

Research Paper

Evaluating the Indicators of Improving Business Environment in Housing Investment



Zahra Karimi Moghari¹ , *Ali Sobati² 

1. Associate Professor, Department of Theoretical Economics, Faculty of Economics and Administrative Sciences, Mazandaran University, Sari, Iran.

2. DBA Student, Industrial Management Institute, Sari, Iran

Use your device to scan
and read the article online



Citation: Karimi Moghari, Z., & Sobati, A. (2019). [Evaluating the Indicators of Improving Business Environment in Housing Investment (Persian)]. *Quarterly Journal of the Macro and Strategic Policies*, 7(2), 248-267. <https://doi.org/10.32598/JMSP.7.2.248>

 <https://doi.org/10.32598/JMSP.7.2.248>



Received: 10 Mar 2018

Accepted: 25 Jul 2018

Available Online: 01 Jul 2019

Key words:

Improvement of business environment, Investment, Housing sector, Importance-performance analysis

ABSTRACT

The business environment is one of the factors affecting the performance of the companies and managers, or business owners cannot change or improve it. The purpose of this study is to reach a comprehensive understanding of the importance of indicators for improving the business environment and assessing their performance in housing investment, which is one of the most important economic sectors in Iran. This is an analytical survey study, and the data were collected by a questionnaire. After validation of the questionnaire, it was distributed among real and legal mass constructors of Mazandaran Province who had a university degree in civil engineering, architecture, and other related fields of construction. For statistical analysis, the Importance-Performance Analysis (IPA) model was used. According to the study results, of the 10 indicators of the business environment, the 3 indicators of getting credit from the bank, protecting investors, and conditions and terms of taking permits are the most critical factors affecting the investment of the housing sector. Also, the indicator of access to infrastructure services has the highest performance in this field.

JEL Classification: O10, O43, P45

* Corresponding Author:

Ali Sobati, PhD.

Address: Industrial Management Institute, Sari, Iran.

Tel: +98 (911) 1133027

E-mail: alisobati@gmail.com

ارزیابی شاخص‌های سرمایه‌گذاری فضای کسب‌وکار با رویکرد سیاست‌های کلی مسکن و شهرسازی

زهرا کریمی موغاری^۱، علی ثباتی^۲

۱- دانشیار گروه اقتصاد نظری، دانشکده علوم اقتصادی و اداری دانشگاه مازندران، ساری، ایران.

۲- دانشجوی دوره DBA، سازمان مدیریت صنعتی، ساری، ایران.

چیکید

تاریخ دریافت: ۱۹ اسفند ۱۳۹۶

تاریخ پذیرش: ۳ مرداد ۱۳۹۷

تاریخ انتشار: ۱۰ تیر ۱۳۹۸

محیط کسب‌وکار از عوامل مؤثر بر عملکرد بنگاه‌های اقتصادی است که مدیران یا مالکان بنگاه‌ها نمی‌توانند آن‌ها را تغییر داده یا بهبود بخشند. هدف این تحقیق شناخت جامعی از میزان اهمیت شاخص‌های بهبود فضای کسب‌وکار و ارزیابی عملکرد آن‌ها در سرمایه‌گذاری حوزه مسکن است، که یکی از مهم‌ترین بخش‌های اقتصادی کشور محسوب می‌شود. روش تحقیق و گردآوری مطالب از نوع پیمایشی و تحلیلی مبتنی بر پرسش‌نامه است که پس از تأیید روایی پرسش‌نامه در اختیار انبوه‌سازان حقیقی و حقوقی استان مازندران با شرط داشتن تحصیلات دانشگاهی در زمینه عمران، معماری و سایر رشته‌های مرتبط با امور ساخت‌وساز قرار گرفته است. برای تجزیه و تحلیل آماری از روش تحلیل اهمیت عملکرد استفاده شده است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد از میان ۱۰ شاخص معرف فضای کسب‌وکار، سه شاخص چگونگی اخذ اعتبار از نظام بانکی، حمایت از سرمایه‌گذار و شرایط و مقررات گرفتن مجوز، مهم‌ترین عوامل مؤثر در سرمایه‌گذاری بخش مسکن هستند و شاخص دسترسی به خدمات زیربنایی نیز بیشترین عملکرد را در این حوزه دارد.

طبقه‌بندی JEL: O10, O43, P45

کلیدواژه‌ها:

بهبود فضای کسب‌وکار، سرمایه‌گذاری، بخش مسکن، تحلیل اهمیت عملکرد

* نویسنده مسئول:

دکتر علی ثباتی

نشانی: ساری، سازمان مدیریت صنعتی.

تلفن: ۰۲۷-۱۱۳۳۰۲۷ (۹۱۱) ۹۸+

پست الکترونیکی: alisobati@gmail.com

مقدمه

امروزه جمعیت مردمی که در مناطق شهری زندگی می‌کنند، از تمام ادوار تاریخ انسان بیشتر است. تخمین می‌زنند جمعیت شهری دنیا تا سال ۲۰۲۵ دوبرابر شده و به بیش از ۵ میلیارد نفر خواهد رسید که بیش از ۹۰ درصد این رشد در کشورهای در حال توسعه خواهد بود. بنابراین تأمین مسکن به‌منزله یکی از مهم‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از دغدغه‌های اصلی دولت‌ها به شمار می‌رود. از سوی دیگر جهان امروز با چالش‌هایی مواجه است که ناشی از دگرگونی‌های حاصل از پیشرفت علم و صنعت و طرح نیازهای جدید سازمانی و اجتماعی است. در جهان تحول‌یافته کنونی، دولت‌ها به‌تنهایی قادر به پاسخ‌گویی به نیازهای جدید نخواهند بود. این مهم نیازمند الگوی جدیدی است تا بتوان از همه ظرفیت‌های جامعه در بخش‌های دولتی و خصوصی و مدنی استفاده کرد تا تولید و ارائه خدمات را به حداکثر رساند (رفیعیان و حسین‌پور، ۲۰۱۱).

