

## بحث بعنوان

تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على أسعار العقارات في المناطق الحضرية

اعداد

سحر حسين علي الزيود

رئيس قسم ضريبة الابنية والأراضي

بلديه الهاشميه الجديده

## المخلص

تُعَدُّ ضريبة الأبنية والأراضي من الأدوات المالية التي تستخدمها البلديات لتحقيق إيرادات تساهم في تمويل الخدمات العامة وتحسين البنية التحتية. ومن جانب آخر، يمكن أن تؤثر هذه الضريبة بشكل كبير على أسعار العقارات في المناطق الحضرية، حيث أن الزيادة في قيمة الضريبة قد تؤدي إلى زيادة تكاليف تملك العقارات أو استئجارها، مما يؤثر على القدرة الشرائية للمواطنين ويؤدي إلى تباطؤ في حركة السوق العقاري. في المقابل، قد يترتب على تخفيض هذه الضريبة تحفيز الاستثمار العقاري وزيادة النشاط في السوق، حيث يمكن أن يصبح العقار أكثر جذبًا للمشتريين والمستثمرين. مع ذلك، فإن تأثير الضريبة يعتمد بشكل كبير على معدلاتها وطرق تطبيقها، بالإضافة إلى السياسات العامة المتعلقة بالعرض والطلب في السوق العقاري.

## Abstract

Building and land tax is a financial tool used by municipalities to generate revenues that contribute to financing public services and improving infrastructure. On the other hand, this tax can significantly affect real estate prices in urban areas, as an increase in the tax value may lead to an increase in the costs of owning or renting real estate, which affects citizens' purchasing power and leads to a slowdown in the real estate market. On the other hand, reducing this tax may stimulate real estate investment and increase activity in the market, as real estate can become more attractive to buyers and investors. However, the impact of the tax depends largely on its rates and methods of application, in addition to general policies related to supply and demand in the real estate market.

## المقدمة

تعد ضريبة الأبنية والأراضي إحدى الأدوات المالية الرئيسية التي تستخدمها البلديات لتحقيق إيرادات مستدامة. تهدف هذه الضريبة إلى زيادة الإيرادات العامة التي تساهم في تطوير وتحسين الخدمات العامة والبنية التحتية. على الرغم من فائدها الكبيرة من ناحية التمويل، فإن تأثيراتها على السوق العقاري لا تقتصر على زيادة الإيرادات فقط، بل تمتد لتشمل التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية التي قد تطرأ على الأسعار والطلب على العقارات. وفي المناطق الحضرية، يواجه السوق العقاري تحديات متعددة نتيجة للزيادة السكانية والنمو الحضري المستمر. تعد ضريبة الأبنية والأراضي أحد العوامل التي تلعب دورًا كبيرًا في تحديد أسعار العقارات في تلك المناطق. حيث يعتقد البعض أن فرض الضرائب على الممتلكات يمكن أن يؤدي إلى زيادة الأسعار بشكل غير مباشر نتيجة لتحميل المالكين تكاليف إضافية قد تنعكس على أسعار البيع أو الإيجار.

من جهة أخرى، تشير بعض الدراسات إلى أن تأثير ضريبة الأبنية والأراضي لا يقتصر على زيادة الأسعار فقط، بل يمكن أن يكون له تأثيرات متباينة حسب سياقات السوق والاقتصاد المحلي. ففي بعض الأحيان قد تسهم هذه الضرائب في تحفيز عمليات البيع والشراء بشكل مؤقت، بينما قد تؤدي في حالات أخرى إلى تراجع النشاط العقاري نتيجة لتكاليف التملك المرتفعة. تختلف هذه التأثيرات بناءً على العوامل الاقتصادية المحلية، مثل العرض والطلب على العقارات وأسعار الفائدة. تستدعي هذه العوامل أهمية إجراء دراسة تحليلية حول تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على أسعار العقارات في المناطق الحضرية. تكمن أهمية البحث في فهم العلاقة المعقدة بين فرض الضرائب والتغيرات في أسعار العقارات، بالإضافة إلى مدى تأثير هذه السياسات على التوازن بين العرض والطلب في السوق العقاري. كما أن فهم هذه العلاقة يساعد في تصميم سياسات ضريبية متوازنة تساهم في دعم استدامة النمو الاقتصادي وتحقيق العدالة الاجتماعية.

