایی بازار، تأمین مالی می‌کنند، ناخواسته سفته‌بازی را تشویق می‌کنند. زمانی که همه با انتظار کسب سود کوتاه‌مدت سرمایه بدون هیچ‌گونه تصمیم‌گیری منطقی بر اساس اطلاعات دقیق بازار، در ملک سرمایه‌گذاری می‌کنند، بازار در نهایت سقوط می‌کند و به‌ناچار به همه افراد درگیر آسیب می‌رساند [۱۳].

در انگلیس سه دسته فرصت سوداگرانه در بازار مسکن وجود دارد: ۱- یک فرصت سوداگرانه از زمان‌بندی قراردادها به وجود می‌آید. فردی که انتظار دارد قیمت مسکن افزایش یابد، اگر بتواند قیمت خرید را با مبادله قراردادهای خانه جدید قبل از تسویه قیمت فروش با مبادله قراردادهای فروش خانه خود تضمین کند، سود خواهد برد. ۲- فرصت سفته‌بازی دوم زمانی به وجود می‌آید

در سطح جهانی، از زمان بحران مالی در سال ۲۰۰۸، سرمایه‌ای کردن و سفته‌بازی مسکن در جغرافیا گسترش یافته، در اقتصاد سیاسی تعمیم یافته و در سیستم نظارتی جا افتاده است [۱]. اما وجود خانه‌های خالی از سکنه در کشورهای مختلف جهان و کشور ما در کنه طبیعت خود مسئله محسوب نمی‌شود. خانه ممکن است به صورت مقطعی و یا دائم خالی از سکنه باشد. خانه خالی ممکن است واجد تأسیسات و تجهیزات ضروری برای سکونت باشد و یا نباشد. خانه‌های در دست انتقال یا در حال انحصار وراثت و یا خانه‌های تعطیلات (second homes) به طور موقت خالی‌اند، و در زمره خانه‌های خالی محسوب می‌شوند، اما خانه‌هایی که ضروریات داخلی آن‌ها مانند سیستم گرمایش و سرمایش، دکوراسیون داخلی و... کامل نیست، جزء خانه‌های خالی به حساب نمی‌آیند، چرا که واحد مسکونی کامل و قابل سکونت نیستند. آنچه در این زمینه چالش برانگیز است، نرخ متوسط خانه‌های خالی در کشور و مقایسه آن با میانگین جهانی و نرخ طبیعی خانه‌های خالی است. با وجود اختلاف قابل توجه، فرضیه نگاه سرمایه‌ای به مسکن و احتکار مسکن در کشور مطرح می‌شود.

خانه‌های خالی نقش مهمی در رویکردهای انقباض شهری و لزوم احیای شهری دارند. به عنوان نشانه‌ای از کاهش جمعیت، اثرات منفی بر یک محله از نظر اقتصادی، امنیتی و مدیریت شهری دارند [۲]. خانه‌های خالی در خوشه‌های مفید رخ نمی‌دهند. آن‌ها به جای سرطان شهری که با رها کردن محله رو به زوال از بین بروند، نوعی سرخک شهری هستند [۳]. آنچه باعث از دست رفتن تعادل در بازار مسکن و به وجود آمدن حباب می‌شود، فاصله چشمگیر بین نرخ واقعی خانه‌های خالی نسبت به نرخ طبیعی آن است که به دلیل تقاضای سوداگرانه به وجود می‌آید [۴]. خانه‌های خالی بدون مراقبت می‌توانند مشکلات مختلفی را در یک محله ایجاد کنند، از جمله آسیب رساندن به چشم‌انداز، افزایش خطرات ریزش ساختمان، و آتش‌سوزی. آن‌ها همچنین می‌توانند به بهداشت نامناسب ناشی از تخلیه غیرقانونی و حیوانات انگلی منجر شوند و یا به محل پرورش جنایت تبدیل شوند. به‌ویژه در مناطق مسکونی با تراکم بالا این عوارض می‌تواند بسیار جدی باشد [۵]. طبق گزارش مرکز آمار در سال ۱۳۹۵، ۲/۶ میلیون خانه خالی در کشور وجود دارد و بدون هیچ استفاده‌ای رها شده است [۶]. عدم اطمینان به بازار سرمایه، کالای امن بودن مسکن، اعتقاد به عدم کاهش قیمت مسکن میان سرمایه‌گذاران، افزایش تحریم‌ها و رکود صنعت و عدم سرمایه‌گذاری در آن و از سویی ورود بخشی از تسهیلات اعطایی در قالب طرح‌های زودبازده به بخش مسکن موجبات رونق سفته‌بازی و تبدیل شدن مسکن به کالایی سرمایه‌ای را فراهم کرده که از عوامل اصلی افزایش قیمت مسکن در ایران به شمار می‌رود [۷].

بر اساس قوانین مالیاتی ایران، خانه‌های فاقد سکنه اگر با شرایط قانونی مالیات بر خانه‌های خالی به این شرح تطابق داشته باشند، خانه خالی تلقی شده و مشمول مالیات می‌شوند:

۱. جمعیت شهری که خانه در آن قرار دارد، بیشتر از ۱۰۰ هزار نفر باشد.
۲. خانه مورد نظر محل سکونت اصلی یا فرعی مالک نباشد.
۳. یک سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن ملک یا خانه گذشته باشد.
۴. بر اساس تاریخ ثبت سند، حداقل چهار ماه از تاریخ خرید خانه گذشته باشد.
۵. خانه حداقل چهار ماه در اجاره نباشد.
۶. فرد مستأجر اقامتگاه اصلی داشته باشد.
۷. خانه یا ملکی که توسط مالک در سامانه معاملات املاک و وزارت راه و شهرسازی برای فروش یا اجاره ثبت نشده باشد.
۸. خانه‌ای که در صورت وقف بودن، بر اساس وقف‌نامه مشکلی برای اجاره رفتن نداشته باشد.

در قانون مالیات‌های مستقیم، خانه خالی هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر است که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور... در هر سال مالیاتی در مجموع بیش از ۱۲۰ روز ساکن یا کاربر نداشته

مثال، مزایای بیکاری و پرداخت‌های تأمین اجتماعی برای آن‌ها به جهت عدم تشویق به سکونت خارجیان، و همچنین کدهای ساختمانی و کاربری زمین برای گزینه‌های مختلف نزدیکی شغل و مسکن می‌تواند سودمند باشد [۱۷]. اخذ مالیات بر عایدی سرمایه از دیگر راه حل‌های مالی پرتکرار در منابع مختلف است. هادیان [۲۶]، قلی‌زاده و منوچهری [۲۸]، منجذب و همکاران [۳۰]، چانگ و کیم [۴۹]، رم و یانگ [۲۶]، از جمله نویسندگانی بوده‌اند که به این موضوع تأکید داشته‌اند. تحلیل و برون‌یابی داده‌های انتظارات تورمی مسکن [۱۸ و ۱۹]، محدود کردن فروش مجدد مسکن [۲۰]، بانک اطلاعات جامع املاک [۱۳]، و اصلاح سیستم تخصیص وام مسکن [۲۱] از جمله سایر راه‌حل‌های اساسی است.

در این تحقیق پس از مرور ضمنی و مختصر از ادبیات تحقیق، کلیدواژه‌های مرتبط برای مرور سیستماتیک شناسایی شده و پس از جست‌وجو در پایگاه داده مرتبط، محتوای مقالات مرتبط با توجه به یک چارچوب ۴ بعدی شامل تعریف، علل، پیامدها و راه‌حل‌های خانه‌های خالی ساختار بندی شده است.

که نرخ رشد مورد انتظار در قیمت مسکن از نرخ بهره برای وام‌ها بیشتر شود. سومین فرصت سفته‌بازی زمانی به وجود می‌آید که از طریق آن خانوارها می‌توانند موقعیت‌هایی را در بازار به دست آورند، یعنی با خرید ملک مناسب با کیفیت بالاتر یا بزرگ‌تر در پاسخ به افزایش قیمت‌های مورد انتظار، معامله کنند. این امر منجر به حباب قیمتی می‌شود [۱۴].

وجود خانه‌های خالی در یک شهر می‌تواند منجر به افزایش ۱ درصدی سرعت شود. وجود خانه‌های خالی تأثیر منفی بر سرمایه‌گذاری، توسعه مجدد، ارزش ملک، حس امنیت، و آرامش در فعالیت‌های روزمره دارد [۱۵]. شهرهای سراسر جهان نگران وجود خانه‌های خالی هستند و اقدامات سیاستی ویژه‌ای را انجام می‌دهند. دیترویت، ایالات متحده، به عنوان استفاده‌کننده فعال از املاک خالی که یک بانک زمین را به کار برده، یک نمونه است. آلمان شرقی بازسازی فیزیکی فرم شهر را اجرا کرد که به کاهش موجودی مسکن خالی کمک کرد [۱۶]. در زمینه راه‌حل‌ها مطالعات مختلف پیشنهادها گوناگونی داشته‌اند. ترویج بازگشت ساکنان خارجی به مبدأ، و لغو مقررات دولتی، برای



شکل ۱. چارچوب نظری تحقیق

### مواد و روش‌ها

اسکولار / «احتکار مسکن»: ۱۰۲ نتیجه (اما تنها ۳ نتیجه مرتبط) در گوگل اسکولار / «خانه خالی از سکنه»: ۰ نتیجه در گوگل اسکولار / «مسکن خالی»: ۶ نتیجه در گوگل اسکولار / سفته‌بازی مسکن: ۱۱۵ نتیجه (اما تنها ۷ نتیجه مرتبط) در گوگل اسکولار.

در زبان انگلیسی، در مرحله اول به علت تعدد نتایج و ابهام در میزان ارتباط آن‌ها با موضوع، منابع واجد حداقل ۴۰ ارجاع (یعنی منابع مرجع و اصلی) انتخاب شدند. این امر، امکان آشنایی با ادبیات تخصصی موضوع، واژگان کلیدی و مفاهیم اصلی در پژوهش‌های موجود را فراهم کرد. در مراحل بعدی معیار ورود منابع به فرایند تحلیل، تسهیل شد و تعداد نتایج بسط یافت. مرور سیستماتیک، طی شش مرحله به شرح جدول ۱ انجام شده و جمع‌بندی منابع مطابق با آن‌ها صورت گرفته است. به طور کلی پیش از این هیچ مقاله‌ای در کشور به صورت سیستماتیک مبحث خانه‌های خالی را بررسی نکرده، لذا این نوشتار اولین در نوع خود است.

روش این تحقیق مرور نظام‌مند ادبیات نظری در حوزه تحقیق است. تفاوت مرور نقلی (رایج در تحقیقات فعلی) با مرور نظام‌مند در این است که مرور سیستماتیک به بررسی تمامی نتایج به دست آمده (پس از اعمال فیلتر معین) از پایگاه داده مشخص شده در تحقیق می‌پردازد و بنابراین هیچ منبع مهمی در موضوع تحقیق فروگذار نمی‌شود. به این منظور، پایگاه گوگل اسکولار به عنوان پایگاه اطلاعاتی تحقیق و در دو زبان فارسی و انگلیسی تعیین شد. سپس با بررسی متون مختلف در حوزه خانه‌های خالی، کلمات کلیدی به شرح زیر انتخاب، و پس از جست‌وجو در پایگاه گوگل اسکولار، با استفاده از هر یک از کلیدواژگان زیر تعداد نتایج زیر در حوزه منابع فارسی حاصل شد که به دلیل محدود بودن، همگی مورد بررسی قرار گرفتند.

«خانه خالی»: ۴۳ نتیجه در گوگل اسکولار / «خانه‌های خالی»: ۲۰ نتیجه در گوگل اسکولار / «مسکن‌های خالی»: ۵ نتیجه در گوگل اسکولار / «مسکن خالی»: ۴ نتیجه در گوگل اسکولار / «احتکار مسکن»: ۲ نتیجه در گوگل

## جدول ۱. مراحل مرور سیستماتیک در تحقیق

۱	انتخاب سوال تحقیق	علل و پیامدها/ راه حل‌های بازدارنده وجود مسکن خالی چیست؟
۲	طراحی فرایند و انتخاب پایگاه منابع و داده تحقیق	Google scholar
۳	انتخاب اصطلاحات و واژگان تحقیق	خانه‌های خالی/ مسکن‌های خالی/ مسکن خالی/ احتکار مسکن/ خانه خالی از سکنه/ مسکن خالی
۴	معیارهای شمول مقالات	فارسی: تمامی نتایج اولیه به دست آمده به دلیل محدود بودن تعداد/ انگلیسی: واجد بیش از ۱۵ ارجاع
۵	انجام مرور منابع	تشکیل ماتریس خلاصه مشخصات مقالات عنوان/ نویسندگان/ سال/ واژگان کلیدی/ روش/ محور اصلی تحقیق/ نتایج اصلی/ تعداد ارجاع
۶	تجزیه و تحلیل نتایج	ارزیابی کلی ادبیات مرتبط تولید شده

## یافته‌ها

شناسایی و تشخیص دقیق و صحیح منابع مرتبط، تعداد ۲۶ منبع مرتبط با موضوع شناسایی شد (جدول ۲). تمامی این منابع به لحاظ کتاب‌شناختی مورد بررسی قرار گرفته اما با بررسی دقیق تر تعداد ۱۳ منبع به عنوان منابع مرتبط نهایی تحلیل شد.