امروزه جامعه ایران در مرحله سریعی از تحول اقتصادی و اجتماعی قرار گرفته است. خواست مردم ایران میل به مصرف و دستیابی به کلیه امکانات رفاهی و تمام مظاهر توسعه است. موضوع مسکن به دلیل ویژگی‌های آن و به سبب ارتباطی که با تمام گروه‌های اجتماعی دارد، پیوسته مورد توجه و علاقه عموم مردم بوده است (منجذب و مصطفی‌پور، ۲۰۱۳). طی دو دهه اخیر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن در کشور، نوسانات زیادی داشته که به تبع آن زبان‌های گسترده‌ای در بنگاه‌های تولیدکننده مسکن و عملکرد سایر بخش‌های اقتصادی و نظام بانکی به جا گذاشته است (قلی‌زاده و بختیاری‌پور، ۲۰۱۲). در بررسی علل کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن غالباً بر مشکلات ساختاری اقتصاد و نامساعدبودن شرایط تولید تأکید شده، اما تبیین جامع و مانع و مناسبی از این مشکلات ساختاری و شرایط نامناسب و همچنین راهکارهای مقابله با آن‌ها ارائه نشده است. این در حالی است که یکی از سیاست‌هایی که می‌تواند در افزایش سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف اقتصادی بسیار تأثیرگذار باشد، رفع مشکلات فعالان اقتصادی بخش خصوصی به کمک بهبود فضای کسب‌وکار است که در مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۴/۲۶ ستاد فرماندهی اقتصاد مقاومتی نیز به آن تأکید شده است.^۱

حال با توجه به اینکه انبوه‌سازان مسکن از یک‌سو به واسطه نوع فعالیت حرفه‌ای خود به فعالیت‌های پسین و پیشین بسیاری وابسته‌اند و از سوی دیگر برای اجرایی کردن هر یک از پروژه‌های خود، نیازمند اخذ مجوز و مراجعه به ادارات و سازمان‌های مختلف از جمله سازمان نظام مهندسی، شهرداری، اداره برق و غیره هستند، بهبود فضای کسب‌وکار می‌تواند در افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن بسیار حائز اهمیت باشد. بنابراین مسئله اصلی تحقیق حاضر، ارزیابی شاخص‌های بهبود فضای کسب‌وکار در ارتباط با سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن به کمک روش تحلیل اهمیت هر یک از شاخص‌ها و تشکیل ماتریس اهمیت عملکرد، تعیین شود اصلاح کدام شاخص‌ها می‌تواند بهترین تأثیر را بر بهبود فضای کسب‌وکار در حوزه مسکن داشته باشد.

1. <https://shenasname.ir/1391-09-30-20-01-30/tamin/4078-kasb-tamin.html>

2. Importance-Performance Analysis

۱- ادبیات موضوع

۱-۱- مبانی نظری پژوهش

۱-۱-۱- فضای کسب‌وکار

محیط کسب‌وکار به مفهوم مجموعه قوانینی است که بر هزینه شرکت‌ها تأثیر دارد، مانند هزینه مجوزها، تشریفات اداری، مالیات، هزینه‌های نیروی کار و غیره (احمدپور داریانی، داوری و رمضان‌پور نرگسی، ۲۰۱۰). محیط کسب‌وکار عوامل مؤثر بر عملکرد بنگاه‌های اقتصادی است که مدیران یا مالکان بنگاه‌ها نمی‌توانند آن‌ها را تغییر دهند یا بهبود بخشند. در تعریفی دیگر گفته شده است که محیط کسب‌وکار مجموعه‌ای از سیاست‌ها، شرایط حقوقی، نهادی و مقرراتی است که بر فعالیت‌های کسب‌وکار حاکم‌اند. ثبات اقتصاد کلان، کیفیت زیرساخت‌های کشور، کیفیت دستگاه‌های اجرایی، نظام وضع قوانین و مقررات، هزینه و امکان دسترسی به اطلاعات و آمار، فرهنگ و کار و عوامل دیگری از این دست، از عواملی هستند که عملکرد واحدهای اقتصادی را تحت تأثیر قرار می‌دهند، در حالی که مدیران واحدهای اقتصادی نمی‌توانند تأثیر چندانی بر آن‌ها بگذارند (سیف، ۲۰۱۱).

بهبود فضای کسب‌وکار در کشورها همواره به‌منزله بستری لازم برای رشد اقتصادی مطرح است. بانک جهانی برای تبیین عوامل مؤثر بر محیط و فضای اقتصادی کشورهای جهان این ۱۰ شاخص را مهم‌ترین شاخص‌های ارزیابی فضای کسب‌وکار معرفی کرده است: سهولت شروع کسب‌وکار، گرفتن مجوزها، دسترسی به زیرساخت‌ها، ثبت مالکیت، اخذ اعتبار، حمایت از سرمایه‌گذاران، پرداخت مالیات، تجارت فرامرزی، اجرای قراردادهای و انحلال یک فعالیت (حکمتی فرید، عزتی شورگلی، عزتی و دهقانی، ۲۰۱۴). توضیحات مربوط به هر یک از این شاخص‌ها و چگونگی تفسیر آن‌ها به منظور انطباق با سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن، در ادامه ارائه می‌شود.