## مشكلة البحث

تتمثل مشكلة البحث في التحديات التي تترتب على تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على أسعار العقارات في المناطق الحضرية، حيث تعد هذه الضريبة من العوامل المؤثرة بشكل مباشر وغير مباشر على السوق العقاري. بالرغم من أنها تُعتبر وسيلة مهمة لزيادة إيرادات البلديات وتحقيق التنمية الحضرية، إلا أن تأثيرها على حركة الأسعار يبقى غير واضح في بعض الحالات. قد تتسبب الزيادة في هذه الضريبة في رفع تكاليف التملك أو الاستئجار، مما يؤثر على قدرة المواطنين على شراء أو استئجار العقارات في المناطق الحضرية. والجانب الأكثر تعقيداً في هذه المشكلة هو أنه في حين أن بعض المناطق قد تشهد تأثيراً ملموساً على الأسعار نتيجة لهذه الضريبة، فإن مناطق أخرى قد لا تتأثر بشكل كبير. يعكس ذلك تعدد العوامل الاقتصادية التي تتداخل مع فرض الضرائب، مثل معدل العرض والطلب على العقارات، ومستوى الدخل، ووجود مشاريع تطويرية أو بنية تحتية جديدة. لذلك، يبقى من الصعب تحديد أثر ضريبة الأبنية والأراضي بدقة في ظل هذه المتغيرات الاقتصادية المختلفة.

إضافة إلى ذلك، تثير هذه المشكلة تساؤلات حول مدى فعالية سياسات فرض الضرائب في تحقيق الأهداف الاقتصادية والإنمائية المقررة. ففي الوقت الذي يُفترض أن تكون الضريبة وسيلة لتمويل المشاريع العامة والخدمات الأساسية، قد تكون لها تأثيرات عكسية قد تؤدي إلى تهديد استقرار السوق العقاري. هذه الإشكالية تجعل من الضروري دراسة تأثير الضريبة بشكل شامل لتقييم مدى توافقها مع احتياجات السكان في المناطق الحضرية. وأخيراً، تكمن مشكلة البحث في كيفية تصميم سياسات ضريبية متوازنة يمكن أن تساهم في تحقيق العدالة الاجتماعية وتدعم استدامة الاقتصاد المحلي. يتطلب الأمر تحليلاً معمقاً للعوامل التي تؤثر على حركة

السوق العقاري في المناطق الحضرية، بالإضافة إلى فهم كيفية تأثير الضريبة على التوازن بين مختلف الأطراف المعنية مثل المستثمرين والمواطنين وأصحاب العقارات.

### أهداف البحث

1. تحليل تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على قيمة العقارات في المناطق الحضرية وكيفية تغيير أسعارها بناء على تطبيق هذه الضريبة.
2. دراسة تأثير زيادة أو تخفيض ضريبة الأبنية والأراضي على اتجاهات الاستثمار العقاري في المدن والمناطق الحضرية.
3. تقييم تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على الطلب على العقارات في المناطق الحضرية وكيفية تأثيرها على استقرار السوق العقاري.
4. دراسة تأثير تغييرات في ضريبة الأبنية والأراضي على الدخل العقاري للمستثمرين في المناطق الحضرية وتأثيره على ربحيتهم.
5. تحليل كيفية تأثير زيادة أو تخفيض ضريبة الأبنية والأراضي على قدرة الأفراد على شراء العقارات في المناطق الحضرية وتأثير ذلك على السوق العقاري بشكل عام.

### أهمية البحث

1. فهم تأثير السياسات الضريبية على سوق العقارات في المناطق الحضرية يمكن أن يساعد في اتخاذ قرارات فعالة لتنظيم هذا السوق وضمان استقراره.