با اجتماع‌گیری از نتایج به دست آمده از کلمات کلیدی، حذف فراین در منابع فارسی/ انگلیسی (به واسطه اینکه برخی منابع دارای چکیده در هر دو زبان ارائه شده‌اند)، حذف نتایج نامرتبط، منابعی که کلمه مسکن در عنوان آن‌ها و کلمه خالی در متن آن‌ها یافته شده بود و یا به عکس؛ و سایر تهمیدات لازم برای

## جدول ۲. بررسی کلی منابع اطلاعاتی مرتبط با تحقیق

محل انتشار	عنوان	تعداد	جزئیات سند	نوع سند
مطالعات فقه اسلامی و مبانی حقوق	مبانی فقهی قانون اخذ مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه	۱۳	ارتباط در عنوان	مقاله علمی- پژوهشی
پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی	بررسی مشروعیت فقهی مالیات بر خانه‌های خالی			
اقتصاد شهری	شناسایی عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران: رویکرد مدل‌سازی تشریحی ساختاری (ISM)			
اقتصاد شهری	تحلیل عوامل مؤثر بر نرخ مسکن خالی در ایران طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ از طریق روش مدل‌سازی معادلات ساختاری مبتنی بر کمترین مربعات جزئی (PLS-SEM)			
اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری	بررسی نقش شهرداری‌ها در فرایند اعمال مالیات بر مسکن‌های خالی			
دوفصلنامه حقوق بشر و شهروندی	عدالت و مالیات بر کالاهای لوکس؛ مطالعه موردی خانه‌های خالی و خودروهای لوکس			
فصلنامه پژوهش‌ها و سیاست‌های اقتصادی	نقش سفته‌بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۸۷-۱۳۷۰)			
فصلنامه مدل‌سازی اقتصادسنجی	اثرات متغیر با زمان عوامل مؤثر بر سفته‌بازی در بازار مسکن ایران: مدل‌های فضا-حالت			
فصلنامه اقتصاد و الگوسازی	الگوسازی سفته‌بازی در بازار مسکن شهر تهران			
فصلنامه پژوهش‌نامه اقتصادی	بررسی سفته‌بازی و حباب قیمت مسکن در مناطق شهری ایران			
تحقیقات اقتصادی	اندازه‌گیری درجه سفته‌بازی در بازار مسکن (مسکونی) مناطق شهری استان‌های منتخب ایران: رهیافت اقتصادسنجی فضایی			
فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی	واکنش سفته‌بازی در بازار مسکن به شوک‌های برون‌زا در ایران			
اقتصاد شهری	برآورد ظرفیت مالیات عایدی سرمایه املاک مسکونی در شهر اصفهان (مطالعه موردی: مناطق منتخب شهرداری اصفهان)			

محل انتشار	عنوان	تعداد	جزئیات سند	نوع سند
علوم و تکنولوژی محیط زیست	تحلیلی بر نابرابری‌های فضایی با تأکید بر شاخص‌های کیفیت مسکن	۶	ارتباط در متن	مقاله علمی- پژوهشی
پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری	پیش‌بینی تعداد واحدهای مسکونی شهر تهران در جهت دستیابی به رقابت‌پذیری اقتصادی			
پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری	تحلیل عوامل مؤثر بر تشدید کالایی شدن فضای شهری از دیدگاه شهروندان مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز			
اقتصاد شهری	بررسی وضعیت مسکن و اجاره‌بهای شهر تهران در دهه آخر حکومت پهلوی دوم			
پژوهش‌های حقوقی	عوارض حق مرغوبیت ناشی از اجرای طرح‌های عمومی عمرانی و تفکیک اراضی			
معماری اقلیم گرم و خشک	برنامه فضایی خانه‌های سنتی بزد در نسبت با سکونت امروزی			
اقتصاد مالی	جذابیت مسکن به عنوان یک دارایی مالی در برابر پوشش تورم و اثرگذاری آن بر تقاضای مسکن در ایران	۲	ارتباط در محتوا	
مجله اقتصادی	نگاهی به نظام مالیاتی بخش مسکن در جهان و چارچوبی برای اصلاح ساختار مالیات‌ها در بخش مسکن ایران			
جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی	آینده‌پژوهی نظام تأمین مسکن در کلان‌شهرهای ایران (مورد مطالعه: کلان‌شهر اهواز)	۳	ارتباط غیر مستقیم	
علوم و تکنولوژی محیط زیست	تحلیل چگونگی سالم‌سازی فضاهای عمومی شهری برای کاهش تمایلات تخریب‌گرایانه			
مدل‌سازی اقتصادی	تحلیل عوامل مؤثر بر قیمت مسکن در شهر تهران			
دانشگاه محقق اردبیلی	بررسی سیاست‌های مسکن قابل استطاعت در اردبیل	۱		طرح تحقیقاتی
مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی	مالیات بر خانه‌های خالی: مروری بر مبانی، آثار، تجربه کشورهای و الزامات اجرایی	۲		گزارش
مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی	ملاحظات دانش آمایش سرزمین در تحقق قانون جهش تولید مسکن			

محسوب می‌شوند که هر کدام، یک وجه از اثرات و نتایج مبحث خالی ماندن واحدهای مسکونی در کشور را در بر دارند. و البته وجوهی مانند پیامدها در منابع به قدر کفایت مورد توجه نبوده و راه حل‌ها هم به طور عمده تنها در آثار منتشر شده توسط دولت (۲ گزارش شورای اسلامی کشور) وجود دارد.

از ۳ مقاله واجد ارتباط غیرمستقیم، یکی موضوع خالی ماندن خانه را از منظر ایرادات در سیاست‌های تأمین مسکن کلان‌شهری مورد بررسی قرار داده، دومی از منظر افزایش وندالیسم و تمایل به تخریب در مواجهه انسان‌ها با فضاهای خالی و غیرفعال مورد توجه بوده، و سومی احتکار مسکن را سبب افزایش قیمت ناعادلانه و تصاعدی مسکن به‌ویژه در کلان‌شهر تهران دانسته است. به طرح تحقیقاتی، دسترسی تمام متن وجود نداشت، گرچه به طور کلی بر مکانیزم عرضه مسکن خالی شهری به فقرا تأکید دارد. دو گزارش منتخب هم، به موضوع و راهکارهای آن در کشورهای دیگر پرداخته و آن را با سایر قانون‌هایی مانند جهش تولید مسکن در یک سبد گذاشته و مقایسه کرده‌اند در نهایت: در حوزه نحوه شناسایی خانه‌های خالی و نحوه تعیین مالیات بر آن‌ها پژوهشی صورت نگرفته و حاکی از خلأ عمده در این زمینه در شهرسازی کشور است. در ادامه، محتوای منابع هر دو زبان در قالب جدول مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

در نگاه اول به این منابع به عنوان زمینه پژوهش حاضر، باید گفت که تعداد منابع کاملاً مرتبط، بسیار اندک و حتی منابع واجد ارتباط فرعی با موضوع نیز تعدادشان کم است. به این ترتیب، این موضوع در ادبیات شهری کشور بسیار مغفول مانده و فضای پژوهش فراوانی دارد. منابع مورد بررسی، در سه زمینه فقه و حقوق اسلامی، جغرافیا و بوم‌شناختی، و نیز اقتصاد شهری است و هیچ‌یک در نشریات تخصصی شهرسازی منتشر نشده، لذا از منظر شهری و به طور همه‌جانبه به آن نگریسته نشده است. از ۱۳ مقاله کاملاً مرتبط، ۲ مورد به نرخ مسکن خالی، ۳ مقاله به مالیات و اصلاح ساختار مالیاتی خانه‌های خالی، ۲ مورد به مشروعیت اخذ مالیات از مسکن خالی، ۱ مورد به الگوسازی احتکار، ۲ مورد به عوامل و علل احتکار در شهرهای ایران، ۲ مورد به تأثیر احتکار بر قیمت مسکن و ۱ مورد به مالیات بر عایدی سرمایه به عنوان درمان پرداخته است. لذا می‌توان گفت که بررسی نرخ خانه‌های خالی، چگونگی و صحت یا سقم موضوع اخذ مالیات از آن‌ها مبحث علمی داغ در کشور است.

از ۶ مقاله بعدی که در متن با موضوع ارتباط دارند، از نظر موضوع شامل: نابرابری فضایی مسکن، عوامل مؤثر بر رقابت‌پذیری اقتصادی مسکن، حق مرغوبیت مسکن، تناسب یا عدم تناسب اجاره‌بهای مسکن، حق مرغوبیت در اثر طرح‌های شهری، و نیز سبک سکونت امروزی و «حالی» مسکن هستند. به این ترتیب، این موضوعات دغدغه‌های پیرامونی موضوع مسکن در کشور



## جدول ۳. عنوان مقالات منتخب برای مرحله اول در مرور سیستماتیک

معادل فارسی	نشریه	تعداد ارجاع	عنوان
۳ نتیجه واجد بیش از ۴۰ ارجاع، "vacant housing": 10600 results			
مسکن خالی، بازارهای کم موجودی، سلیقه‌های خاص	Journal of Real Estate Finance and Economics	۱۸۷	Housing Vacancies, Thin Markets, and Idiosyncratic Tastes
خانه‌های خالی مانده در درآمدت در ایالات متحده	Regional Science and Urban Economics	۶۵	Long-term vacant housing in the United States
روندهای جدید در توسعه شهری و سیاست عمومی در آلمان شرقی، مواجهه با مشکل خانه خالی در مقیاس محلی	International Journal of Urban and Regional Research	۲۰۷	New Trends in Urban Development and Public Policy in eastern Germany: Dealing with the Vacant Housing Problem at the Local Level
۴ نتیجه واجد بیش از ۴۰ ارجاع، "housing speculation": 2310 results			
پیامدهای اقتصادی احتکار مسکن	The Review of Financial Studies	۱۱۱	Economic consequences of housing speculation
گزینه‌های مختلف تسهیلات مسکن و احتکار مسکن	Federal Reserve Bank of Chicago	۱۰۲	Mortgage choices and housing speculation
تأمین اعتبار و احتکار مسکن	The Review of Financial Studies	۱۲۸	Credit supply and housing speculation
احتکار مسکن و حباب قیمت مسکن در کره	KDI School of Public Policy and Management	۴۴	Housing speculation and housing price bubble in Korea
۴ نتیجه واجد بیش از ۴۰ ارجاع، "speculation"+"housing market": 34300 results			
احتکار در بازار مسکن	Urban Studies	۱۱۹	Speculation in the housing market?
مدل ساده از بازار احتکاری مسکن	Bamberg Economic Research Group on Government and Growth (BERG), Bamberg	۱۲۶	A simple model of a speculative housing market
توسعه محاصره‌شده: نظریه و شواهد احتکار در طرف عرضه در بازار مسکن	American finance association	۱۰۴	Arrested Development: Theory and Evidence of Supply-Side Speculation in the Housing Market
مبانی، بازخوردهای یاددهنده، و احتکار بازار مسکن؛ شواهدی از کالیفرنیا	Journal of Housing Economics	۵۹	Fundamentals, feedback trading, and housing market speculation: evidence from California

برخی مقالات به سال‌های اخیر و برخی متعلق به دهه‌های ۱۹۸۰ و ۱۹۹۰ هستند؛ یعنی منابع پرارجاع در تمامی بازه‌های زمانی داغ بوده و موضوعیت داشته‌اند. اکثریت مقالات فاقد کلمات کلیدی هستند که بیانگر عدم وضوح جوانب مختلف موضوع و روشن نبودن کامل عوامل تأثیرگذار و تأثیرپذیر از موضوع است.

منابع لاتین نگاه بخشی به مسکن را نکوهیده، تأکید زیادی به نگاه سرمایه‌ای دولت داشته و بیان داشته‌اند که مدیریت خانه خالی در بخش ثروتمندترین شهر مؤثرتر عمل کرده است و مناطق فقیرنشین شهر واجد خانه‌های خالی بیشتری بوده‌اند. این امر با پایش ۱۴۰۲ از شهر تهران نیز همخوانی دارد که بیشترین خانه‌های خالی در جنوب شهر متمرکز بوده‌اند.

در مرحله بعد و با استنباط از مناسبت بیشتر عبارات مرتبط با احتکار مسکن در ادبیات جهانی، تمامی منابع لاتین با بیش از ۱۵ ارجاع و با کلمه کلیدی احتکار مسکن (نتایج جست‌وجو به شکل دوم و سوم) و بیش از ۲۵ ارجاع با کلمه کلیدی مسکن خالی (نتایج جست‌وجو به شکل اول) مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته‌اند. پالایش منابع در سه مرحله به شرح زیر انجام گرفت:

- در مرحله اول تمامی نتایج واجد حداقل ارجاعات گفته‌شده در نظر گرفته شد، با توجه به عنوان و یا تکرار و نیز با عنایت به فیلتر تعداد ارجاع، منابع غیرمرتبط و تکراری حذف شدند.

- در مرحله دوم چکیده منابع باقی‌مانده مطالعه شده و غالباً مرتبط تشخیص

با جست‌وجوی سه عبارت خانه خالی (vacant housing)، احتکار مسکن (housing speculation)، احتکار در بازار مسکن (speculation in housing market) عبارت اولی، ۱۰ هزار، دومی، ۲ هزار و سومی، ۳۴ هزار نتیجه به دست آمد که نشان‌دهنده مناسبت عبارت احتکار مسکن بیش از سایر عبارات برای جست‌وجوی موضوع خانه خالی در ادبیات جهانی است. نشریاتی که این مقالات در آن‌ها منتشر شده‌اند، بیشترشان در حوزه مطالعات مالی املاک و مسکن، سیاست عمومی و اقتصاد مسکن و گاه اقتصاد شهری و یا حتی بانک‌ها هستند و در مقابل مقالات فارسی غالباً در حوزه نشریات اقتصاد شهری یا جغرافیا قرار دارند. به هر ترتیب در موضوع محل انتشار مقالات، مقالات لاتین جایگاه مشخص‌تری نسبت به مقالات فارسی در نشریات علمی شهری دارند.

در خصوص موقعیت و زمینه مکانی تحقیقات: ۸ مورد فاقد مکان و عمومی بوده، ۲ مورد متعلق به آمریکا، ۱ مورد متعلق به آلمان و ۱ مورد متعلق به کره است. به این ترتیب، عمومیت موضوع و تعلق آن به تمامی کشورها و عدم تحدید به جغرافیای خاص استنباط می‌شود.

به لحاظ موضوعی: ۲ مقاله بر مدل‌سازی احتکار مسکن، ۴ عدد بر علل ایجاد پدیده خانه خالی، ۳ عدد بر شواهد ایجاد آن، ۱ عدد بر پیامدهای خانه‌های خالی و ۱ عدد بر نمونه راه حل‌های تطبیق‌یافته برای این مسئله متمرکز شده‌اند.

محتوای آن‌ها در قالب جدول ۴ پیاده شد.

داده شد.