۱-۱-۲- شاخص‌های بهبود فضای کسب‌وکار

برای پایش و ارزیابی محیط کسب‌وکار شاخص‌های متعدد بین‌المللی وجود دارد. گزارش انجام کسب‌وکار از سال ۲۰۰۳ را هر ساله، موسسه تأمین مالی بین‌المللی^۳ به‌عنوان بازوی توسعه‌بخش خصوصی در بانک جهانی منتشر می‌کند. این گزارش کسب‌وکارهای کوچک و متوسط را در هر کشور بررسی می‌کند (شیرکوند، ۲۰۱۱).

هدف اصلی این مؤسسه ایجاد شاخصی استاندارد برای یافتن گلوگاه‌ها، محدودیت‌ها و موانع فعالیت بهینه بخش خصوصی و بهبود نظام حقوقی حاکم بر فضای کسب‌وکار است. بنابراین با شاخص‌های فضای کسب‌وکار که مبنای انجام این پژوهش قرار گرفته‌اند، می‌توان مشکلات و چالش‌های فضای کسب‌وکار را شناسایی کرد. در ادامه توضیحات مربوط به هر یک از این شاخص‌ها و نحوه استفاده از آن‌ها در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن ارائه می‌شود.

3. International Finance Corporation (IFC)

شروع کسب‌وکار: تعداد مراحل، مدت زمان، هزینه و حداقل سرمایه. این شاخص کل فرایندی را ارزیابی می‌کند که کارآفرین برای تأسیس شرکت تا بهره‌برداری رسمی برای شروع کسب‌وکار تجاری، خدماتی یا صنعتی انجام می‌دهد. در پژوهش حاضر مراحل مرتبط با صدور پروانه ساختمانی، معادل با این شاخص در نظر گرفته شده است.

گرفتن مجوز: تعداد مراحل، مدت زمان و هزینه. این شاخص میزان سهولت یا سختی تعامل با مراجع قانونی صادرکننده مجوزهای ساخت را بررسی می‌کند. در تحقیق حاضر شرایط و مقررات اخذ پایان کار ساختمانی، معادل با این شاخص در نظر گرفته شده است.

دسترسی به انرژی الکتریکی: فرایند دریافت اشتراک برق از نظر تعداد مراحل، مدت زمان موردنیاز و هزینه مترتب برای کارگاه جدید است. در تحقیق حاضر دسترسی به زیرساخت‌های ساختمانی از جمله برق، آب، گاز و غیره، معادل با این شاخص در نظر گرفته شده است.

ثبات اموال شرکت: تعداد مراحل، مدت زمان و هزینه. این شاخص ارائه‌دهنده سهولت ثبت حقوق مالکیت است. در این شاخص، فرایند کامل خرید زمین یا ساختمان و انتقال حق مالکیت آن از فردی به فرد دیگر، همچنین هر مرحله‌ای که به واسطه قانون یا رویه، برای انتقال حق مالکیت ضروری است، ثبت می‌شود. در تحقیق حاضر مراحل ثبت مالکیت (تفکیک و صدور سند مالکیت)، معادل با این شاخص در نظر گرفته شده است.

اخذ اعتبارات: شاخص قدرت حقوق قانونی، شاخص دقت اطلاعات اعتباری، میزان پوشش اطلاعات مالی افراد (حقیقی و حقوقی) توسط بخش دولتی و میزان پوشش اطلاعات مالی افراد (حقیقی و حقوقی) توسط بخش خصوصی. این شاخص در واقع شامل معیارهای مرتبط با میزان دسترسی، کیفیت و به اشتراک‌گذاری و مبادله اطلاعات اعتباری، همچنین آگاهی افراد به حقوق قانونی خود است.

حمایت از سرمایه‌گذاران (با تأکید بر حفظ حقوق سهام‌داران جزء): شاخص شفافیت مبادلات مالی، شاخص میزان مسئولیت‌پذیری و پاسخ‌گویی مدیر، شاخص سهولت شکایت از طرف سهام‌دار و شاخص توان حمایت از سرمایه‌گذار.

پرداخت مالیات: دفعات پرداخت، زمان (برحسب تعداد ساعت در سال)، کل مالیات قابل پرداخت برحسب درصد از سود ناخالص.

تجارت فرامرزی: تعداد اسناد موردنیاز برای صادرات، زمان موردنیاز برحسب روز برای فرایند صادرات، هزینه‌های صادرات، تعداد اسناد موردنیاز برای واردات، زمان موردنیاز برحسب روز برای واردات و هزینه‌های واردات. این شاخص مراحل الزامی برای صادرات و واردات محموله استاندارد کالا را گردآوری و در واقع سهولت تجارت با خارج، موانع و مشکلات صدور و ورود کالاها را اندازه می‌گیرد. در تحقیق حاضر زیرشاخص‌های مرتبط به صادرات با توجه به ماهیت مسکن حذف شده و صرفاً مسائل مرتبط با واردات کالا در نظر گرفته شده است.

لازم الاجرا شدن قرارداد (کارایی دادگاه در حل و فصل اختلافات تجاری): تعداد مراحل، مدت زمان مورد نیاز بر حسب روز و هزینه بر حسب درصدی از بدهی. این شاخص سهولت اجرای قانون در نظام قضایی و به طور کلی، ضمانت اجرای قراردادهای تجاری را ارزیابی می کند.

توانایی در پرداخت دیون: زمان مورد نیاز، هزینه بر حسب درصدی از اموال و نرخ بازگشت. بر اساس این شاخص، اگر سهام داران امیدوار باشند که می توانند سهم بیشتری از دارایی های اولیه خود را پس از ورشکستگی به دست آورند، ریسک سرمایه گذاری کمتر خواهد شد (انجام کسب و کار، ۲۰۱۴).