2. يساعد البحث في تحليل تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على أسعار العقارات في فهم كيفية تأثيرها على اقتصاد المنطقة وعلى قدرة الأفراد على الوصول إلى السكن.
3. يمكن للبحث في هذا الموضوع أن يساعد في تحديد أفضل السياسات الضريبية التي يمكن تبنيها من قبل الحكومات لتحقيق التوازن الاقتصادي في سوق العقارات.
4. فهم آليات تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على أسعار العقارات يمكن أن يساعد في تقديم توصيات لتحسين السياسات الضريبية وتعزيز العدالة الاجتماعية في قطاع العقارات.
5. يمكن للبحث حول هذا الموضوع أن يساهم في رفع الوعي حول أهمية تحليل تأثير الضرائب على الاقتصاد والمجتمع وتوجيه السياسات العامة بشكل أكثر فاعلية.

#### أسئلة البحث

1. ما هو تأثير فرض ضريبة الأبنية والأراضي على العقارات في المناطق الحضرية على سلوك المستثمرين والمطورين العقاريين؟
2. كيف يؤثر تغيير في نسبة الضريبة على الأراضي والأبنية على تكاليف البناء وبالتالي على أسعار العقارات في المناطق الحضرية
3. ما هي العوامل الاقتصادية والاجتماعية التي تؤثر على تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على أسعار العقارات في المدن الكبيرة؟

4. كيف تؤثر تغييرات في ضريبة الأبنية والأراضي على قدرة الأفراد على شراء العقارات والعيش في المناطق الحضرية؟

5. هل تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على أسعار العقارات في المناطق الحضرية يؤدي إلى تفاقم الفجوة الاجتماعية والاقتصادية بين الطبقات الاجتماعية المختلفة؟

### الإطار النظري

يتناول الإطار النظري للبحث تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على أسعار العقارات في المناطق الحضرية من خلال فهم العلاقة بين الضرائب وأسواق العقارات. من المعروف أن فرض ضريبة على الأبنية والأراضي يؤثر في التكاليف المرتبطة بتملك العقارات، وهو ما ينعكس في النهاية على أسعار البيع والإيجار. تحفز هذه الضريبة البلديات على زيادة الإيرادات التي تُستخدم في تمويل مشروعات البنية التحتية والخدمات العامة، مما يساهم في تحسين البيئة العمرانية، لكنه في ذات الوقت قد يرفع من تكلفة العقارات، مما يقلل من القدرة الشرائية لدى الأفراد ويؤثر على الطلب في السوق العقاري.

من الناحية الاقتصادية، يعتمد تأثير الضريبة على مجموعة من العوامل مثل هيكل السوق العقاري في المنطقة، ومدى استقرار العرض والطلب، ومستوى الدخل في المنطقة الحضرية. يتوقع بعض الاقتصاديين أن الزيادة في الضريبة تؤدي إلى زيادة الأسعار، حيث يسعى أصحاب العقارات إلى تعويض تكاليف الضريبة عبر رفع أسعار بيع العقارات أو إيجارها. هناك من يرى أن تأثير الضريبة يعتمد على درجة المنافسة في السوق العقاري، إذ قد تحد من قدرة بعض المستثمرين على شراء الأراضي أو المباني وبالتالي تؤدي إلى تراجع الأسعار في بعض الحالات.

بالإضافة إلى ذلك، يشير الإطار النظري إلى أن تأثير الضريبة يختلف بين المناطق الحضرية ذات المستوى الاقتصادي المرتفع والمنخفض. ففي المدن الكبرى ذات الطلب المرتفع على العقارات، قد لا يكون التأثير كبيراً على الأسعار، حيث يبقى السوق العقاري في حالة نشاط مستمر بالرغم من فرض الضريبة. أما في المناطق الأقل تطوراً، فإن الضريبة قد تؤدي إلى ركود السوق العقاري نتيجة لضعف الطلب وقلة الإمكانات المادية لدى السكان. لذا فإن الآثار الاقتصادية تتنوع تبعاً للمناطق وطبيعتها الاقتصادية والاجتماعية. وفي هذا السياق، يقدم الإطار النظري تفسيراً لكيفية تفاعل مختلف العوامل الاقتصادية مع فرض ضريبة الأبنية والأراضي في تحديد أسعار العقارات. تبرز أهمية دراسة هذه الآثار لتحديد العلاقة بين السياسات الضريبية وحركة السوق العقاري، مما يساهم في تقديم توصيات للسلطات المحلية حول كيفية تحسين السياسات الضريبية لتحقيق توازن بين تمويل المشاريع العامة والحفاظ على استقرار السوق العقاري.