- در نهایت در مرحله سوم و نهایی، تمام متن منابع مورد بررسی قرار گرفت و

جدول ۴. ماتریس خلاصه مشخصات مقالات و نتایج آن‌ها

شماره-عنوان	نتایج
۱- مالیات بر خانه‌های خالی: مروری بر مبانی، آثار، تجربه کشورهای و الزامات اجرایی	عدم اطلاع دقیق حاکمیت از وضعیت املاک موجود در کشور و ساکنان آن‌ها، عدم اجرای درست قانون مالیات بر خانه‌های خالی/ اقامتگاه‌های دوم (فرعی) و خانه‌هایی است که با وجود عرضه به بازار و به دلیل شرایط رکودی بازار، اجاره نمی‌روند در قانون استثنای شده‌اند. لزوم تکمیل و اجرایی شدن سامانه املاک و اسکان کشور به عنوان ضمانت اجرایی اظهار سکونت و مالکیت افراد
۲- مبانی فقهی قانون اخذ مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه	اختکار یکی از مصادیق بزرگ محروم کردن مردم از ضروریات زندگی و عامل ایجاد آشفتگی در بازار مسلمانان. این عمل مصادیق بی‌توجهی به رفیع نیاز ضروری دیگران و مصادیق ممانعت دیگران از سکونت در مسکن است. لذا، حفظ خانه‌های خالی حرام شرعی و قابل جرم‌انگاری توسط قانون گذار است.
۳- بررسی مشروعیت فقهی مالیات بر خانه‌های خالی	دلایل اثبات‌کننده مالیات بر خانه‌های خالی در سه دسته می‌گردد: دسته اول دلایل مطلق مورد تأکید حاکم اسلامی/ دسته دوم دلایل عقلی و مفسده‌زا بودن خالی نگه داشتن خانه/ سوم دلایل مبتنی بر قواعد عام فقهی همچون لاجرح و لاضرر
۴- شناسایی عوامل مؤثر بر نرخ مالیات بر مسکن‌های خالی در اقتصاد ایران: رویکرد مدل‌سازی تشریحی ساختاری	متغیرهای تغییرات نقدینگی، نرخ ارز حقیقی، نرخ سود سپرده‌های اعطایی بخش مسکن، در پایه‌ای‌ترین سطح بر متغیرهای سطوح بالاتر تأثیرگذار هستند/ بازارهای رقیب بازار مسکن، به همراه متغیرهای قیمتی شامل نرخ تورم، شاخص بهای مسکن و تغییرات قیمت زمین، در سطح اول قرار دارند/ پیشنهاد نرخ پویای مالیات بر مسکن خالی/ لزوم جلوگیری از بروز نتایج شوک‌های اقتصادی در قالب شاخص‌های قیمتی مرتبط با مسکن.
۵- تحلیل عوامل مؤثر بر نرخ مسکن خالی در ایران طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ از طریق...	کاهش تقاضای مؤثر (کاهش قدرت خرید) و افزایش تقاضای سرمایه‌ای علت اصلی بوده است/ پیشنهادها شامل: * کاهش بازدهی احتکار مسکن از طریق اخذ مالیات با اصابت مالیاتی از طریق محاسبه کسش‌های عرضه و تقاضا/ * عمق بخشیدن به بورس برای جذب سرمایه‌های سرگردان/ * اشتغال‌زایی، جبران کاهش قدرت خرید خانوارها.
۶- بررسی نقش شهرداری‌ها در فرایند اعمال مالیات بر مسکن‌های خالی	باید بین دو نوع ملک دارای بازار و فاقد بازار برای سکونت تفکیک قائل شد. / کاهش تقاضاهای سفته‌بازانه با اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و سپس اقدام به اخذ مالیات بر خانه‌های خالی/ لزوم پایگاه‌های داده‌ای پویا از موجودی املاک و شرایط آن‌ها و همچنین، تسهیل دسترسی به این اطلاعات/ ارتقای خدمات شهری پیرامونی مسکن به مجری‌گری شهرداری و اخذ مالیات/ لزوم واگذاری عملیات شناسایی خانه‌های خالی به شهرداری با توجه به در اختیار داشتن سامانه املاک و اراضی شهری
۷- عدالت و مالیات بر کالاهای لوکس؛ مطالعه موردی خانه‌های خالی و خودروهای لوکس	وجود چالش‌های جدی همچون عدم همکاری مؤثر بین دستگاه‌ها برای شناسایی خانه‌های خالی، تعیین دستوری قیمت توسط سامانه معاملات املاک و ... / لزوم سیاست‌هایی برای کاهش تورم و بهبود ثبات محیط اقتصاد کلان/ لزوم افزایش هزینه نگهداری خانه‌های خالی/ تمرکز قانون گذاری روی اشخاص حقوقی و اشخاص ثروتمند/ اعمال نرخ پویای مالیاتی توسط دولت.
۸- نقش سفته‌بازی بر تغییرات قیمت مسکن در ایران (۱۳۷۰-۱۳۸۷)	انگیزه سفته‌بازی نتیجه انتظارات قیمتی و تحلیل روند قیمت دوره‌های گذشته توسط آن بوده که به صورت تقاضای سفته‌بازانه در بازار نمود می‌یابد. / پیشنهادها: اعمال سیاست‌های تشویقی از جمله معافیت‌های مالیاتی، تسهیل مقررات و شرایط اعطای مجوز ساخت، / در اختیار گذاشتن زمین ارزان قیمت برای افراد کم‌درآمد، استفاده از پتانسیل انبوه‌سازان در تولید/ مسکن سریع و ارزان، ترویج بهره‌برداری از فناوری‌های نوین ساخت‌وساز و روش‌های تولید صنعتی ساختمان/ تقویت بازارهای تأمین مالی و گسترش ابزارهای مالی.
۹- اثرات متغیر با زمان عوامل مؤثر بر سفته‌بازی در بازار مسکن ایران: مدل‌های فضا-حالت	شوک ناشی از مالیات بر مسکن و شوک نرخ سود بانکی واقعی اثر منفی بر سفته‌بازی دارد/ شوک ناشی از نرخ بازدهی واقعی مسکن؛ شوک ناشی از سفته‌بازی در بازارهای موازی بازار مسکن (بازار ارز و سهام)؛ شوک نرخ ارز واقعی غیر رسمی؛ باعث افزایش سفته‌بازی در بازار مسکن ایران شده است. مهم‌ترین شوک مؤثر، شوک ناشی از بازار ارز بوده است. / سیاست‌گذاری‌های ارزی کشور از ارزش‌گذاری بیش از حد پولی یا تقویت کاذب پول ملی خودداری شود/ دولت با افزایش سهم درآمدهای مالیاتی بخش مسکن از کل درآمد مالیاتی با وضع مالیات بر عایدی سرمایه، سفته‌بازی در بازار مسکن را کنترل کند.
۱۰- الگوسازی سفته‌بازی در بازار مسکن شهر تهران	سفته‌بازی عامل اصلی در افزایش قیمت مسکن/ انگیزه سفته‌بازی نتیجه انتظارات قیمتی و تحلیل روند قیمت دوره‌های گذشته است. / مناطق شمالی، مرکزی و جنوبی شهر تهران به ترتیب بیشترین مناطق درگیر با سفته‌بازی در بخش مسکن بوده‌اند. منطقه ۱ نقش مرکزی در شکل‌گیری جهش قیمت مسکن دارد. راه حل‌ها: اعطای تسهیلات کم‌بهره با مدت سررسید بلند، معافیت مالیاتی، تسهیل اعطای مجوز ساخت، زمین ارزان برای ساخت مسکن به جهت پاسخ‌گو کردن عرضه و افزایش آن
۱۱- بررسی سفته‌بازی و حباب قیمت مسکن در مناطق شهری ایران	عواملی مانند قیمت دوره قبل مسکن، بازدهی سایر بازارها، رشد شاخص قیمت مصرف‌کننده تعدیل شده، تغییرات جمعیت، هزینه ساخت مسکن و میزان عرضه مسکن پروانه‌های ساختمانی صادر شده، اثر معناداری بر شاخص قیمت مسکن دارند. / سهم تقاضای سفته‌بازی در توضیح تغییرات شاخص قیمت مسکن ۸/۶ برابر سهم تقاضای مصرفی در اقتصاد ایران طی دوره مورد بررسی است.
۱۲- اندازه‌گیری درجه سفته‌بازی در بازار مسکن (مسکونی) مناطق شهری استان‌های منتخب ایران: رهیافت اقتصادسنجی فضایی	هرگونه اقدام در جهت کاهش مقادیر متغیرهای قیمت زمین و اجاره‌بها موجب کاهش قیمت مسکن و جلوگیری از بروز سفته‌بازی در این بازار خواهد شد. / اعطای مشوق‌های مالیاتی به املاک نوساز/ وضع مالیات بر عایدی سرمایه مسکن/ افزایش تولید ناخالص ملی و در نتیجه کاهش قیمت مسکن از طریق ارتقای شرایط فعالیت برای بخش خصوصی در اعطای مجوزهای ساخت‌وساز در استان‌ها/ اعطای تسهیلات بانکی به بخش مسکن جهت پربازده بودن این بخش و جذب سرمایه‌گذاری بیشتر.

شماره-عنوان	نتایج
۱۳- واکنش سفته‌بازی در بازار مسکن به شوک‌های برون‌زا در ایران	در ایران سفته‌بازان در ابتدای دوره رونق، وارد بازار می‌شوند و از افزایش قیمت‌ها حداکثر سود را کسب می‌کنند و با پدیدار شدن علائم رکود، به سرعت از بازار خارج می‌شوند و سرمایه خود را به بازارهای موازی مسکن همچون بانک بورس ارز و طلا منتقل می‌کنند که به نوسانات قیمت مسکن منجر می‌شود. / با توجه به نتایج برآوردی الگوی خودرگرسیون برداری مارکف - سوئیچینگ، سفته‌بازی در بازار مسکن بیشترین واکنش را نسبت به بازارهای ارز طلا و ترخ بهره و کمترین واکنش را نسبت به بازار سهام و مالیات بر مسکن داشته است.
۱۴- برآورد ظرفیت مالیات عایدی سرمایه املاک مسکونی در شهر اصفهان (مطالعه موردی: مناطق منتخب شهرداری اصفهان)	فقدان مالیات عایدی سرمایه در کشور و عدم دریافت مالیات از محل عواید حاصل از فروش دارایی‌های سرمایه‌ای مانند مسکن. / این پایه مالیاتی ظرفیت مالیاتی بالایی دارد که با طراحی صحیح و دقیق نظام کارآمد مالیات عایدی سرمایه و تصویب قوانینی روشن و شفاف در این زمینه و نظارت بر اجرای آن می‌تواند ضمن ایجاد درآمد برای دولت بسیاری از آشفته‌گی‌های بازار دارایی به‌ویژه بازار مسکن و مستغلات را برطرف کند و به بهبود توزیع درآمد در این بخش از طریق کمک به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد و تقویت سرمایه‌گذاری‌های مولد اقتصادی که عاملی برای رشد اقتصادی است، کمک چشمگیری کند.
15-Housing Vacancies, Thin Markets, and Idiosyncratic Tastes	در مدل برآورد نرخ بهینه مسکن خالی، خانه‌های خالی با گسترش مجموعه انتخاب خانوارهایی که وارد بازار می‌شوند، نقش مفید اجتماعی را ایفا می‌کنند، اگرچه هیچ پیش‌فرضی وجود ندارد که نرخ مسکن خالی بازار از نظر اجتماعی بهینه است. / از یک سو، مالکان دارای قدرت انحصاری هستند که به خودی خود باعث می‌شود سطح اجاره و نرخ خالی بیش از حد بالا باشد. از سوی دیگر، مالکان در مجموع از این واقعیت غفلت می‌کنند که با افزایش اجاره‌بها، نرخ خانه‌های خالی را افزایش می‌دهند، که این امر مجموعه انتخاب ورود خانوارها را گسترش می‌دهد.
16-Long-term vacant housing in the United States	خانه خالی بلندمدت - که به عنوان واحدهای مسکونی غیرفصلی که برای مدت زمان غیرمعمولی خالی بوده، تعریف می‌شود - معیار مفیدی برای مازاد عرضه در بازار مسکن است. در واقع، جای خالی بلندمدت، نسبت به معیارهای استاندارد مسکن با شاخص‌های پریشانی بازار مسکن ارتباط قوی‌تری دارد. برخی از این محلات دارای ویژگی‌هایی هستند که حاکی از ساخت بیش از حد در طول رونق مسکن است، در حالی که برخی دیگر دارای ویژگی‌هایی هستند که نشانه تقاضای مداوم ضعیف مسکن است. / محله‌هایی با نرخ خالی بلندمدت بالا معمولاً در مناطق شهری با ارزش خانه‌های پایین و نرخ‌های فقر بالا یافت می‌شوند. در برخی شهرها، مانند دیترویت و کلیولند، بانک‌های زمین به منظور تثبیت محله‌ها و تشویق به توسعه مجدد، املاک خالی را جمع‌آوری، به طور موقت مدیریت و دفع می‌کنند.
17-New Trends in Urban Development and Public Policy in eastern Germany: Dealing with the Vacant Housing Problem at the Local Level	در آلمان پاکسازی خانه خالی در شهرک‌های مسکونی در مقیاس بزرگ انجام می‌شود، جایی که ادارات محلی و دولت‌های شهری با «شریک‌های بزرگ» ملاقات می‌کنند که قادر به عمل هستند. / مناطق تاریخی شهر در هر صورت از فرایند حذف مسکن خالی‌شان محروم خواهند بود و در اینجا به نظر نمی‌رسد که این کار از طریق بازار یا دولتی انجام شود. سیاست‌هایی که اجرا می‌شود کم و بیش محدود به تخریب واحدهای مسکونی خالی است. ارتقا نقش کمتری دارد. اگر اقدامات تخریب در مقیاس بزرگ موفقیت‌آمیز باشد، مالکان نه تنها صرفه‌جویی کوتاهمدت در هزینه‌های عملیاتی می‌کنند، بلکه سود بلندمدت در اجاره‌های بالاتر نیز خواهند داشت. / در اینجا، به نظر می‌رسد ترویج مهاجرت ساکنان خارج از کشور، و لغو مقررات دولتی، برای مثال، مزایای بیکاری و پرداخت‌های تأمین اجتماعی برای آن‌ها به جهت عدم تشویق به سکونت خارجیان، و همچنین کدهای ساختمانی و کاربری زمین برای گزینه‌های مختلف نزدیکی شغل و مسکن سودمند باشد.
18-Economic Consequences of Housing Speculation	سفته‌بازی مسکن، که تا حدی به برون‌یابی تغییرات قیمت مسکن در گذشته وابسته است، نه تنها منجر به افزایش بیشتر قیمت‌ها و ساخت‌وساز بیشتر مسکن در دوران رونق در سال‌های ۲۰۰۴ تا ۲۰۰۶ شد، بلکه به رکودهای شدید اقتصادی طی رکود بعدی در سال ۲۰۰۷ منجر شد. / سفته‌بازی مسکن پیامدهای واقعی اقتصادی طی رکود داشته است، عمدتاً از طریق کاهش اشتغال ساخت‌وساز مسکونی، در نتیجه سرریز عرضه؛ و تقاضای خانگی محلی. شواهدی یافت شده مبنی بر اینکه سفته‌بازی با کاهش ارزش وثیقه مسکن که توسط کسب‌وکارهای کوچک برای تأمین مالی عملیات‌هایشان استفاده می‌شود یا با لکه‌دار کردن ترازنامه بانک‌های محلی، شرایط اقتصادی محلی را مختل می‌کند.
19-Mortgage choices and housing speculation	IO = وام مسکن صرفاً بهره، یک پیش‌بینی‌کننده قوی است که نشان می‌دهد کدام شهرها افزایش قیمت بالایی را تجربه کرده‌اند. به نظر نمی‌رسد IOها به خاطر قیمت‌های بالای مسکن مورد استفاده قرار گیرند، اما IOها افزایش قیمت در آینده را پیش‌بینی می‌کنند. پس از دوره‌های منشأ بالای IO، IOها پیش‌پرداخت با نرخ‌های بالاتری نسبت به وام‌های مسکن بدون پرداخت‌های واجد تأخیر پرداخت کردند. احتکار دلیل مهمی برای شتاب سریع قیمت مسکن در برخی شهرها طی ۲۰۰۳-۲۰۰۶ بوده است.
20-Credit Supply and Housing Speculation	افزایش عرضه اعتبارات و وام‌های مسکن بر تقاضاهای سوداگرانه تأثیر زیادی دارد. / مناطقی که پادهندگان زیاد مسکن در آن قرار داشتند، افزایش نسبی بزرگی در حجم معاملات را تجربه کردند که توسط گروه کوچکی از احتکارگران هدایت می‌شد و این مناطق به طور هم‌زمان شاهد رونق رکود گسترده مسکن بودند. مطابق با اهمیت ناهمگونی اعتقادی، انتظارات رشد قیمت مسکن خریداران حاشیه‌ای طی دوره رونق افزایش یافت، در حالی که بدبینی نسبت به بازار مسکن در میان عموم جمعیت افزایش یافت.
21-Housing speculation and housing price bubble in Korea	سهام تقاضای سفته‌بازانه در تعیین قیمت مسکن بسیار مهم‌تر از تقاضای عادی مسکن است. افزایش تقاضای سفته‌بازی مسکن از سال ۲۰۰۰ تا حد زیادی به روند کاهش نرخ بهره، افزایش سریع عرضه پول و مهم‌تر از همه سیاست دولت در بهبود اقتصادی مبتنی بر سیاست‌های بسیار آزاد مسکن از جمله مجوز فروش قرارداد پیش‌فروش شده نسبت داده می‌شود. / دولت نباید سیاست مساعد برای احتکار مسکن از جمله اجازه فروش قرارداد پیش‌فروش و اعلامیه‌های سیاسی پروژه‌های بزرگ ساخت‌وساز مسکن، از جمله پروژه‌های شهر جدید را تکرار کند. بهترین راه مبارزه با سفته‌بازی و تثبیت قیمت مسکن، به حداقل رساندن مازاد تقاضا از طریق افزایش مستمر تولید مسکن از یک سو و کاهش هزینه زمین از طریق بانکداری تهاجمی‌تر زمین و عرضه زمین از پیش برنامهریزی‌شده از طریق توسعه بهتر منطقه‌ای از سوی دیگر است.
22-Speculation in the Housing Market?	نقطه عطف در مؤلفه سفته‌بازی قیمت مسکن هم‌زمان با نقاط عطف قیمت‌های واقعی مسکن اتفاق می‌افتد. سفته‌بازی قیمت مسکن از رشد قیمت مسکن در گذشته ناشی می‌شود که از یک سال قبل قابل تشخیص و پیش‌آگهی است. / این مقاله استدلال می‌کند که هزینه‌های مبادله جابه‌جایی برای کسانی که به دلایلی غیر از سفته‌بازی می‌خواهند خانه‌شان را تغییر دهند، مانعی برای سفته‌بازی در بازار مسکن نیست. به عکس، خریداران خانه ممکن است مجبور شوند در مورد زمان قراردادهای خرید و فروش خود موضعی سفته‌بازانه اتخاذ کنند. این مطالعه مدلی از سفته‌بازی قیمت مسکن را ارائه می‌کند و تحلیل تجربی نشان می‌دهد: حرکت‌های قیمت مسکن در منطقه لندن بزرگ، و در کل بریتانیا، به طور سیستماتیک با حرکات تاریخی قیمت مسکن مرتبط است.