۱-۲- پیشینه پژوهش

ایروانی (۲۰۱۰) در پژوهشی به بررسی جایگاه ایران در شاخص رقابت پذیری جهانی و فضای کسب و کار پرداخته و به این نتیجه رسیده که لازم است فرایندهای انجام کار اصلاح شود. بر همین اساس اجرای سیاست های کلی نظام اداری ابلاغی مقام معظم رهبری می تواند نقش بسیار تعیین کننده ای در ارتقای جایگاه ایران اسلامی داشته باشد. در بعد پرداخت مالیات، تصویب قانون مالیات ارزش افزوده و اجرای صحیح آن می تواند در کارآمدی و شفافیت این سیستم بسیار اثرگذار باشد و رتبه کشور را در مؤلفه پرداخت مالیات و سایر مؤلفه ها، با توجه به اهمیت تبدیل اقتصاد زیرزمینی به اقتصاد شفاف بالاتر ببرد.

تاری و علوی منش (۲۰۱۱) در مقاله خود به شناخت نارسایی ها و چالش های فضای کسب و کار پرداختند و برخی ابزارها و شاخص های لازم برای شناسایی این نارسایی ها را معرفی کردند، سپس جایگاه و وضعیت فضای کسب و کار ایران را بر اساس این شاخص ها بررسی کرده و با استفاده از برنامه های اصلاحی مورد نیاز برای اصلاح فضای کسب و کار، به ارزیابی مواد بخش کسب و کار در برنامه پنجم توسعه پرداختند.

اشرفی و فهیمی فر (۲۰۱۱) طی مطالعه ای به بررسی و مقایسه شاخص های مرتبط با بهبود فضای کسب و کار بین ایران و کشورهای همسایه پرداختند. بر این اساس، شاخص های الزام آور بودن اجرای قراردادها، شروع کسب و کار، اخذ اعتبار، پرداخت مالیات، انحلال فعالیت، تجارت برون مرزی، ثبت و انتقال مالکیت، گرفتن مجوز و در نهایت شاخص حمایت از سرمایه گذاران به ترتیب به طور میانگین کمترین رتبه را در کشور ایران داشته اند. ایران در رابطه با شاخص ها و عوامل مرتبط با شروع فرایند کسب و کار به خوبی عمل کرده، اما در ادامه فعالیت و از جمله مهم ترین آن ها، یعنی حمایت از سرمایه گذاران، در عملکرد خود ضعف داشته است.

وارث، پروندی و قاسمی (۲۰۱۲) در پژوهشی با عنوان «ارتقای فضای کسب و کار جهت دستیابی به چشم انداز اقتصادی» با استفاده از تکنیک تاپسیس^۴ نخست به ترسیم نقطه آرمانی فضای کسب و کار در منطقه مدنظر سند چشم انداز بیست ساله ایران پرداخته و سپس با استفاده از تکنیک آنتروپی^۵، شاخص های فضای کسب و کار را بر اساس اهمیت هر یک از این شاخص ها در منطقه، اولویت بندی کرده اند. یافته های پژوهش نمایانگر آن است که وضعیت فضای کسب و کار در کشورمان، نه تنها در یک یا چند زیرشاخص، بلکه در همه زیرشاخص ها با نقطه

4. Topsis

5. Entropy

آرمانی ترسیم شده فاصله دارد، از این رو باید برای رسیدن به وضعیت آرمانی فضای کسب و کار در منطقه، در همه زیرشاخص ها، تغییرات و اصلاحاتی انجام داد.

عبدالهی، مهربانی و بصیرت (۲۰۱۳) در مطالعه ای به بررسی اثر شاخص های فضای کسب و کار بر رشد اقتصادی ایران و مقایسه آن با کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی طی سال های ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۱، با استفاده از تکنیک های اقتصادسنجی و اطلاعات آماری بانک جهانی و سایت فضای کسب و کار پرداختند. نتایج پژوهش حاکی از اثرگذاری بیشتر شاخص های حمایت از سهام داران خرد، اخذ اعتبار و اجرای قراردادهای بر رشد اقتصادی کشورهای بررسی شده است، یعنی توجه به این شاخص ها و بهبود آن ها می تواند تأثیر بسزایی بر رشد اقتصادی کشورهای بررسی شده بگذارد.

اروندا (۲۰۰۷) تخصیص اضافه بودجه برای آسان کردن شروع کسب و کار را عاملی برای کاهش بسیاری از هزینه های شروع کسب و کار جدید می داند، اما باید توجه داشت که ثبت کسب و کار به عنوان منبع اطلاعاتی معتبر، در دادرسی وزارت خانه دولتی و سایر بنگاه ها نقش مهمی دارد. **حیدر (۲۰۱۲)** به بررسی اصلاحات فضای کار و رشد اقتصادی در ۱۷۲ کشور جهان در سال های ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۰ پرداخته است. نتایج تحقیق وی بیانگر آن است که اصلاحات فضای کسب و کار ارتباط مثبت معنی داری با رشد اقتصادی کشورها دارد.

هانج (۲۰۱۲) در مقاله خود بر نقش بالقوه اصلاح شاخص های فضای کسب و کار بر بهبود رتبه کشورها و رشد اقتصادی آن ها تأکید می کند و شاخص های اخذ اعتبار و اجرای قراردادهای و حمایت از سرمایه داران خرد را از مهم ترین شاخص ها برای رشد اقتصادی کشورها می داند. شاخص هایی که بر زمان و هزینه تمرکز می کنند نیز اثر بسزایی در رشد اقتصادی دارند. همچنین او اصلاح جریان سرمایه گذاری را برای بهبود فضای کسب و کار کشورها لازم می داند.