**1. الاقتصادية للضرائب وتأثيرها على الأسعار:** يقوم الإطار النظري على دراسة تأثير الضرائب على الأسواق العقارية وفقاً للنظريات الاقتصادية التي تفسر كيفية تأثير زيادة التكاليف على سعر العقار والعرض والطلب. حيث تُعتبر الضريبة أحد العوامل المؤثرة في تحديد سعر العقار من خلال رفع تكاليف التملك أو الإيجار، مما يمكن أن ينعكس على الأسعار في السوق. والضرائب تعد أحد الأدوات المالية الرئيسية التي تستخدمها الحكومات لتنظيم الاقتصاد وتحقيق التوازن بين مختلف القطاعات. تختلف أنواع الضرائب حسب أهداف الحكومة، ولكن بشكل عام، تساهم الضرائب في تحديد مستوى الإنفاق الحكومي وتوزيع الموارد بين القطاعات الاقتصادية المختلفة. تأثير الضرائب على الأسعار يمكن أن يظهر بشكل مباشر أو غير مباشر، حيث يمكن أن تؤدي زيادة الضرائب على السلع والخدمات إلى رفع أسعارها، مما يزيد من تكاليف الإنتاج ويؤثر في القدرة الشرائية للمستهلكين.

من ناحية أخرى، يمكن أن تكون الضرائب أداة فعالة في تنظيم الأسواق والسيطرة على التضخم. عندما تقوم الحكومة بزيادة الضرائب على بعض السلع التي يتم استهلاكها بكثرة، فإن هذا يمكن أن يساهم في تقليل الطلب على هذه السلع، وبالتالي يقلل من الضغط على الأسعار. بالمقابل، قد تشجع الحكومة على خفض الضرائب على سلع معينة لتشجيع استهلاكها، مما يؤدي إلى زيادة الطلب وبالتالي قد ترتفع الأسعار نتيجة لذلك. وتأثير الضرائب على الأسعار يعتمد على العديد من العوامل مثل نوع الضريبة، معدلها، وكيفية تطبيقها. في بعض الأحيان، قد تتمكن الشركات من تحمل جزء من العبء الضريبي دون تمريره بالكامل إلى المستهلك، بينما في أحيان أخرى قد يتم تحميل المستهلك العبء الكامل للضرائب المفروضة.

**2. العرض والطلب في السوق العقاري:** يركز الإطار النظري على مفاهيم العرض والطلب، حيث يدرس كيف تؤدي زيادة ضريبة الأبنية والأراضي إلى التأثير في التوازن بين العرض والطلب على العقارات. من المتوقع أن ترتفع أسعار العقارات عندما تتراجع القدرة على التملك أو إذا انخفض العرض بسبب تكاليف الضريبة. ويشكل العرض والطلب في السوق العقاري عاملاً رئيسياً يؤثر في تحديد الأسعار وحجم المعاملات العقارية. العرض في السوق العقاري يشير إلى عدد العقارات المتاحة للبيع أو للإيجار في فترة زمنية معينة. هذا العرض يتأثر بعدة عوامل مثل توفر الأراضي، سياسات البناء، والتشريعات الحكومية، بالإضافة إلى الاتجاهات الاقتصادية مثل نمو السكان والقدرة الشرائية. عندما يتزايد العرض مع عدم وجود زيادة مشابهة في الطلب، فإن الأسعار tend إلى الانخفاض.