شماره-عنوان	نتایج
23-A simple model of a speculative housing market	این پژوهش یک مدل ساده از یک بازار سفته‌بازی مسکن ایجاد می‌کند که در آن تقاضا برای خانه‌ها تحت تأثیر انتظارات در مورد قیمت‌های آینده مسکن است. با هدایت شواهد تجربی، عوامل برای شکل دادن به انتظارات خود به قوانین پیش‌بینی برون‌سجی و واپس‌گرا تکیه می‌کنند. اگر حالی که برخی از مشاوران املاک متقاعد شده‌اند که قیمت مسکن به سمت ارزش بنیادی بلندمدت خود همگرا می‌شود، برخی دیگر از کارگزاران با دیدی خوش‌بینانه به تداوم پویایی بالا و پایین در بازار اعتقاد دارند. از آنجا که مشاوران املاک استراتژی‌های پیش‌بینی خود را هر از گاهی با توجه به شرایط بازار تغییر می‌دهند، مدل پیش‌بینی سفته‌بازی، مدلی غیرخطی است.
24-Arrested Development: Theory and Evidence of Supply-Side Speculation in the Housing Market	زمین‌های توسعه‌نیافته به دلیل اصطکاک اجاره در بازار مسکن، سفته‌بازی را تسهیل می‌کنند. سازندگان خانه به طور قابل توجهی سرمایه‌گذاری زمین خود را طی دوره رونق افزایش دادند و سپس طی رکود متحمل ضررهای سرمایه‌زیادی شدند. بسیاری از سرمایه‌گذاران با این رفتار خوش‌بینانه و فروش کوتاه‌مدت سهام سازنده خانه مخالف بودند، زیرا عمده سازندگان خانه در حال خرید زمین بودند و بنابراین انتظار می‌رفت که مسکن افزایش قیمت پیدا کند. در یکی از الحاقات این مدل، رونق قیمت در بازارهای فرعی در شهری که سهم بیشتری از مسکن در آن اجاره داده می‌شود، بیشتر است.
25-Fundamentals, Feedback Trading, and Housing Market Speculation: Evidence from California	مکانیسم‌هایی که ممکن است با آن سفته‌بازی در بازار مسکن رخ دهد، سه مورد است. خریداران ممکن است به طور انحصاری وارد بازار شوند تا ارزش مورد انتظار را به دست آورند. این افراد خانه را صرفاً به عنوان یک سرمایه‌گذاری می‌بینند و قصد ندارند در خانه زندگی کنند. از طرف دیگر، مالکان بالقوه ممکن است خرید را پیش ببرند (به تأخیر بیندازند) تا از افزایش قیمت خانه (استهلاک) جلوگیری کنند. / در نهایت، خریداران ممکن است تا خانه‌های گران‌تر را با پیش‌بینی افزایش مورد انتظار معامله کنند صرف‌نظر از منبع، تقاضای سفته‌بازی مثبت بیش از تقاضای ناشی از قیمت‌های جاری است که منجر به افزایش قیمت در دوره بعدی می‌شود. ضعف قوانین عامل مهمی است: از آوریل ۱۹۹۸ در صورتی که خانه برای دو سال نگهداری شود، از مالیات بر عایدی سرمایه معاف می‌شود.
26-Betting on capital gains: housing speculation in Auckland, New Zealand	سفته‌بازی مسکن در اوکلند بومی و درون‌زا است و بازار مسکن آن یک کازینو با حمایت سیاسی و دارای منابع مالی است که سرمایه‌گذاران به طور گسترده روی سود سرمایه معاف از مالیات شرط‌بندی می‌کنند. / ابزار اصلی ضد سوداگری دولت - قانون مالیات بر درآمد - غیرقابل استفاده است. سیاستمداران با پوشاندن این ابزار کلیدی سیاست، سفته‌بازی مسکن را تقویت می‌کنند و از سرمایه‌گذاری در املاک مسکونی برای تقویت سیستم رفاهی مبتنی بر دارایی نیوزیلند استفاده می‌کنند. / سیاستمداران و کارمندان دولتی که مسئول اجرای قانون، حفاظت از رفاه شهروندان و حفظ ثبات بازار هستند، نقشی اساسی در تبدیل بازار مسکن به کازینو داشته‌اند.
27-The social ecology of speculation: Community organization and non-occupancy investment in the US housing bubble	سفته‌بازی در مکان‌هایی که مؤسسات توسعه محلی به میزان بیشتری مطابق با اصول لاس‌فر سازماندهی شده‌اند، به میزان قابل توجهی رخ داده است. در جایی که فعالیت‌ها در حوزه‌های دیگر کمتر به صورت محلی در محل تعبیه شده بودند، و در جایی که بی‌ثباتی مسکونی بیشتر باعث ایجاد ارتباطات ضعیف‌تر بین ساکنان و مکان‌ها می‌شد. این مقاله با بررسی اینکه چگونه محیط‌های اجتماعی زمینه‌کوب‌بیش بازگشت سرمایه را برای سفته‌بازی مشارکتی انبوه مسکن و جهت‌گیری‌های ابزاری به سمت مکان‌هایی به عنوان ارزش‌های مبادله‌ای فراهم می‌کند، تحقیقات را روی مبانی محلی کنش اقتصادی پیش می‌برد.
28-Real estate speculation: volatile social forms at aglobal frontier of capital	در روسیه هم توسعه‌دهندگان و هم خریداران املاک درگیر سفته‌بازی هستند و تنش اصلی در روابط آن‌ها از وابستگی متقابل آن‌ها ناشی می‌شود، در حالی که اهداف، عقلانیت‌ها و چشم‌اندازهای متفاوتی از آینده دارند. در بافت وسیع‌تر سیاسی-اقتصادی، سفته‌بازی با دو شکل اجتماعی سازمان‌یافته متفاوت برخورد می‌کند: یکی انجمن‌های اعتراضی که به طور متشکل از خریداران ویران‌شده تشکیل شده و دیگری سلسله‌مراتب قدرت منطقه‌ای دنیای تجارت و دولت. / مفهوم شکل اجتماعی به ما اجازه می‌دهد تا سفته‌بازی املاک و مستغلات را به عنوان ترکیبی پویا از روابط تصور کنیم - رابطه‌ای که شخصیت آن به طور قابل توجهی توسط این واقعیت شکل می‌گیرد که خانه‌ها و مکان‌های آن‌ها انواع خاصی از اشیا هستند که می‌توان روی آن‌ها شرط‌بندی کرد.
29-Seoul housing prices and the role of speculation	در سؤال قیمت‌خانه‌های آپارتمانی نسبت به قیمت‌خانه‌های ردیفی یا خانه‌های مجردی به تغییرات در تقاضای اساسی و سوداگرانه پاسخ‌گو است. این تفاوت در رفتار قیمتی بین آپارتمان‌ها و دو نوع مسکن دیگر را توضیح می‌دهد. اما سؤال عمیق‌تر این است که چرا قیمت آپارتمان‌ها حساس‌تر به نظر می‌رسد. یک پاسخ تا حد زیادی حدسی مربوط به ویژگی جمعیت‌شناختی خریداران است. تفاوت کمی بین سطح درآمد خریداران خانه مجردی و آپارتمان وجود دارد. در حالی که میانگین سنی سرپرستان خانوار خریداران آپارتمان حدود ۵ سال کمتر از خریداران مسکن مجردی است. ممکن است نسل جوان بیشتر مراقب شرایط و فرصت‌های بازار باشد و در نتیجه بیشتر سوداگری کند.
30-New prospects for social rental housing in Taiwan: The role of housing affordability crises and the housing movement	در تایوان از اواخر دهه ۱۹۸۰، یک جنبش مدنی در پشت موضوع مسکن‌های استیجاری به‌صرفه شکل گرفته است، که در برابر تمایل به کالایی‌سازی مسکن که منافع توسعه‌دهندگان را به قیمت آسیب‌پذیری اجتماعی تأمین می‌کند، مقاومت می‌کند. این مقاله مبارزه و موفقیت‌های اخیر جنبش‌های مسکن تایوان را در زمینه رونق بازار سوداگرانه که مشخصه بخش مسکن برای نزدیک به سه دهه بوده است، ارزیابی می‌کند. / ترویج نولیبرالی بازار املاک و مستغلات، به حمایت از کالایی‌سازی مسکن ادامه می‌دهد، سیاست‌سازان همچنان مدافع منافع توسعه‌دهندگان است که به ضرر افراد محروم است.
31- Fear and Loathing: Combating Speculation in Local Communities	دولت‌های محلی معمولاً با استفاده از قدرت قانونی خود برای تنظیم کاربری‌های زمین به فشارهای اقتصادی و اجتماعی بر املاک پاسخ می‌دهند. این نهادهای محلی مقرراتی را وضع می‌کنند که توسعه و استفاده از اموال را برای حفظ جوامع جذاب و رشد منظم محدود می‌کند. این ماده استدلال می‌کند که نهادهای دولتی باید از اختیارات گسترده کاربری زمین خود برای محدود کردن سفته‌بازی سرمایه‌گذاران در بازارهای محلی با محدود کردن فروش مجدد واحد مسکونی به مدت سه سال استفاده کنند. سفته‌بازی سرمایه‌گذاران و فشار صعودی که بر قیمت مسکن وارد می‌کند، دسترسی به مسکن ارزان قیمت و همچنین توسعه محله‌های باثبات را تهدید می‌کند. مقررات دولتی در مورد سفته‌بازی سرمایه‌گذاران، محدودیت‌های تحمیلی موجود و خصوصی را بازتاب می‌دهد که خریداران فردی را از تصاحب ارزش ملکی که به‌درستی به همسایگان اطراف تعلق دارد، باز می‌دارد.