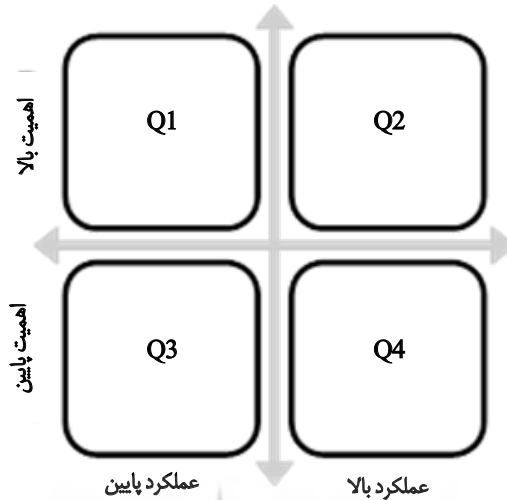
۲- روش شناسی پژوهش

هدف اصلی تحقیق حاضر ارزیابی شاخص های بهبود فضای کسب و کار در حوزه سرمایه گذاری مسکن به کمک روش تحلیل اهمیت عملکرد است. در این تحقیق فرض شده است که شاخص های بهبود فضای کسب و کار در حوزه سرمایه گذاری مسکن اهمیت متفاوتی دارند، بنابراین دو سؤال اصلی در این تحقیق مطرح است که عبارتند از: میزان اهمیت و اولویت بندی هر یک از شاخص های بهبود فضای کسب و کار در سرمایه گذاری حوزه مسکن و عملکرد این شاخص ها در وضع موجود سرمایه گذاری در حوزه مسکن.

برای پاسخ گویی به این سؤالات از روش تحلیل اهمیت عملکرد که مارتیلا و جیمز^۶ ارائه کرده اند، استفاده شده است. اثربخشی مدل اهمیت عملکرد شدیداً وابسته به شاخص ها یا مؤلفه های تحلیلی آن است (اسکیلدسون و کریستنسن، ۲۰۰۶). در مدل تحلیل اهمیت عملکرد، هر شاخص از دو بُعد «اهمیت» و

6. Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)

7. Martilla and James



تصویر ۱. ماتریس IP (اسکیلدسن و کریستنسن، ۲۰۰۲)

فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان

«عملکرد» سنجیده می‌شود. به‌زعم بارسکی^۸، درجه اهمیت کمتر، احتمالاً نشان‌دهنده نقش کمتر شاخص در کیفیت است، در حالی که درجه اهمیت بیشتر، نمایانگر نقش حساس و مهم آن شاخص در تعیین کیفیت است (فتحی، پرداختچی، ابوالقاسمی و فریزری، ۲۰۱۱). به‌زعم اسلک^۹، در مدل تحلیل اهمیت عملکرد سنجش شاخص‌ها می‌تواند در مقیاس ۵، ۷ یا ۹ درجه‌ای لیکرت صورت گیرد. داده‌های مربوط به میزان اهمیت و سطح عملکرد هر یک از شاخص‌ها با استفاده از پرسش‌نامه جمع‌آوری می‌شود. برای این منظور از خبرگان درباره هر شاخص دو سؤال پرسیده می‌شود: ۱. شاخص سؤال شده چقدر مهم است؟ ۲. عملکرد در شاخص مدنظر در چه سطحی قرار دارد؟ (کیچارون، ۲۰۰۴).

برای ترسیم ماتریس اهمیت عملکرد، هر یک از محورها به دو نیمه تقسیم می‌شوند. برای انجام این کار از نقطه تقاطع استفاده می‌شود (اونیل و پارمر، ۲۰۰۴). نقطه تقاطع مختصات محل تقاطع خطوطی است که ماتریس اهمیت عملکرد را به چهار ربع تقسیم می‌کند. این خطوط، خطوط ربعی نام دارند. به منظور تعیین مختصات تقاطع خطوط ربعی، دو رویکرد وجود دارد: در رویکرد مقیاس‌محور، نقطه تقاطع در مرکز مقیاسی قرار می‌گیرد که در آن به کار گرفته شده است. در رویکرد داده‌محور نقطه تقاطع در مرکز داده‌ها قرار دارد، بنابراین برای تعیین نقطه تقاطع، از میانگین یا میانه استفاده می‌شود (اسکیلدسن و کریستنسن، ۲۰۰۶).

برای تعیین مختصات هر شاخص و نمایش آن در ماتریس اهمیت عملکرد، با جفت شدن این دو مجموعه از مقادیر، هر یک از شاخص‌ها در یکی از چهار ربع ماتریس اهمیت عملکرد قرار می‌گیرد. ماتریس مذکور

8. Bawrski

9. Eslask

در تصویر شماره ۱ آورده شده است.

در ربع اول (Q1) اهمیت شاخص‌ها بالا لیکن عملکرد آن‌ها پایین است. این ربع نشان‌دهنده آن است که شاخص‌های واقع‌شده در این ناحیه نیازمند اقدام اصلاح فوری هستند و از این لحاظ در اولویت بالایی قرار دارند. ربع دوم (Q2) نشان‌دهنده اهمیت و عملکرد بالاست و بیانگر آن است که شاخص‌های موجود در این ناحیه در وضعیت نسبتاً مطلوب است و باید این وضعیت تداوم یابد. در ربع سوم (Q3) اهمیت و عملکرد هر دو کم و ضعیف است. لیکن این شاخص‌ها برای سیستم تهدیدکننده نیستند و به اصلاح فوری نیاز ندارند. نهایتاً ربع چهارم (Q4) نشان‌دهنده اهمیت کم و عملکرد بالاست که بیانگر نقاط قوت غیرمهم است و احتمالاً بهتر است تلاش‌ها و منابع صرف‌شده در اینجا، در جای دیگر تمرکز یابد (اسکیلدسون و کریستسن، ۲۰۰۶).