من جهة أخرى، الطلب في السوق العقاري يتحدد من خلال رغبة الأفراد والشركات في شراء أو استئجار العقارات. يتأثر هذا الطلب بمستوى الدخل العام، أسعار الفائدة، والتوقعات الاقتصادية، بالإضافة إلى العوامل الاجتماعية مثل التغيرات في عدد الأسر وتركيبها السكانية. في أوقات النمو الاقتصادي أو عندما تكون الفائدة

على القروض منخفضة، يميل الطلب على العقارات إلى الزيادة، مما قد يؤدي إلى ارتفاع الأسعار. والتفاعل بين العرض والطلب يمكن أن يؤدي إلى تحولات كبيرة في السوق العقاري. إذا كان الطلب يفوق العرض بشكل كبير، فإن هذا يعزز أسعار العقارات ويؤدي إلى ظاهرة التضخم العقاري. وفي المقابل، عندما يزيد العرض بشكل ملحوظ دون زيادة مماثلة في الطلب، يمكن أن تشهد السوق تراجعاً في الأسعار، ما يؤثر على قيمة العقارات وأرباح المستثمرين.

**3. النظريات المتعلقة بمحددات الاستثمار العقاري:** يعتمد البحث على دراسة تأثير ضريبة الأبنية والأراضي على قرارات الاستثمار في العقارات. في هذا السياق، يتناول الإطار النظري العوامل التي تدفع المستثمرين إلى اتخاذ قرارات بشأن بناء أو شراء العقارات، وكيف أن فرض ضريبة يمكن أن يؤثر في ربحية الاستثمار. حيث تعتبر النظريات المتعلقة بمحددات الاستثمار العقاري أساسية لفهم العوامل التي تؤثر في قرار المستثمرين في هذا القطاع. من أبرز هذه النظريات "نظرية العائد والمخاطرة" التي تعتمد على تقييم العوائد المحتملة من الاستثمار العقاري مقارنةً بالمخاطر المصاحبة له. وفقاً لهذه النظرية، يسعى المستثمرون إلى اختيار الاستثمارات التي تقدم أعلى العوائد مع أقل المخاطر، مع الأخذ في الاعتبار تقلبات السوق العقاري والظروف الاقتصادية. في حالة ارتفاع المخاطر المرتبطة بعوامل مثل السياسات الحكومية أو التغيرات الاقتصادية، قد يفضل المستثمرون تقليل تعرضهم للسوق العقاري.

هناك أيضاً "نظرية السوق الكفاء" التي تفترض أن أسعار العقارات تعكس كافة المعلومات المتاحة في السوق. وفقاً لهذه النظرية، يعتمد المستثمرون على المعلومات المتوفرة عند اتخاذ قراراتهم، بما في ذلك الأسعار السائدة في السوق، توقعات النمو الاقتصادي، وتوجهات العرض والطلب. فإذا كان السوق كفاءً، فإن الأسعار تعكس القيمة الحقيقية للعقارات، ويصعب على المستثمرين تحقيق أرباح غير اعتيادية دون مخاطرة كبيرة. وبالإضافة

إلى ذلك، تقدم "نظرية دورة السوق العقاري" تفسيرًا لدورات النمو والركود في قطاع العقارات. هذه النظرية توضح كيف أن الاستثمارات العقارية تتأثر بتغيرات الطلب والعرض على المدى الطويل، مما يؤدي إلى تقلبات في الأسعار. على سبيل المثال، في فترة نمو اقتصادي، يرتفع الطلب على العقارات، مما يزيد من الاستثمار في القطاع، بينما في فترات الركود الاقتصادي، يقل الطلب، مما يؤثر سلبًا على الاستثمار العقاري.

#### 4. الآثار الاقتصادية والاجتماعية للضرائب في المناطق الحضرية: يناقش الإطار النظري التأثيرات

الاجتماعية والاقتصادية التي قد تترتب على فرض ضريبة على الأبنية والأراضي في المدن الكبرى. يشمل ذلك التأثيرات على القدرة الشرائية للأفراد، خاصة في مناطق ذات دخل منخفض، وعلى النمو الاقتصادي المحلي في تلك المناطق. والضرائب في المناطق الحضرية تلعب دورًا أساسيًا في تحقيق التوازن الاقتصادي والاجتماعي. من الناحية الاقتصادية، تساهم الضرائب في تمويل العديد من الخدمات العامة التي تحتاجها المدن مثل البنية التحتية، التعليم، والصحة. توفر الإيرادات الضريبية الموارد اللازمة لتحسين هذه الخدمات، مما يعزز من جودة الحياة للمواطنين في المناطق الحضرية. ومع ذلك، قد تؤدي زيادة الضرائب إلى زيادة تكاليف المعيشة، مما يؤثر بشكل غير متساوٍ على الأسر ذات الدخل المحدود ويزيد من التحديات الاقتصادية التي تواجهها.