شماره-عنوان	نتایج
32- Housing prices in peninsular Malaysia: supported by income, foreign inflow or speculation?	در مالزی نوآوری در سیستم مالی، خانه‌ها را به عنوان یک دارایی مالی و ابزار سفته‌بازی در نظر می‌گیرد. بنابراین، خرید خانه برای سود نه تنها یک ضرورت، بلکه یک دارایی مالی است که بازدهی آتی ایجاد کند. در نتیجه، افزایش سریع قیمت مسکن ناشی از فعالیت‌های سفته‌بازی در بازار مسکن نیست. به طور دقیق‌تر، درآمد در مالزی می‌تواند با افزایش قیمت خانه‌ها جبران شود. از آنجا که درآمد همچنان یکی از محرک‌های اصلی در تأثیرگذاری بر قیمت خانه در مالزی است، دولت مالزی باید سیاست‌های عرضه خانه‌های کم‌هزینه به گروه‌های کم‌درآمد و طرح خانه اول من (SRP) را با ارائه قوانین سخت‌گیرانه‌تر در درخواست وام خانه برای اولین خریدار خانه ادامه دهد.
33-Speculators and Middlemen: The Strategy and Performance of Investors in the Housing Market	تجزیه و تحلیل نشان می‌دهد تأثیر سرمایه‌گذاران املاک و مستغلات در بازار - به‌ویژه اینکه آیا فعالیت آن‌ها رفاه اجتماعی را افزایش می‌دهد یا کاهش می‌دهد - احتمالاً به‌شدت به چرخه بازار بستگی دارد. در رکود، واسطه‌ها تقریباً به تثبیت بازار کمک می‌کنند، و به طور مؤثری کفی بر کاهش قیمت‌ها می‌گذارند و نقدینگی را برای بسیاری از صاحبان خانه‌هایی که ممکن است به دنبال شوک‌های اقتصادی به‌سرعت به فروش برسند، فراهم می‌کنند. در دوره‌های رونق، سفته‌بازی افسارگسیخته ممکن است نقش بی‌ثبات‌کننده‌ای داشته باشد که به طور قابل توجهی نوسان قیمت‌ها را تقویت می‌کند.
34-distant speculators and asset bubbles in the housing market	این مقاله نقشی را که خریداران خانه دوم خارج از شهر (سفته‌بازان دور) در شکل‌گیری حباب در بازار مسکن مسکونی ایالات متحده ایفا کردند، بررسی می‌کند. سفته‌بازان دور به احتمال زیاد برای بازده مالی، بیشتر به سود سرمایه به جای مصرف سود سهام متکی هستند و همچنین اطلاعات کمتری در مورد شرایط بازار محلی دارند. / با استفاده از داده‌های سطح تراکت‌ها که هم آدرس ملک خریداری شده و هم محل اقامت اولیه خریدار را مشخص می‌کند، نشان می‌دهیم که افزایش خرید توسط سفته‌بازان دور (اما نه سفته‌بازان محلی) به‌شدت با افزایش قیمت مسکن و نرخ اجاره مرتبط است.
35-Speculators and Price Overreaction in the Housing Market	این مقاله به بررسی نقش سفته‌بازان در بازار مسکن، به‌ویژه سهم آن‌ها در واکنش بیش از حد قیمت از طریق معاملات بازخورد مثبت (با معاملات حرکتی) می‌پردازد. ما متوجه شدیم که در بخش پروژه‌های مسکن پیش‌فروش، معاملات فعال توسط سفته‌بازان کوتاه‌مدت طی ماه‌ها حرکت قوی قیمت در بازار با واکنش بیش از حد قیمت در سطح پروژه همراه است. یافته‌های ما با یافته‌های قبلی در مورد ناهمگونی سرمایه‌گذاران در انتظارات کوتاه‌مدت در بازار مسکن مطابقت دارد. / شواهدی مبنی بر اینکه سرمایه‌گذاران کوتاه‌مدت ممکن است روندهای کوتاه‌مدت قیمت‌ها را در یک بازار رو به رشد بیش از حد تعمیم دهند، و این امر نیازمند اعطای وام محتاطانه‌تر املاک و مستغلات به سرمایه‌گذاران در بازار رو به رشد است.
36-Housing speculation in Bangkok: lessons for emerging economies	در بانکوک خرید بیش از حد واحدهای مسکونی توسط دلان منجر به سرمایه‌گذاری بیش از حد توسعه‌دهندگان در پاسخ به سطوح تقاضای غیر واقعی و ناپایدار می‌شود و در نتیجه تعادل بازار را مختل می‌کند. مؤسسات مالی که بدون ارزیابی پویایی بازار، تأمین مالی می‌کنند، ناخواسته سفته‌بازی را تشویق می‌کنند. زمانی که همه با انتظار کسب سود کوتاه‌مدت سرمایه بدون هیچ‌گونه تصمیم‌گیری منطقی بر اساس اطلاعات دقیق بازار، در ملک سرمایه‌گذاری می‌کنند، بازار در نهایت سقوط می‌کند و به‌ناچار به همه افراد درگیر آسیب می‌رساند. / راه حل‌های این موضوع در موارد زیر نهفته است: * انتشار اطلاعات و مدیریت دانش لازم در مورد وضعیت بازار و مهارت‌های تحلیلی کافی برای سرمایه‌گذاری منطقی در ملک * پاکسازی واحدهای مسکونی فاقد سکونت در بانکوک * ایجاد دفتر مدیریت املاک
37-Financializing Chinese cities: state-capital nexus and the uneven geography of housing speculation	تحقیقات کنونی در مورد تبدیل شهرها از «ماشین رشد» به «ماشین بدهی» عمدتاً مبتنی بر مطالعات شهرهای منتخب اروپایی و آمریکایی است که در آن‌ها دولت‌های شهری به طور موقت مشکلات مالی جاری را با فروش آتی شهرها بسته‌بندی و برنامه‌ریزی مجدد کردند. تخصیص نادرست منابع به بخش املاک و مستغلات در چند شهر سطح بالا به افت بازار مسکن در شرایط کندی رشد اقتصادی دامن زد. / در مواجهه با وضعیت خاص مالکیت خانه در فرهنگ و جامعه چین، سفته‌بازی منجر به نسبت قیمت به درآمد فوق‌العاده بالا شده است که اثرات مخرب قابل توجهی برای ایجاد مشاغل کوچک و فردی، توسعه صنعتی، تنوع بخشی و در نهایت، رشد پایدار و انعطاف‌پذیر بلندمدت اقتصاد چین خواهد داشت.
38-Measuring the degree of speculation in the residential housing market: A spatial econometric model and its application in China	از زمان اصلاحات بازار مسکن، صنعت املاک و مستغلات چین به‌سرعت توسعه یافته و قیمت مسکن به‌شدت افزایش یافته است. دلیل اصلی آن، تقاضای سفته‌بازانه برای مسکن است که تعادل عرضه و تقاضا را شکسته و منجر به انحراف قیمت مسکن از ارزش پایه می‌شود. بازار مسکن در چین بر اساس استان جدا نیست، زیرا رفتار سفته‌بازی در یک بخش از کشور می‌تواند بر مناطق دیگر تأثیر بگذارد. این مقاله درجه سفته‌بازی (احتکار) از طریق مدل خودرگرسیون فضایی (SAR) محاسبه کرده است، نتایج نشان داد: قیمت مسکن چین کنش متقابل واضحی در بین شهرهای منتخب دارد و رفتار سفته‌بازی مسکن نیز بر یکدیگر در فضا تأثیر می‌گذارد. اگرچه فعالیت‌های احتکار مسکن در چین وجود دارد، اما از دیدگاه جهانی، میزان سفته‌بازی، که از منطقه‌ای به منطقه دیگر متفاوت است، هنوز در محدوده‌های قابل قبول بین‌المللی است. فعلاً، برخی مناطق درجات بالایی از سفته‌بازی مسکن دارند.
39-Speculative behavior in a housing market: Boom and bust	رفتار سفته‌بازی سرمایه‌گذاران عامل مهم در توضیح تحول و پویایی قیمت مسکن است. به‌ویژه، انتظارات برون‌سنجی سرمایه‌گذاران ممکن است قیمت مسکن را به انحراف مداوم از ارزش معیار خود و حتی انفجار سوق دهد. در مقابل، استراتژی بازدارنده سرمایه‌گذاران می‌تواند موقعیت برون‌یابی‌کننده‌های روند را متعادل کند، که ممکن است بازار مسکن انفجاری را تثبیت کند. علاوه بر این، روند تکاملی قیمت مسکن که توسط رفتار سفته‌بازی سرمایه‌گذاران هدایت می‌شود، وابسته به مسیر است. به این معنا که شرایط اولیه متفاوت بازار ممکن است به مسیرهای قیمتی متفاوتی منجر شود، که با محلی‌سازی دارایی که به‌طور تجربی در بازار واقعی مسکن مستند شده، مطابقت دارد.
40-Australian housing market booms: Fundamentals or speculation?	در حالی که تجزیه و تحلیل در سطح ملی نشان می‌دهد که یک دوره حباب کوتاه‌مدت در کل دوره نمونه از سال ۱۹۹۹ تا ۲۰۱۷ وجود داشته است، نتایج حاصل از داده‌های سطح پایتخت نشان می‌دهد ناهمگونی قابل توجهی در بین شهرها، تنها با حباب‌های کوتاه‌مدت و ایزوله وجود دارد. برای سیدنی و ملبورن طی افزایش سریع اخیر قیمت مسکن از سال ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۷ شناسایی شده است. تجزیه و تحلیل نشان می‌دهد تنها درصد کمی از بازارهای مسکن در سیدنی و ملبورن از سال ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۷ سوداگرانه هستند.
41-Speculative price bubbles in urban housing markets Empirical evidence from Germany	در پرتو سیاست‌های پولی غیر متعارف اجراه شده توسط اکثر بانک‌های مرکزی بزرگ در سراسر جهان، بحث شدیدی در مورد تأثیر بالقوه بر قیمت‌های سرمایه‌ای وجود دارد. به‌ویژه در آلمان، تردید در مورد پایداری سیاست فعلی بانک مرکزی اروپا گسترده است و نگرانی‌ها در مورد ظهور حباب قیمتی سفته‌بازانه در بازار مسکن در حال افزایش است. هیچ مدرکی دال بر حرکت‌های سفته‌بازانه قیمت در سطح ملی وجود ندارد. / نتایج تا حد زیادی با ارزیابی اکثر تحلیلگران بازار مسکن مطابقت دارد که متوجه می‌شوند بازار مسکن آلمان کاملاً ثابت است. / نسبت ارزش مسکن به درآمد خانوار کم است.

شماره-عنوان	نتایج
42-A Housing Crisis, a Failed Law, and a Property Conflict: The US Urban Speculation Tax	این مقاله به درک بازار مسکن، بحران مسکن و تقاطع بین عدالت مسکن و حقوق مالکیت در کلمبیا کمک می کند. حامیان مالیات بر سفته بازی، به چشم انداز شهری که در آن فضای مسکونی عمدتاً توسط بازار توزیع می شود، عمدتاً توسط صنعت املاک و مستغلات توسعه یافته و به شدت از طریق مالکیت خانه کنترل می شود، سخت پایبند بودند. مالکیت خانه به عنوان راهی برای فراهم کردن اشکال امنیت اجتماعی و فضایی برای ساکنان سیاهپوست کم درآمد و متوسط و امکان تحرک اقتصادی که هیچ رابطه اجتماعی دیگری نمی توانست، تلقی می شد. بر خورد گفتگوانی آن ها با صنعت املاک و مستغلات، سود مسکن، ثروت اقتصادی و امنیت تصدی به دیدگاه محافظه کارانه توسعه شهری کمک کرد. مرگ سریع مالیات بر سفته بازی، مرگ آرام روایت های متناوب در مورد عدالت مسکن و آینده شهری بود.
43-speculation and housing prices: a study of Vancouver's boom-bust cycle	تأثیر سفته بازی کوتاه مدت بر ثبات قیمت مسکن در این مقاله بررسی می شود. این امر فعالیت های سفته بازی در بازار مسکن ونکوور ۱۹۷۹-۱۹۸۱ را توصیف می کند. مجموعه ای از رگرسیون ها نشان می دهد سفته بازان کوتاه مدت به جای تقویت نوسانات قیمت، آن را کاهش داده اند. نوسان چشمگیر قیمت مسکن ونکوور طی دوره مورد مطالعه با سفته بازی از سوی همه خریداران خانه توضیح داده می شود.
44-Dawn of the dead city: An exploratory analysis of vacant addresses in Buffalo,	با افزایش درصد املاک مسکونی خالی در مناطق سرشماری با نرخ های فقر بالا، درصد بیشتری از مستأجرانی که کمک های اجاره دریافت می کنند و مسکن خالی طولانی مدت افزایش می یابد. درصد املاک مسکونی منطقه کلان شهری در مناطق سرشماری با جمعیت سیاهپوست بسیار متمرکز، نرخ فقر بالا، مسکن خالی طولانی مدت و درصد بالاتر آدرس های تجاری افزایش یابد. این روابط، منحصر به شهرهای اصیل قدیمی است که کاهش جمعیت سیستماتیک و از دست دادن شغل را تجربه می کنند. این شهرها با نوع مشخصی از سازه های خالی و منطقه کلان شهری دراز مدت دست و پنجه نرم می کنند که املاک زامبی نام دارد. آن ها را می توان با املاک خالی و رها شده در مناطق انتقالی یا در حال بازآفرینی مقایسه کرد. توصیه هایی برای تجزیه و تحلیل بیشتر ویژگی های زامبی ها شده است.
45-Ghost cities analysis based on positioning data in China	در این دهه پروژه های املاک و مستغلات در چین بیش از حد توسعه یافته و مناطق مسکونی جدید بسیاری ساخته شده اند که بسیار فراتر از تقاضای واقعی در برخی شهرها هستند. شهرهایی که نرخ خالی مسکن بالایی دارند، شهرهای ارواح نامیده می شوند. وضعیت واقعی مناطق مسکونی خالی در چین در تحقیقات قبلی مطالعه نشده است. / برای درک پویایی انسان در شهرهای ارواح، یک شهر و یک سایت گردشگری را به عنوان مواردی برای تجزیه و تحلیل ویژگی های پویایی انسان انتخاب می کنیم. این مطالعه توانایی داده های بزرگ را در سنجش عینی و جامع شهرهای ما نشان می دهد.
46-Housing finance reform in Mexico: the impact of housing vacancy on property crime	از سال ۲۰۰۰، تعداد واحدهای مسکونی خالی به طور چشمگیری در بسیاری از مناطق مکزیک افزایش یافته است. با بررسی رابطه بین نرخ جای خالی و سطوح جرم و جنایت اموال (سرقت) در سواداد جورز، چیهواهوا، مکزیک؛ تغییرات محلی قابل توجه در روابط بین خطر جرایم مالکیت و درصد واحدهای مسکونی خالی، کاربری تجاری و خدماتی و ساکنان پسر ۱۵ تا ۲۴ ساله وجود دارد. این یافته ها به شدت تولید بیش از حد مسکن را با نرخ خانه های خالی و جرم مرتبط می کند و نشان می دهد سازندگان مسکن بخش خصوصی و سیستم تخصیص وام مسکن باید به شدت در مکزیک تنظیم شوند.
47-Empty houses across North America: Housing finance and Mexico's vacancy crisis	در مکزیک شهرهایی که مسکن بیشتری تحت سیستم مالی مسکن فدرال ساخته شده اند، به طور کلی نرخ خلأ بالاتری دارند و این رابطه در مناطق مرکزی شهرها و همچنین پیرامون شهری قوی است. سیاست گذاران نه تنها باید نگران جای خالی ساختمان های حومه ای نوساز باشند، بلکه باید در نظر داشته باشند که چگونه افزایش اعتبار برای مسکن جدید حومه ای نقشی در توخالی شدن شهرهای مرکزی داشته است. / در تجزیه و تحلیل ارتباط با نرخ بالای جای خالی در سراسر شهرها، خشونت و مهاجرت بین المللی از نظر آماری معنا دار هستند، اما سرمایه گذاری در مسکن جدید رابطه قوی تری دارد. شهرهایی که سطوح بالاتری از وام های رهنی دارند، جای خالی بیشتری دارند. یک سوگیری قوی در وام دادن به مسکن جدید در حاشیه شهری به کاهش جمعیت در مراکز شهر کمک کرده است.
48-Who gets what and why? Vacancy chains in Stockholm's housing market	تغییرات در عملکرد بازار مسکن با ساخت و ساز مبتنی بر بازار، با رویکرد سبک زندگی مسکن پست مدرن، وضعیت را برای خانوارهایی که منابع کمتری دارند، در قیاس با ساخت و ساز مسکن سنتی تغییر داده / داده ها در سوئد با استفاده از مدل زنجیره مارکوف تجزیه و تحلیل شده اند و راهی برای تجزیه و تحلیل رابطه بین مسکن خالی در بازار مسکن و تحرک خانوار ارائه می دهد. پاسخ های آزمایشی به سوالات مربوط به طول زنجیره های خالی که با خالی شدن انواع مختلف خانه ها در شهر استکهلم ایجاد می شوند و اینکه چه نوع خانوارهایی درگیر هستند و درگیر نیستند، داده می شود. پاسخ ها پیامدهای مهمی برای برنامه ریزی شهری دارند.
49-Vacant residential buildings as potential reserves: A geographical and statistical study	مسکن خالی با منافع مختلفی از موضوعات و پیامدهای اقتصادی برای ساختار شهری گرفته تا امکان تامین مسکن برای بی خانمان ها همراه بوده است. علاوه بر این جنبه های اجتماعی و مالی، ساختمان های بدون استفاده دارای منابعی هستند که در آن ها تعبیه شده است. آن ها زمین را از فعالیت های دیگر می گیرند و حاوی منابع طبیعی تصفیه شده به شکل اجزا و مصالح ساختمانی هستند. بنابراین، ساختمان های خالی را می توان به عنوان ذخیره ای برای مسکن و مخازن برای استخراج معادن شهری، یعنی استخراج مواد در نظر گرفت. با انجام این کار، این ساختمان ها به تاب آوری شهرها کمک می کنند. / این مطالعه جغرافیایی و آماری در مورد مکان های خالی مسکونی در فنلاند است، و نشان داد خانه های خالی هم ممکن است به استفاده از انرژی و تولید گازهای گلخانه ای ادامه دهند.
50-The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France	خانه خالی پدیده رایج در کشورهای توسعه یافته است و سیاست گذاران در پی کاهش آن هستند، زیرا به عنوان چالشی برای به صرفه بودن مسکن به ویژه در شهرهای بزرگ دیده می شود. مالیات بر مسکن خالی در حال تبدیل شدن به یک ابزار محبوب در میان قانون گذاران است، و با این حال این ابزار هرگز به درستی ارزیابی نشده است. / در فرانسه مالیات باعث کاهش ۱۳٪ در نرخ های خالی بین سال های ۱۹۹۷ و ۲۰۰۱ شده است. / مالیات شهرداری بر جای خالی می تواند بر رفتار مالکان واحدهای خالی تأثیر بگذارد. اگرچه ممکن است بهترین ابزار برای جمع آوری درآمدهای عمومی نباشد، اما در شکل دادن به انگیزه ها در بازار مسکن نقش دارد.