جامعه آماری در این تحقیق تمامی انبوه‌سازان مسکن است که تحصیلات دانشگاهی کارشناسی ارشد یا دکتری در رشته‌های مرتبط با ساخت‌وساز و سرمایه‌گذاری مسکن از جمله عمران، معماری و غیره داشتند. در این پژوهش برای نمونه‌برداری از بین انبوه‌سازان برجسته حقیقی و حقوقی از روش نمونه‌برداری قضاوتی استفاده شد که یکی از شیوه‌های نمونه‌برداری هدفمند است. در نمونه‌برداری قضاوتی افرادی برای نمونه انتخاب می‌شوند که برای ارائه اطلاعات موردنیاز در بهترین موقعیت قرار دارند. بنابراین طرح نمونه‌برداری قضاوتی، وقتی استفاده می‌شود که طبقه محدودی از افراد اطلاعاتی را دارند که پژوهشگر در جست‌وجوی آن‌هاست. در چنین موقعیتی، هر نوع نمونه‌برداری تصادفی از افراد مختلف، بی‌هدف و بی‌فایده است و این شیوه تنها شیوه نمونه‌گیری است که برای به‌دست‌آوردن اطلاعات از افراد خاصی که علم و دانش مربوط را دارند و می‌توانند اطلاعات خواسته‌شده را ارائه دهند، می‌توان از آن استفاده کرد (الوانی، دانایی‌فر و آذر، ۲۰۱۲). همچنین برای تعیین حجم نمونه آماری به دلیل مشخص نبودن حجم جامعه آماری از فرمول شماره ۱ استفاده شد:

۱.

$$n = \frac{z^2 \times \sigma^2}{d^2}$$

که در فرمول شماره ۱ n نشان‌دهنده تعداد نمونه، نشان‌دهنده انحراف معیار، z نشان‌دهنده سطح اطمینان محقق و d نشان‌دهنده اندازه خطای پذیرفتنی است (الوانی و همکاران، ۲۰۱۲). مقدار d در این تحقیق با توجه به تحقیق‌های مشابه انجام‌شده به روش IPA در مقیاس ۹ تایی لیکرت، برابر ۰/۲ در نظر گرفته شد و از آنجا که سطح پذیرفته‌شده برای بیشتر پژوهش‌های مدیریتی ۹۵ درصد است که معمولاً به وسیله سطح اطمینان ۰/۰۵ ≤ P بیان می‌شود (الوانی و همکاران، ۲۰۱۲) در این تحقیق نیز این سطح، ۹۵ درصد در نظر گرفته شد که نشان می‌دهد اطلاعات به‌دست‌آمده تا ۹۵ درصد قابل اطمینان هستند. بر اساس جدول t برای سطح اطمینان ۹۵ درصد و عدد z معادل ۱/۹۶ است. از آنجا که تحقیق مشابهی برای برآورد انحراف معیار وجود ندارد، با استفاده از یک نمونه اولیه ۵۰ نفری بیشترین انحراف معیار موجود در پرسش‌نامه‌های ارائه‌شده برابر ۱/۲ محاسبه شد که با قراردادن این اعداد در فرمول شماره ۲ داریم:

۲.

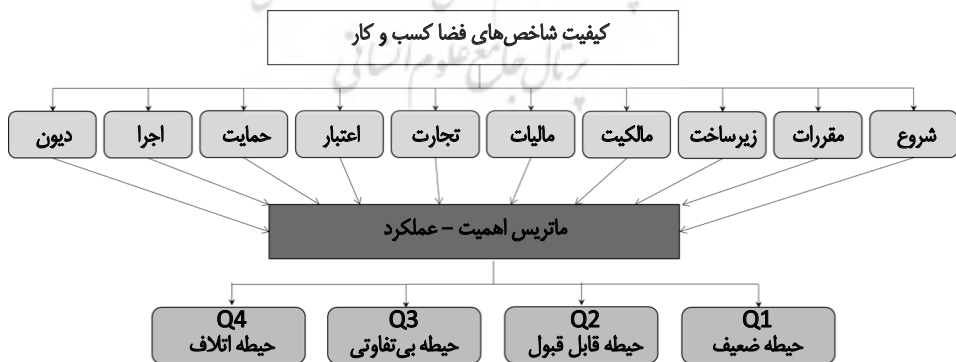
$$n = \frac{z^2 \times \sigma^2}{d^2} = \frac{1/96^2 \times 1/2^2}{0/2^2} = 138$$

بنابراین اندازه نمونه برابر با ۱۳۸ نفر است که برای افزایش دقت مطالعات، تعداد ۱۵۰ پرسش‌نامه توزیع و جمع‌آوری شده است. روایی پرسش‌نامه مذکور به کمک نظر خبرگان، تأیید شد و پایایی پرسش‌نامه، به کمک نرم‌افزار SPSS آلفای کرونباخ محاسبه و برابر با ۰/۹۹۳ تعیین شد، بنابراین ابزار جمع‌آوری اطلاعات از پایایی خوبی برخوردار است. همچنین بر اساس روش تحلیل اهمیت عملکرد، مدل مفهومی پژوهش به شکل تصویر شماره ۲ است.

۳- یافته‌های پژوهش

تعداد ۱۵۰ پرسش‌نامه برای پاسخ به سؤالات تحقیق به کمک روش IPA توزیع و جمع‌آوری شد. جدول شماره ۱ ویژگی‌های جمعیت‌شناختی نمونه آماری را نشان می‌دهد. همچنین جدول شماره ۲ نتایج حاصل از پرسش‌نامه‌ها را بر اساس اهمیت و عملکرد هر شاخص نشان می‌دهد.