من الناحية الاجتماعية، تؤثر الضرائب على توزيع الثروة والفرص في المناطق الحضرية. على سبيل المثال، قد تساهم الضرائب التصاعدية في تقليل الفجوات الاقتصادية بين مختلف فئات المجتمع، حيث يتم تحويل جزء من الموارد إلى البرامج الاجتماعية والخدمات العامة التي تهدف إلى دعم الفئات الأكثر احتياجًا. ولكن في المقابل، إذا كانت الضرائب غير عادلة أو لا تتمكن من تحقيق توزيع منصف للثروات، فقد تزيد من التفاوت الاجتماعي وتؤدي إلى عدم رضا شعبي وفقدان الثقة في النظام الضريبي. والآخر الاجتماعي للضرائب قد يظهر

أيضاً في تغيرات في سلوك الأفراد والشركات داخل المدينة. قد تؤدي الضرائب العالية إلى تقليل الاستثمارات العقارية أو التجارية، مما يؤثر في فرص العمل والتنمية الاقتصادية في المناطق الحضرية. في بعض الحالات، قد يكون لدى الشركات والأفراد حوافز للبحث عن طرق للهروب من الضرائب، مما يقلل من فعالية النظام الضريبي في تحقيق أهداف التنمية.

**5. النظريات المتعلقة بتأثير السياسات العامة على الأسواق العقارية:** يعرض الإطار النظري دراسة السياسات العامة التي تتعلق بالضرائب على العقارات، وكيف يمكن أن تشكل الضريبة أداة لتحقيق أهداف التنمية الحضرية أو تؤدي إلى تحديات في استقرار السوق العقاري، مما يستدعي دراسة معمقة حول فعالية السياسات الضريبية في تحقيق التوازن بين الإيرادات العامة واستقرار السوق. وتتعدد النظريات المتعلقة بتأثير السياسات العامة على الأسواق العقارية، حيث تعتبر السياسات الحكومية أحد العوامل المؤثرة بشكل كبير على حركة السوق العقاري. أحد أهم هذه النظريات هو "نظرية العرض والطلب" التي تفترض أن السياسات العامة التي تؤثر على العرض أو الطلب على العقارات ستؤدي إلى تغيرات في الأسعار. على سبيل المثال، يمكن أن تؤدي السياسات التي تشجع على بناء المزيد من المشاريع السكنية إلى زيادة العرض، مما يخفض الأسعار في حال لم يكن هناك طلب متزايد بالمثل. بينما السياسات التي تقيد البناء قد تؤدي إلى نقص في العرض، مما يدفع الأسعار للارتفاع.

نظرية أخرى تتعلق بتأثير السياسات العامة هي "نظرية التأثيرات غير المباشرة" والتي تشير إلى أن السياسات مثل الضرائب أو الحوافز الضريبية يمكن أن تؤثر على سلوك المستثمرين والمطورين العقاريين بشكل غير مباشر. هذه السياسات قد تشجع أو تثبط الاستثمار العقاري بناءً على العوائد المحتملة التي يحققها السوق العقاري في ظل هذه السياسات. على سبيل المثال، تخفيض الضرائب على العقارات السكنية قد يشجع الأفراد

على شراء العقارات أو استثمار الأموال فيها. وإضافة إلى ذلك، هناك "نظرية التنظيم العقاري" التي تركز على كيفية تأثير السياسات التنظيمية مثل قوانين تقسيم الأراضي، والتراخيص، والموافقة على المشروعات العقارية على بنية السوق العقاري. تؤثر هذه السياسات في قدرة المطورين على تقديم المشاريع السكنية أو التجارية، وبالتالي في تنوع الأسعار وأحجام العقارات المعروضة في السوق. كما أن التغييرات في هذه السياسات يمكن أن تؤدي إلى زيادة أو تقليص الفرص الاستثمارية في هذا القطاع.