شماره-عنوان	نتایج
51-The Geography of Vacant Housing and Neighborhood Health Disparities After the U.S. Foreclosure Crisis	مسکن‌های خالی بسیار طولانی‌مدت (بیش از ۳ سال) پس از بحران مسکن به طور قابل توجهی افزایش یافت و به طور قابل توجهی با مشکلات سلامتی در هر سه نوع منطقه کلان‌شهری مرتبط بود. / از منظر بهداشت عمومی، در مناطق کلان‌شهری با رشد کم، تلاش برای کاهش املاک خالی باید بر واحدهایی متمرکز شود که بیش از ۳ سال خالی بوده‌اند. با این حال، تلاش‌های متمرکز بر سلامت عموماً باید ابتدا کاهش تعداد مساکن بسیار طولانی‌مدت را هدف قرار دهد. هنگامی که ملک قابل نجات نباشد، این تمرکز احتمالاً باید بر تخریب هدفمند باشد. برنامه‌ریزان سلامت محلی و ایالتی باید استراتژی‌های توسعه جامعه را برای کاهش نرخ‌های بلندمدت جای خالی برای بهبود نتایج سلامت در نظر بگیرند.
52-Regional patterns in vacancies, exits and rental housing	تغییرات موجود در انبارهای خالی موجودی مسکن در یک شهرداری با حرکت از مرکزی‌ترین نقاط شهر به سمت بخش‌های کمتر مرکزی افزایش می‌یابد. / رشد موجودی مسکن خالی با سهم ساکنان ۶۵ سال یا بیشتر همبستگی مثبت دارد. پس از ترک خانه والدین، جوانان اغلب مناطق حاشیه‌ای شهر را نیز ترک می‌کنند. والدین آن‌ها هیچ واحد مسکونی خالی را پشت سر خود نگذاشتند. پس از حدود ۳۰ تا ۵۰ سال، والدین فوت کرده‌اند. از این‌رو، فرایند متمرکزسازی ممکن است واحدهای مسکونی خالی را ایجاد کند - با تأخیر زمانی ۳۰ تا ۵۰ سال. / خالی نگه داشتن یک واحد مسکونی، فروش یا اجاره، و تبدیل آن به خانه تعطیلات، استفاده‌های جایگزین هستند. پارانه‌های با هدف افزایش عرضه مسکن نباید تنها به سمت ساخت‌وسازهای جدید هدایت شود. ابزارهای سیاست مسکن که باعث افزایش دانش در مورد مساکن خالی موجود و تحریک توانبخشی در این موجودی‌ها می‌شود نیز باید در دستور کار قرار گیرد. این امر هم برای مسکن‌های تحت اشغال و هم برای مسکن‌های عمومی جدید صدق می‌کند.
53-Empty Homes and Acquisitive Crime: Does Vacancy Type Matter?	مطالعه حاضر با گنجانیدن چندین نرخ خالی (خانه متروکه، خانه خالی قابل سکونت، فصلی و به طور کلی) به عنوان پیش‌بینی‌کننده‌های متمایز و با استفاده از نمونه‌ای از شهرهای بزرگ از سراسر دنیا، به دنبال ارتقای درک رابطه مسکن خالی با جرایم آکسایمی و فعال بود. رابطه بین اقامتگاه‌های خالی و جرم بسته به شکل خاص مسکن خالی و بر اساس نوع جرم کیفری متفاوت است. به طور کلی، این مطالعه یافته‌های تحقیقات دیگر را تأیید می‌کند که خالی بودن مسکن به طور مثبت با جرایم خاص مرتبط است. / برنامه‌های کاهش مسکن خالی نباید به طور انحصاری بر مسکن ملکی متمرکز شود، بلکه باید سایر مسکن‌های قابل سکونت، از جمله واحدهای اجاره‌ای و خانه‌های خالی فصلی را نیز در نظر بگیرد.
54-The role of housing finance in Mexico's vacancy crisis	در پی سقوط بازار مسکن ایالات متحده در اواخر دهه ۲۰۰۰، تصاویر خانه‌های متروکه در حاشیه شهری شهرهای آمریکا بر پوشش رسانه‌های بین‌المللی غالب شد. این روایت از گسترش بیش از حد حومه شهری توسط رسانه‌هایی که بحران مسکن در مکزیک را مستند می‌کنند، به‌رغم تفاوت‌های عمیق در زمینه نقش دولت در تأمین مالی مسکن، استفاده شد. / خشونت مربوط به جنگ، مواد مخدر، مهاجرت بین‌المللی و تأمین مالی مسکن به ایجاد مسکن خالی می‌انجامد. با این حال، تأمین مالی بیشتر مسکن به‌شدت به جای خالی بیشتر در شهر مرکزی مرتبط است، نه در حاشیه شهری. راه حل‌ها: بانک‌های زمین برای رسیدگی به خانه‌های متروکه موجود / رسیدگی به موضوع مالکان غایب و اموال بدون استفاده / ادامه اصلاح سیستم تخصیص وام مسکن
55-Factors and tendencies of housing abandonment: An analysis of a survey of vacant houses in Kawaguchi City, Saitama	موضوع خانه‌های خالی در حوزه سیاست و برنامه‌ریزی شهری در ژاپن به شدت مورد توجه قرار گرفته است. هدف این بوده که عوامل خانه‌های خالی که منجر به متروک شدن می‌شوند از منظر ویژگی‌های محیط ساخته شده و صاحبان املاک توصیف شود. پنج یافته اصلی عبارتند از: ۱- قدمت ساختمان و اتصال به جاده کمتر از ۴ متر احتمال رهاسازی مسکن را افزایش می‌دهد، اگرچه ساخت‌وساز قبل از سال ۱۹۶۰ این احتمال را کاهش می‌دهد. ۲- یک منطقه منحصراً مسکونی به احتمال زیاد با مساحت زمین مرتبط است، که احتمال رها شدن را بیشتر می‌کند و سن ساختمان در این منطقه رابطه مثبتی به‌ویژه با رشد بیش از حد درختان دارد. ۳- هر چه محل سکونت مالک ملک از خانه خالی دورتر باشد، احتمال متروک شدن آن بیشتر می‌شود. ۴- مسکن خالی به دلیل فوت ساکنان قبلی به طور قابل توجهی احتمال رها شدن مسکن را افزایش می‌دهد. ۵- احتمال رها شدن مسکن در زمانی که صاحب خانه خالی نامشخص است بسیار زیاد است.

شکل ۲ مدل مفهومی حاصل از مقایسه و جمع‌بندی محتوای منابع فارسی و لاتین را به عنوان نتیجه اصلی پژوهش مشخص کرده است. به‌علاوه، اطلاعات منابع از چند جهت قابل جمع‌بندی و ارائه است:

زمان: پژوهش‌های فارسی اکثراً در سال اخیر و یا دو سال اخیر منتشر شده که حاکی از توجه بیش از پیش به این موضوع به تبعیت از توجه دولت و داغ شدن بحث خانه‌های خالی در سال جاری در مجلس شورای اسلامی و وزارت راه و شهرسازی است. منابع لاتین ۵ دهه اخیر را نشان می‌دهند و لذا سبقت برداختن به موضوع در جهان طولانی است.

مکان و رویکرد: منابع لاتین به ترتیب فراوانی در کشورهای چین، آمریکا، مکزیک، استرالیا، کره، نروژ، فنلاند، سوئد، ژاپن، کانادا، مالزی، فرانسه و آلمان انجام شده است. پس، کشورهای مختلف جهان در سطوح گوناگون با پدیده خانه خالی مواجه و درگیر موضوع هستند. کشورهایی که برنامه‌های تأمین مسکن گسترده‌تری داشته‌اند با سطح بالاتری از احتکار مسکن و مسکن خالی مواجه بوده‌اند. از میان این کشورها تنها در آلمان تحقیقات حاکی از عدم شواهد احتکار و سوداگری مسکن (به دلیل نسبت پایین قیمت مسکن به درآمد متوسط) است و به پایش برای جلوگیری آتی از این امر توصیه شده است.

محتوا: محتوای منابع فارسی یا در صدد مشروعیت دادن به اخذ مالیات و جرم‌انگاری مساکن خالی هستند و یا به دنبال بررسی کمی میزان خانه‌های خالی و مقایسه آن با رده جهانی و استدلال بر غیر منطقی و ناعادلانه بودن آن هستند. منابع لاتین بر علل و پیامدها متمرکز بوده و راه حل‌ها را مبتنی بر زمینه

خاص محلی، متفاوت دانسته و غالباً از ارائه نسخه واحد اجتناب دارند. روش: مقالات فارسی که نرخ مسکن خالی و علل آن را بررسی کرده‌اند، غالباً از روش مدل‌سازی معادلات ساختاری استفاده کرده‌اند که دلیل آن ماهیت علت و معلولی و رویکرد پژوهش‌ها به علت‌یابی مسئله و یافتن فاکتورهای دارای بیشترین اثرگذاری است. در منابع لاتین اغلب از مدل‌های کمی برآورد قیمت مسکن و یا مدل‌های کمی تخمین میزان تقاضای سرمایه‌ای احتکاری، و یا تفکیک تقاضای مؤثر از احتکاری استفاده شده است. ویژگی مدل‌های کمی مورد استفاده از جمله رگرسیون‌های چندگانه، تحلیل‌های آمار توصیفی و استنباطی، زنجیره مارکوف، مدل‌های برآورد قیمت و حساب مسکن و مدل‌های آماری برآورد احتکار مسکن؛ در تحقیقات خارجی کلان‌نگری و غیربخشی بودن این مدل‌ها است.

نگارندگان: نویسندگان مقالات فارسی عموماً دانشجویان و اساتید دانشکده‌های حقوق، فقه اسلامی و اقتصاد هستند. نویسندگان شهرساز در میان نویسندگان وجود ندارد و موضوع از نظر شهرسازان مغفول مانده است. به‌علاوه، این موضوع نشان می‌دهد حوزه خانه‌های خالی چالش‌های فقهی و حقوقی فراوانی داشته و زمینه‌های اصلی رخدادهای آن ریشه در اقتصاد قرار دارد. نویسندگان مقالات لاتین از میان اساتید حوزه اقتصاد شهری و یا اقتصاد مسکن هستند. به زبان فارسی سه نویسنده به نام‌های قلی‌زاده، منوچهری از رشته اقتصاد دانشگاه بوعلی سینای همدان و ایزدخواستی از رشته اقتصاد دانشگاه شهید بهشتی دارای به‌ترتیب ۳ و ۲ تکرار نام در بین آثار هستند. و به زبان انگلیسی به‌جز یک شخص Paavo

داده‌اند.