با توجه به جدول شماره ۲ مشخص شد که مهم‌ترین شاخص برای بهبود فضای کسب‌وکار در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن، شاخص اخذ اعتبار است. همچنین برای انجام تحلیل افتراقی، آزمون t همبسته با فاصله اطمینان ۹۹ درصد و با سطح معنی‌داری ۰/۰۱، بر اساس نتایج حاصل از پرسش‌نامه‌ها، به کمک نرم‌افزار SPSS انجام گرفت تا سطح معنی‌داری تفاوت میانگین‌ها مشخص شود. پس از انجام این آزمون مشخص شد که اندازه Sig در تمام شاخص‌ها برابر با صفر است و به دلیل اینکه این عدد از ۰/۰۱ کوچک‌تر است، بنابراین تفاوت میانگین‌ها در تمام شاخص‌ها از سطح معنی‌داری برخوردار هستند. در جدول شماره ۳ نتایج حاصل از نمره افتراقی آورده شده است.



تصویر ۲. مدل مفهومی پژوهش (مأخذ: مطالعات تحقیق)

جدول ۱. ویژگی‌های جمعیت‌شناختی نمونه آماری

جنسیت	سطح تحصیلات		سابقه فعالیت در زمینه انبوه‌سازی مسکن	
	مرد	زن	کارشناسی ارشد	دکتری
۱۱۵	۳۵	۱۱۸	۳۲	۳۶
			بیشتر از ۱۰ سال	بین ۵ تا ۱۰ سال
			۱۱۴	

مأخذ: محاسبات تحقیق

فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان

در تمامی شاخص‌ها علاوه بر وجود سطح معنی‌داری در تفاوت میانگین‌ها، نتیجه رابطه (P-I) نیز منفی است (به جز تجارت فرامرزی) که این نشان می‌دهد همه شاخص‌ها از وضعیت ایده‌آل فاصله دارند. همچنین برای انجام تحلیل اهمیت عملکرد، ماتریس‌های IP شاخص‌ها ترسیم شد. در ترسیم به شیوه مقیاس محور محل تلاقی محورها نقطه ۵ است. همچنین در ترسیم به شیوه داده‌محور با توجه به میانگین اطلاعات به دست آمده، محور اهمیت در نقطه ۶/۰۵ و محور عملکرد در نقطه ۳/۴۹ واقع شده است. **تصویرهای ۳ و ۴** به ترتیب ماتریس‌های اهمیت عملکرد مقیاس محور و داده‌محور را نشان می‌دهند.

همچنین در **جدول شماره ۴** موقعیت قرارگیری هریک از شاخص‌ها در چهار ربع ماتریس IP در حالت مقیاس محور و داده‌محور آورده شده است.

جدول ۲. نتایج حاصل از میانگین

شاخص	اهمیت	عملکرد
اجرای قراردادهای	۴/۹۱	۳/۷۶
اخذ اعتبار	۸/۹۸	۲/۲۳
پرداخت دیون	۵/۵۱	۴/۲۶
پرداخت مالیات	۳/۹	۲/۹۸
تجارت فرامرزی	۱/۹۷	۲/۴۵
ثبت مالکیت	۷/۳۲	۴/۸۳
حمایت از سرمایه‌گذار	۸/۱۲	۲/۱۲
دسترسی به خدمات زیربنایی	۶/۲۸	۵/۱۲
شرایط و مقررات اخذ مجوز	۷/۵۴	۲/۹۴
شروع کسب‌وکار	۵/۹۶	۳/۲۶

مأخذ: محاسبات تحقیق

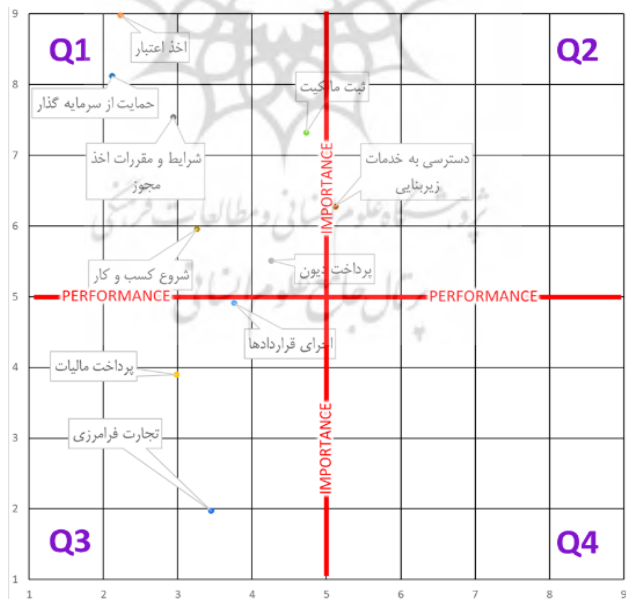
فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان

جدول ۳. نتایج تحلیل نمره افتراقی

شاخص	P	I	t-value	P-I
اجرای قراردادهای	۳/۷۶	۴/۹۱	-۳۹۹/۰	-۱/۲
اخذ اعتبار	۲/۲۳	۸/۹۸	-۷۱/۶	-۶/۸
پرداخت دیون	۴/۲۶	۵/۵۱	-۵۲/۹	-۱/۳
پرداخت مالیات	۲/۹۸	۳/۹۰	-۹۷/۷	-۰/۹
تجارت فرامرزی	۳/۴۵	۱/۹۷	-۱۰۶/۰	۱/۵
ثبت مالکیت	۴/۷۳	۷/۳۲	-۹۴/۱	-۲/۶
حمایت از سرمایه گذار	۲/۱۲	۸/۱۲	-۹۴/۹	-۶/۰
دسترسی به خدمات زیربنایی	۵/۱۲	۶/۲۸	-۵۵/۲	-۱/۲
شرایط و مقررات اخذ مجوز	۲/۹۴	۷/۵۴	-۶۴/۶	-۴/۶
شروع کسب و کار	۳/۲۶	۵/۹۶	-۴۰/۱	-۲/۷