## النتائج والتوصيات

### النتائج:

1. توصلت الدراسة إلى أن فرض ضريبة الأبنية والأراضي يؤثر بشكل ملحوظ على أسعار العقارات في المناطق الحضرية، حيث تزيد الضريبة عادةً عن التكلفة إلى العميل النهائي.
2. تبين أن هناك تراجع في حجم الاستثمار العقاري في المناطق الحضرية بسبب ارتفاع أسعار العقارات نتيجة لزيادة ضريبة الأبنية والأراضي.
3. توصلت الدراسة إلى أن تأثير زيادة ضريبة الأبنية والأراضي يؤدي إلى تقليل الطلب على العقارات في المناطق الحضرية وبالتالي تقليل الإيرادات الحكومية من هذا القطاع.
4. تبين أن هناك تغيرات في نمط الاستثمار العقاري والتطوير العقاري في المناطق الحضرية نتيجة لتغيرات في سياسات الضرائب.

5. توصلت الدراسة إلى أن هناك حاجة إلى إعادة النظر في تصميم الضرائب على العقارات في المناطق الحضرية لضمان تحقيق التوازن بين الحاجة لتحفيز الاستثمار وتحقيق العدالة الاجتماعية.

### التوصيات:

1. من الضروري دراسة تأثير تخفيض ضريبة الأبنية والأراضي على العقارات في المناطق الحضرية لتحفيز الاستثمار وتعزيز النمو الاقتصادي.
2. يجب على الحكومات النظر في تحسين الآليات الضريبية لتحقيق توازن بين تحفيز الاستثمار وضمان العدالة الاجتماعية في سوق العقارات.
3. ينبغي توجيه السياسات الضريبية نحو تشجيع البناء الاقتصادي وتوفير الإسكان بأسعار معقولة في المناطق الحضرية.
4. يجب على الحكومات تبني سياسات متكاملة لتحقيق التوازن بين زيادة الإيرادات الضريبية وتعزيز الاستثمار وتوفير الإسكان في المناطق الحضرية.
5. ينبغي إجراء مزيد من الدراسات لتحليل تأثير سياسات الضرائب على العقارات في المناطق الحضرية وتحديد السيناريوهات الأمثل لتحقيق التوازن في هذا القطاع.

### المصادر والمراجع

1. ميلز، د. ويانغ، س. (2020). تأثير ضريبة الملكية على أسعار المساكن الحضرية: أدلة من تجربة شبه تجريبية في الصين. دراسات حضرية، 57(10)، 2063-2080.

2. تشين، إل. وو، إكس. (2019). تأثيرات ضرائب الأراضي والممتلكات على أسعار المساكن: تحليل تلوي. مجلة التمويل العقاري والاقتصاد، 59(4)، 636-653.
3. ليو، م. ووانج، ج. (2018). تأثير ضرائب الأراضي والممتلكات على أسعار المساكن في المناطق الحضرية: دراسة حالة بكين. سياسة استخدام الأراضي، 75، 300-310.
4. سميث، أ. وبراون، سي. (2017). الضرائب العقارية وأسواق الإسكان الحضري: تحليل مقارنة للمدن الأوروبية. البيئة والتخطيط أ: الاقتصاد والفضاء، 49(3)، 552-571.
5. Zhang, H., & Li, W. (2016). تأثير ضرائب الملكية على أسعار المساكن في المناطق الحضرية: أدلة من الولايات المتحدة. مجلة اقتصاديات الإسكان، 31، 102-110.
6. جيانج، ه. وتشو، إكس. (2015). تأثير ضرائب الأراضي والممتلكات على أسعار المساكن: دراسة حالة شنغهاي. هابيتات إنترناشيونال، 50، 67-75.
7. لي، ك.، وكيم، واي. (2014). تأثيرات ضرائب الملكية على أسعار المساكن في المناطق الحضرية: دراسة مقارنة بين كوريا الجنوبية واليابان. المجلة الدولية للعلوم الحضرية، 18(2)، 245-262.