### ■ جمع‌بندی

در کشورهای دیگر دلیل عمده گسترش پدیده خانه‌های خالی، صرفه اقتصادی وام‌های مسکن و پیش‌بینی افزایش قیمت مسکن در آینده بوده، اما در ایران این مسئله بیشتر برای مصون بودن از تورم و در کوتاه مدت نیز برای انگیزه‌های سفته‌بازی است. لذا صرفاً اعمال مالیات بر خانه‌های خالی واجد آثار محسوسی بر رفتار متقاضیان مسکن نخواهد بود و به هر حال راه‌های فرار و خلأهای آن شناسایی خواهد شد [۲۶]. با تحلیل مدل مفهومی تحقیق، معین می‌شود که خانه خالی به خانه‌هایی که برای مدت غیر معمول و طولانی فاقد سکونت بوده باشد اطلاق می‌شود و این امر غالباً به دلیل افزایش عرضه موجودی نسبت به تقاضا اتفاق می‌افتد که این علت، خود در هر مکانی واجد علت‌های پیشین است. مطابق تحقیقات لاتین، این خانه‌ها بیشتر در حومه شهرها وجود داشته‌اند که در ایران نیز این امر مصداق دارد. اما در مورد تمرکز خانه‌های خالی در مناطق فقیرنشین که در مقالات لاتین آمده است، تحقیق غمامی و محبی‌کیا، ۲۰۲۱ عکس این مطلب را در ایران بیان می‌دارد و خانه‌های خالی را متمرکز در مناطق مرفه می‌داند.

در زمینه علت‌های خالی ماندن خانه‌ها، منابع لاتین عمدتاً علت اصلی در زمینه مکانی خود راه برون‌یابی‌پذیری تغییرات قیمت مسکن نسبت به گذشته و انتظارات تورمی ناشی از آن [۱۴، ۱۶، ۴۸ و ۶۳] و نیز سیستم معیوب و غیر پویای تخصیص وام‌های مسکن به صورتی که احتکار مسکن را ترغیب می‌کنند [۱۳، ۱۸، ۵۰، ۵۰-۷۱] دانسته‌اند. اما در ایران نبود بازار مطمئن برای سرمایه‌گذاری و حفظ ارزش پول و امن بودن مسکن به صورت کلای سرمایه‌ای [۷] در کنار عدم نظارت مکفی دولت بر مالکیت املاک [۶] دلیل اصلی وجود احتکار مسکن و خانه‌های خالی است.

با بررسی منابع به نظر می‌رسد که باید راه حل‌های ریشه‌ای تری نسبت به اخذ مالیات بر خانه خالی برای حل این معضل مورد توجه قرار گیرد:

قیح فقهی و اسلامی احتکار مسکن باید با ابزار جامعه روحانیت و با همکاری رسانه‌های جمعی و وزارت راه و شهرسازی برای عموم مردم تأکید ویژه شود. برنامه‌های رسانه‌های متعدد و مختلفی در این زمینه می‌تواند تهیه شود. زمانی که مردم از حرام بودن و یا دست‌کم شبهه ناک بودن درآمدهای حاصل از این امر مطلع شوند، تمایل آن‌ها به این امر بسیار کاهش خواهد یافت.

سرمایه‌های سرگردان به نحو احسن توسط دولت مدیریت شود که در مسیر احتکار مسکن قرار نگیرد. (به‌طور مثال: اقدام دولت در ثبت‌نام تمامی متقاضیان بالفعل سامانه یکپارچه خودرو در سال گذشته اقدام مؤثری در جذب سرمایه سرگردان تلقی می‌شود) به هر نحو تمایل مردم در حفظ ارزش سرمایه باید درک و احترام گذاشته شده و برای آن چاره‌اندیشی شود.

تکمیل اطلاعات در سامانه جامع املاک و اسکان کشور توسط افراد باید دارای ضمانت اجرایی و تشویق و تنبیه قابل توجه و تأثیرگذار باشد. در حال حاضر، افراد از لزوم این ثبت اطلاعات آگاهی نداشته و یا الزامی بر انجام آن ندارند.

کمسیون‌های مشتری بین دستگاه‌های ذی‌نفع در این امر (از جمله سازمان امور مالیاتی، وزارت راه و شهرسازی، شهرداری، دادستانی کل کشور، سازمان تبلیغات اسلامی و...) تشکیل شود تا از موازی کاری و یا اهمال کاری دستگاه‌ها پیشگیری شود.

خلأ پژوهشی در حوزه یافتن علل و پیامدهای خانه‌های خالی در شهرهای مختلف کشور وجود دارد. لازم است با پرداخت به آن ادبیات نظری مربوطه و سپس راه حل‌های عملی بومی‌سازی شود.

راه حل‌هایی مانند تأسیس بانک‌های زمین، تشکیل پایگاه داده جامع، همه‌جانبه و به‌روز از مسکن خالی، برنامه‌ریزی سکونت و اشتغال به صورت توأمان و با رعایت اختلاط آن‌ها، اخذ مالیات بر عایدی سرمایه، و شفافیت سیاست‌های دولت برای پیشگیری از رانت‌نگهداری مسکن، از جمله سیر تحولاتی است که می‌تواند در زمینه محلی شهرهای ایران امکان‌سنجی شود.

Monkkonen، از کشور مکزیک نویسنده هیچ دو منبعی یکسان نیست.

چشم‌انداز پژوهش‌های آتی: مرور قوانین و مقررات به لحاظ تاریخی و بررسی جایگاه حقوقی خانه‌های خالی و اخذ مالیات بر آن از جایگاه ویژه‌ای در ادبیات این موضوع در کشور برخوردار است و پژوهش‌های آتی می‌تواند به صورت یک تحلیل ثانویه بر تمامی منابع موجود قانونی در این حوزه، بررسی جامعی انجام دهد. مقایسه تمرکز منابع فارسی و لاتین در قالب مدل تحلیلی نشان می‌دهد علل و پیامدها در منابع لاتین و راه‌حل‌ها در منابع فارسی برجسته‌اند. پس، شکاف اصلی تحقیق در کشور ما که باید بر آن اجماع شود، یافتن علل و پیامدهای خانه خالی است.

علل اصلی: منابع فارسی، عوامل اصلی در بروز پدیده احتکار مسکن را در ۳ حوزه تغییرات نقدینگی در کشور، نرخ ارز حقیقی و تغییر در سود سپرده تسهیلات مسکن می‌دانند و دولت را موظف به کنترل این عوامل هنگام بروز تغییر برای پیشگیری از تأثیر ثانوی بر بازار مسکن می‌دانند. علل اصلی از منظر منابع لاتین اشکال در نحوه پرداخت وام‌های مسکن، سیاست‌ها و پروژه‌های دولتی، ضعف قانون‌گذاری و خلأ قانونی، و نیز انتظارات تورمی مبتنی بر افزایش گذشته قیمت مسکن بوده است.

پیامدهای اصلی: پیامدها در منابع فارسی بررسی نشده و پیامدها در منابع لاتین غالباً شامل افزایش قیمت مسکن، شتاب سریع قیمت مسکن در آینده، کاهش ارزش رهن مسکن در بانک‌ها، ورشکستگی بانک‌های محلی، و رکود اقتصادی است.

راه حل‌های اصلی: راه حل کشورهای مختلف جهان در بحث خانه‌های خالی عموماً مبتنی بر رشد و توسعه ارائه خدمات شهری و در مقابل آن اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و به تبع آن مالیات بر خانه‌های خالی است که در این صورت افکار عمومی به دلیل جذب امکانات شهری به پرداخت مالیات اقبال، و با دولت همکاری بیشتری خواهد داشت. راه حل عمده دیگر سامانه جامع املاک و اسکان همراه با ضمانت اجرایی است که در اقدام به آن شهرداری‌ها واجد صلاحیت بیشتری هستند. عمده راه حل‌های منابع لاتین شامل مدیریت توسط بانک‌های زمین، برنامه‌ریزی مسکن و اشتغال در مجاورت یکدیگر، عرضه برنامه‌ریزی‌شده زمین، پایش انتظارات تورمی گروه‌های مختلف جامعه و در نهایت اخذ مالیات بر عایدی سرمایه و مالیات بر خانه خالی با شرایط خاص و اثربخش است. اما در کشور ما راه حل بخشی گرفتن مالیات از خانه‌های خالی بیشتر مورد توجه قرار گرفته است.

واژگان کلیدی لاتین: در منابع لاتین واژگان تخصصی پرتکراری به کار گرفته شده که ابعاد موضوع مسکن خالی و خلأ مسکن را در جهان معین می‌سازد. این واژگان به شرح زیر هستند:

-housing speculation -fundamentals versus speculation in market -housing vacancies -long-term vacancies- Speculative demand/behavior -market frictions-mortgage choices -Price bubbles-none occupancy investment -housing affordability crisis -combating Speculation -Price Overreaction -degree of speculation -Boom and bust cycle -evidence of vacancy -housing stock

در قالب نتیجه عمده دیگر می‌توان تفاوت‌های میان منابع فارسی و لاتین را برشمرد:

منابع فارسی غالباً بدون درگیری عمیق با علتهای اصلی و پشت پرده خالی ماندن مسکن، دولت را در این امر به عنوان کاتالیزور اصلی مؤثر دانسته و بلافاصله به سمت راه حل‌های بخشی و یا راه‌حل‌های مالی و تنبیهی رفته‌اند. در منابع فارسی پیامدهای مسکن خالی بررسی نشده، اما منابع لاتین غالباً به صورت تحلیلی و با ریشه‌یابی در حوزه علل و یا پیامدها سعی کرده‌اند راه‌هایی برای حرکت محلی در هر زمینه خاص به سمت راه حل زمینه‌گرا باز کنند.

در برخی موارد مشاهده شده که منابع فارسی از اصطلاحات و عبارات تخصصی موضوع مانند اصطکاک بازار (عدم رسیدن عرضه به تقاضا)، دوره‌های رونق و رکود، مالیات بر عایدی سرمایه بدون توجه دادن به محتوای اصلی آن‌ها استفاده کرده و به این ترتیب ادبیات موضوع را به صورت پوسته‌ای به کشور انتقال





- [1] Jae-Yong Ch. Carpenter K. Safe havens: overseas housing speculation and opportunity zones, *Housing Studies* 2022; 37 (8): 1350-1378. DOI: [10.1080/02673037.2020.1844156](https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1844156).
- [2] Zou, Sh. Wang, L. Individual Vacant House Detection in Very-High-Resolution Remote Sensing Images. *Annals of the American Association of Geographers* 2019: 117-129. DOI: [10.1080/24694452.2019.1665492](https://doi.org/10.1080/24694452.2019.1665492).
- [3] Wuyts, W. Sedlitzky, R. Morita, M. Tanikawa, H. Understanding and Managing Vacant Houses in Support of a Material Stock-Type Society—The Case of Kitakyushu, Japan. *Sustainability* 2020; 12 (13): 5363. DOI: [10.3390/su12135363](https://doi.org/10.3390/su12135363).
- [4] Ghamami, M. Mohebikia. H. justice and tax on luxury goods; A case study of empty houses and luxury cars. *Human Rights and Citizenship* 2021; 11(6): 33-58. [In Persian]
- [5] Kanayama Y, Sadayuki T. What types of houses remain vacant? Evidence from a municipality in Tokyo, Japan. *Journal of the Japanese and International Economies*. 2021 Dec 1; 62: 101167. DOI: [10.1016/j.jjie.2021.101167](https://doi.org/10.1016/j.jjie.2021.101167).
- [6] Abdollahi Dorraabad, H. The Vacant Home Tax: A Review of Fundamentals, Effects, Country Experiences and Implementation Requirements. Islamic Council Research Center, Infrastructure Studies Office 2023. [In Persian]
- [7] Khodadadkashi, F. & Razban, N. The role of speculation on housing price changes in Iran (1370-1387). *Economic Researches and Policies Quarterly* 2014; 22(71): 5-28. [In Persian]
- [8] Islamic Council Research Center, Direct Taxes Law, approved 1987.
- [9] Yang, Y. & Rehm, M. Housing prices and speculation dynamics: a study of Auckland housing market, *Journal of Property Research* 2021; 38 (4): 286-304. DOI: [10.1080/09599916.2021.1873405](https://doi.org/10.1080/09599916.2021.1873405).
- [10] Shelton T. Gameday homes: Mapping emerging geographies of housing speculation and absentee ownership in the American South. *Cities* 2021 Aug 1; 115: 103230. DOI: [10.1016/j.cities.2021.103230](https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103230).
- [11] Molloy, R. Long-term vacant housing in the United States. *Regional Science and Urban Economics* 2016, 59, 118-129. DOI: [10.1016/j.regsciurbeco.2016.06.002](https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.06.002).
- [12] Park, Y. Newman, G. Lee, J. Lee, S. Identifying and comparing vacant housing determinants across South Korean cities. *Applied Geography* 2021; Volume 136: 102566. DOI: [10.1016/j.apgeog.2021.102566](https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2021.102566).
- [13] Pornchokchai, S., & Perera, R. Housing speculation in Bangkok: lessons for emerging economies. *Habitat International* 2005; 29(3): 439-452. DOI: [10.1016/j.habitatint.2004.01.002](https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2004.01.002).
- [14] Levin, E. J., & Wright, R. E. Speculation in the housing market? *Urban Studies* 1997; 34(9): 1419-1437. DOI: [10.1080/0042098975493](https://doi.org/10.1080/0042098975493).
- [15] Akbar, RA. Chrysnanda C. Suryadi. S. Environmentally Based Crime Prevention Strategies in Securing Empty Houses. *International Journal of Social Science Research and Review* 2023; Oct 6; 6(10): 345-59. DOI: <https://doi.org/10.47814/ijssrr.v6i10.1695>.
- [16] Glock, B., & Haubermann, H. 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* 2004; 28(4): 919-929. DOI: [10.1111/j.0309-1317.2004.00560.x](https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2004.00560.x).
- [17] Baba H, Akiyama Y, Tokudomi T, Takahashi Y. Learning geographical distribution of vacant houses using closed municipal data: a case study of Wakayama City, Japan. *ISPRS Annals of the Photogrammetry. Remote Sensing and Spatial Information Sciences* 2020 Sep 15; 6:1-8. <https://doi.org/10.5194/isprs-annals-VI-4-W2-2020-1-2020>.
- 
- مشارکت نویسندگان**
- هر نویسنده ۵۰ درصد
- 
- تشکر و قدردانی**
- نویسندگان هیچ حمایت مالی دریافت نکرده‌اند.
- 
- تعارض منافع**
- هیچ‌گونه تعارض منافع میان نویسندگان در ارتباط با محتوای مقاله وجود ندارد.
- 
- منابع**
- [18] Mian, A., & Sufi, A. Credit supply and housing speculation. The Review of Financial Studies 2022; 35(2): 680-719. <https://doi.org/10.1093/rfs/hhab034>.
- [19] Riddel, M. Fundamentals, feedback trading, and housing market speculation: evidence from California. *Journal of Housing Economics* 1999; 8(4): 272-284. <https://doi.org/10.1006/jhec.1999.0251>.
- [20] Pindell, N. Fear and Loathing: Combating Speculation in Local Communities. *U. Mich. J.L Reform* 2005; 39: 543.
- [21] Monkkonen, Paavo. The Role of Housing Finance in Mexico's Vacancy Crisis. *SSRN Electronic Journal* 2014; 10.2139/ssrn.2765658. DOI: [10.2139/ssrn.2765658](https://doi.org/10.2139/ssrn.2765658).
- [22] Dargahi, M. Dehghan. M. Jurisprudential foundations of the law "Taxing vacant houses". *Studies of Islamic jurisprudence and fundamentals of law* 2023; 16(46): 29-50. [In Persian]
- [23] Abdollahpour, A, Walizadeh. M. Jurisprudential review of the legitimacy of "Tax on empty houses." *Journal of Islamic Jurisprudence and Law Research* 2023; 19(70): 135-163. [In Persian]
- [24] Razavi, M. Iزدakhati, H. Dastjardi. V. Identifying the effective factors on the tax rate on vacant houses in Iran's economy: a descriptive structural modeling (ISM) approach. *Urban Economy* 2020; 5(2): 1-18. [In Persian]
- [25] Abedi, I. Nemati, M. Kiani. M. Analysis of factors affecting the rate of vacant housing in Iran during the years 2006 to 2016 through structural equation modeling based on partial least squares (PLS-SEM). *Urban Economy* 2020; 5(1): 51-64. [In Persian]
- [26] Hadian M. Examining the role of municipalities in the process of taxing vacant houses. *Economics and Urban Planning Quarterly* 2020; 1 (4): 214-225. [In Persian]
- [27] Qolizadeh, A. Manouchehri, S. Jafari Sarasht, D. Time-varying effects of influencing factors on speculation in Iran's housing market: state-space models. *Econometric modeling* 2023; 7(4). [In Persian]
- [28] Qolizadeh, A. Manouchehri, S. & Fatemi Zardan, Y. Modeling speculation in Tehran housing market. *Economics and modeling* 2022; 12(4): 137-179. [In Persian]
- [29] Seyed Nurani, M. Investigating speculation and housing price bubble in urban areas of Iran. *Economic Journal* 2014; 14(52): 68-49. [In Persian]
- [30] Monjazebe, m. Khandan, A. & Shah Bahrami, H. Measuring the degree of speculation in the housing market of urban areas in select provinces of Iran: a spatial econometric approach. *Journal of*

- Economic Research 2022; 57(1): 157-188. [In Persian]
- [31] Manouchehri, S. & Qolizadeh, A. The reaction of speculation in the housing market to exogenous shocks in Iran. *Economic research (sustainable growth and development)* 2022; 22(2): 185-216. [In Persian]
- [32] Mousai, N. Yarmohamedian, N. Nasr Esfahani, R. Izadkhashti, H. Estimation of capital income tax capacity of residential properties in Isfahan city (case study: selected areas of Isfahan municipality). *Urban Economy* 2021; 6(1): 81-94. [In Persian]
- [33] Ghafari Gilande, A. Nazmfar, Mohammadi, Dehzadeh Silabi, P. An analysis of spatial inequalities with an emphasis on housing quality indicators (case example: urban areas of Ardabil). *Environmental Science and Technology Quarterly* 2020; 22(10): 251-264. [In Persian]
- [34] Afsah Hosseini, F. Zabihi, H. Jahanshahlou, L. Predicting the Number of Housing Units in Tehran toward Economic Competitiveness. *Scientific-Research Quarterly of Urban Ecology Research* 2019; 10(20): 97-110. [In Persian]
- [35] Sediqi, S. Salek, R. Analysis of factors affecting the intensification of the commodification of urban space from the perspective of citizens (case study: Tabriz metropolis). *Urban Planning Geography Research* 2018; 6(4): 791-807. [In Persian]
- [36] Pourianjad, F. Parvish, M. Investigating the situation of housing and rent in Tehran in the Last Decade of the Second Pahlavi Monarchy. *Urban Economy* 2021; 6(2): 115-128. [In Persian]
- [37] Hassanzadeh, K., Mohammadi, O. The Tax for Right to Quality Arising from Implementation of Public - Constitutional Projects and Partition of Lands. *Legal Research* 2021; 20(45): 209-231. [In Persian]
- [38] Khaki Qasr, A. Spatial plan of traditional houses of Yazd about modern residence. *Architecture of hot and dry climate* 2019; 6(8): 23-46. [In Persian]
- [39] Basari, B., Kayani, G., Malekipour, M. The attractiveness of housing as a financial asset against inflation and its effect on housing demand in Iran. *Financial Economics* 2021; 15(55): 79-106. [In Persian]
- [40] Qolizadeh, A. Amiri, N. A look at the tax system of the housing sector in the world and a framework for. *Economic magazine-monthly review of economic issues and policies* 2014; 13(11): 91-110. [In Persian]
- [41] Safaipour, M. Fadaei Jezi, F. Future Research of the Housing Supply System in Iran's Metropolises: A Case Study of Ahvaz Metropolis. *Geography and Environmental Planning* 2023; 34(1):117-140. [In Persian]
- [42] Ismail Porhamdani, S. Shia, E. Zakir Haqighi, K. An analysis of urban public spaces exptation to reduce Vandalism 2023; 24(11): 41-58. [In Persian]
- [43] Mousavi, M. Drodian, H. Analysis of factors affecting housing prices in Tehran. *Economic Modeling Scientific Quarterly* 2021; 9(31): 103-127. [In Persian]
- [44] Yazdani, M. A research project to investigate affordable housing policies in Ardabil, Mohagheg University of Ardabil, 2018. [In Persian]
- [45] Farnam, A. Baziar, M. Abdul Hosseinzadeh, M. Saeidi, M. Azmonnia, E. Rahaii, A. Considerations of land studies in realizing the law of jump in housing production. *Islamic Council Research Center, Infrastructure Studies Office* 2022. [In Persian]
- [46] Arnott, R. Housing vacancies, thin markets, and idiosyncratic tastes. *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 1989; 2: 5-30. DOI:[10.1007/BF00161714](https://doi.org/10.1007/BF00161714).
- [47] Nathanson, C. G., & Zwick, E. Arrested Development: Theory and Evidence of Supply-Side Speculation in the Housing Market. *The Journal of Finance* 2018; 73(6): 2587-2633. DOI:[10.1111/jofi.12719](https://doi.org/10.1111/jofi.12719).
- [48] Dieci, R., & Westerhoff, F. A simple model of a speculative housing market. *Journal of Evolutionary Economics* 2012; 22: 303-329. DOI:[10.1007/s00191-011-0259-8](https://doi.org/10.1007/s00191-011-0259-8).
- [49] Chung, H. S., & Kim, J. H. Housing speculation and housing price bubble in Korea. Available at SSRN 535882 2004. DOI:[10.2139/ssrn.535882](https://doi.org/10.2139/ssrn.535882).
- [50] Barlevy, G., & Fisher, J. D. Mortgage choices and housing speculation (No. 2010-12). Working Paper Series 2010.
- [51] Gao, Z., Sockin, M., & Xiong, W. Economic consequences of housing speculation. *The Review of Financial Studies* 2020; 33(11): 5248-5287. DOI:[10.1093/rfs/hhAA030](https://doi.org/10.1093/rfs/hhAA030).
- [52] Rehm, M., & Yang, Y. Betting on capital gains: housing speculation in Auckland, New Zealand. *International Journal of Housing Markets and Analysis* 2020; 14(1): 72-96. DOI:[10.1108/IJHMA-02-2020-0010](https://doi.org/10.1108/IJHMA-02-2020-0010).
- [53] Goldstein, A. The social ecology of speculation: Community organization and non-occupancy investment in the US housing bubble. *American Sociological Review* 2018; 83(6): 1108-1143. <https://doi.org/10.1177/0003122418808212>.
- [54] Humphrey, C. Real estate speculation: Volatile social forms at a global frontier of capital. *Economy and Society* 2020; 49(1): 116-140. DOI:[10.1080/03085147.2019.1690256](https://doi.org/10.1080/03085147.2019.1690256).
- [55] Xiao, Q., & Park, D. Seoul housing prices and the role of speculation. *Empirical Economics* 2010; 38: 619-644. <https://doi.org/10.1007/s00181-009-0282-x>.
- [56] Chen, Y. L. New prospects for social rental housing in Taiwan: The role of housing affordability crises and the housing movement. *International Journal of Housing Policy* 2011; 11(3): 305-318. DOI:[10.1080/14616718.2011.599133](https://doi.org/10.1080/14616718.2011.599133).
- [57] Wong, W. L., Lee, C., & Koong, S. S. Housing prices in peninsular Malaysia: supported by income, foreign inflow or speculation? *International Journal of Housing Markets and Analysis* 2019; 12(3): 424-441. DOI: [10.1108/IJHMA-01-2018-0001](https://doi.org/10.1108/IJHMA-01-2018-0001).
- [58] Bayer, P., Geissler, C., Mangum, K., & Roberts, J. W. Speculators and middlemen: The strategy and performance of investors in the housing market. *The Review of Financial Studies* 2020; 33(11): 5212-5247. <https://doi.org/10.1093/rfs/hhAA042>.
- [59] Chincó, A., & Mayer, C. Distant speculators and asset bubbles in the housing market. *Columbia Business School mimeo* 2012; April.
- [60] Fu, Y., & Qian, W. Speculators and price overreaction in the housing market. *Real Estate Economics* 2014; 42(4): 977-1007. DOI:[10.2139/ssrn.1787729](https://doi.org/10.2139/ssrn.1787729).
- [61] Lin, G. C., Smart, A., Li, X., & Hu, F. Z. Financializing Chinese cities: State-capital nexus and the uneven geography of housing speculation. *Area Development and Policy* 2019; 4(4): 435-453. DOI:[10.1080/23792949.2019.1625277](https://doi.org/10.1080/23792949.2019.1625277).
- [62] Yang, X., Wu, Y., Shen, Q., & Dang, H. Measuring the degree of speculation in the residential housing market: A spatial econometric model and its application in China. *Habitat International* 2017; 67: 96-104. DOI:[10.1016/j.habitatint.2017.06.005](https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.06.005).
- [63] Zheng, M., Wang, H., Wang, C., & Wang, S. Speculative behavior in a housing market: Boom and bust. *Economic Modelling* 2017; 61: 50-64. <https://doi.org/10.1016/j.econmod.2016.11.021>.

- [64] Shi, S., Rahman, A., & Wang, B. Z. Australian housing market booms: Fundamentals or speculation?. *Economic Record* 2020; 96(315): 381-401. DOI: [10.1111/1475-4932.12553](https://doi.org/10.1111/1475-4932.12553).
- [65] Kholodilin, K. A., Michelsen, C., & Ulbricht, D. Speculative price bubbles in urban housing markets: Empirical evidence from Germany. *Empirical Economics* 2018; 55: 1957-1983. DOI: [10.1007/s00181-017-1347-x](https://doi.org/10.1007/s00181-017-1347-x).
- [66] Wells, K. J. A housing crisis, a failed law, and a property conflict: The US urban speculation tax. *Antipode* 2015; 47(4): 1043-1061. DOI: [10.1111/anti.12146](https://doi.org/10.1111/anti.12146).
- [67] Skaburskis, A. Speculation and housing prices: a study of Vancouver's boom-bust cycle. *Urban Affairs Quarterly* 1988; 23(4): 556-580. <https://doi.org/10.1177/004208168802300405>.
- [68] Silverman, R. M., Yin, L., & Patterson, K. L. Dawn of the dead city: An exploratory analysis of vacant addresses in Buffalo, NY 2008–2010. *Journal of Urban Affairs* 2013; 35(2): 131-152. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.2012.00627.x>.
- [69] Chi, G., Liu, Y., Wu, Z., & Wu, H. Ghost cities analysis based on positioning data in China. *arXiv preprint arXiv* 2015:1510.08505. <https://doi.org/10.48550/arXiv.1510.08505>.
- [70] Fuentes, C. M., & Hernández, V. Housing finance reform in Mexico: the impact of housing vacancy on property crime. *International Journal of Housing Policy* 2014; 14(4): 368-388. DOI: [10.1080/14616718.2014.955332](https://doi.org/10.1080/14616718.2014.955332).
- [71] Monkkonen, P. Empty houses across North America: Housing finance and Mexico's vacancy crisis. *Urban Studies* 2019; 56(10): 2075-2091. <https://doi.org/10.1177/0042098018788024>.
- [72] Turner, L. M. Who gets what and why? Vacancy chains in Stockholm's housing market. *European Journal of Housing Policy* 2008; 8(1): 1-19. DOI: [10.1080/14616710701817133](https://doi.org/10.1080/14616710701817133).
- [73] Huuhka, S. Vacant residential buildings as potential reserves: A geographical and statistical study. *Building Research & Information* 2016; 44(8): 816-839. DOI: [10.1080/09613218.2016.1107316](https://doi.org/10.1080/09613218.2016.1107316).
- [74] Segú, M. The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics* 2020; 185: 104079. DOI: [10.1016/j.jpubeco.2019.104079](https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2019.104079).
- [75] Wang, K., & Immergluck, D. The geography of vacant housing and neighborhood health disparities after the US foreclosure crisis. *Cityscape* 2018; 20(2): 145-170.
- [76] Nordvik, V., & Gulbrandsen, L. Regional patterns in vacancies, exits and rental housing. *European Urban and Regional Studies* 2009; 16(4): 397-408. DOI: [10.1177/0969776409102191](https://doi.org/10.1177/0969776409102191).
- [77] Roth, J. J. Empty homes and acquisitive crime: Does vacancy type matter? *American Journal of Criminal Justice* 2019; 44: 770-787. DOI: [10.1007/s12103-019-9469-7](https://doi.org/10.1007/s12103-019-9469-7).
- [78] Baba, H., & Hino, K. Factors and tendencies of housing abandonment: An analysis of a survey of vacant houses in Kawaguchi City, Saitama. *Japan Architectural Review* 2019; 2(3): 367-375. <https://doi.org/10.3130/ajra.83.1263>.