مأخذ: محاسبات تحقیق

فصلنامه سیاست های راهبردی و کلان



تصویر ۳. ماتریس مقیاس محور

فصلنامه سیاست های راهبردی و کلان



تصویر ۴. ماتریس داده محور

جدول ۴. موقعیت قرارگیری شاخص ها در ماتریس ها

شاخص	عملکرد (P)	اهمیت (I)	موقعیت (مقیاس محور)	موقعیت (داده محور)
اجرای قراردادهای	۳/۷۶	۴/۹۱	Q3	Q4
اختیار	۲/۲۳	۸/۹۸	Q1	Q1
پرداخت دیون	۴/۲۶	۵/۵۱	Q1	Q4
پرداخت مالیات	۲/۹۸	۲/۹۱	Q3	Q3
تجارت فرامرزی	۳/۴۵	۱/۹۷	Q3	Q3
ثبت مالکیت	۴/۷۳	۷/۳۲	Q1	Q2
حمایت از سرمایه گذار	۲/۱۲	۸/۱۲	Q1	Q1
دسترسی به خدمات زیربنایی	۵/۱۲	۶/۲۸	Q2	Q2
شرایط و مقررات گرفتن مجوز	۲/۹۴	۷/۵۴	Q1	Q1
شروع کسب و کار	۳/۲۶	۵/۹۶	Q1	Q3

مأخذ: محاسبات تحقیق

۴- بحث و نتیجه گیری

۴-۱- نتایج پژوهش

در این قسمت به بحث و بررسی یافته‌های تحقیق در روش تحلیل اهمیت عملکرد پرداخته شده است. تاکنون تحقیق علمی در زمینه چگونگی تأثیر شاخص‌های فضای کسب‌وکار در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن در ایران انجام نشده است. با توجه به تصویر شماره ۳ مشخص می‌شود که تنها شاخص دسترسی به خدمات زیربنایی در ناحیه Q2 یعنی اهمیت بالا عملکرد بالا قرار گرفته است. به عبارتی دیگر شاخص مذکور در بهبود فضای کسب‌وکار مسکن از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است و در حال حاضر عملکرد خوبی نیز دارد. این در حالی است که شاخص‌های اخذ اعتبار، حمایت از سرمایه‌گذار، ثبت مالکیت، شرایط و مقررات اخذ مجوز، شروع کسب‌وکار و پرداخت دیون در محدوده Q1، یعنی اهمیت بالا-عملکرد پایین قرار گرفته‌اند. قرار گرفتن شاخص‌های مذکور در این ناحیه، به معنای این است که با وجود اینکه این شاخص‌ها در بهبود فضای کسب‌وکار و به تبعیت آن در افزایش سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن از اهمیت در خور توجهی برخوردارند، در وضع موجود عملکرد ضعیفی دارند و منجر به نامطلوب شدن فضای کسب‌وکار شده‌اند. بنابراین اولویت بهبود شاخص‌ها برای بهبود فضای کسب‌وکار مربوط به شاخص‌های گفته شده است که در این میان شاخص‌های اخذ اعتبار و حمایت از سرمایه‌گذار، به ترتیب بیشترین اهمیت را دارند.

سایر شاخص‌های بهبود فضای کسب‌وکار یعنی اجرای قراردادهای، پرداخت مالیات و تجارت فرامرزی در ناحیه Q3، اهمیت پایین-عملکرد پایین واقع شده‌اند و این موضوع بیانگر این است که شاخص‌های مذکور در وضع موجود عملکرد خوبی ندارند، با وجود این، بهبود وضعیت آن‌ها برای بهبود فضای کسب‌وکار در اولویت نیست. لازم به توضیح است که هیچ یک از شاخص‌ها در ناحیه Q4، یعنی عملکرد بالا اهمیت پایین قرار نگرفته‌اند.

علاوه بر تحلیل به شیوه مقیاس‌محور، در تحقیق حاضر از شیوه داده‌محور نیز استفاده شده است تا بدین وسیله شاخص‌ها به طور نسبی با یکدیگر مقایسه شوند. در تصویر شماره ۴ یافته‌های مربوط به تحلیل اهمیت عملکرد به شیوه داده‌محور ارائه شده است. در این شیوه شاخص‌ها به طور نسبی بررسی و مقایسه می‌شوند. با توجه به تصویر شماره ۴ مشخص می‌شود که دو شاخص ثبت مالکیت و دسترسی به زیرساخت‌ها در ناحیه Q2 واقع شده‌اند، یعنی شاخص‌های مذکور نسبت به سایر شاخص‌ها از اهمیت چشمگیر و عملکرد مطلوبی برخوردارند.

شاخص‌های اخذ اعتبار، حمایت از سرمایه‌گذار و شرایط و مقررات اخذ مجوز در ناحیه Q1 واقع شده‌اند و در نتیجه این شاخص‌ها با وجود اهمیت زیاد، نسبت به سایر شاخص‌ها از عملکرد ضعیفی در وضع موجود برخوردارند. به دلیل اینکه این شاخص‌ها هم در ماتریس داده‌محور و هم در ماتریس مقیاس‌محور در ناحیه Q1 واقع شده‌اند، ارتقای آن‌ها برای بهبود فضای کسب‌وکار در اولویت است. در رابطه با شاخص اخذ اعتبارات بانکی، قلی‌زاده و بختیاری پور (۲۰۱۲) در تحقیقی با عنوان «اثرات اعتبارات بر قیمت مسکن در ایران» در سال ۱۳۹۱ رابطه مثبت و معناداری بین تسهیلات اعطایی بانک‌ها به بخش مسکن و قیمت مسکن هم در کوتاه‌مدت و هم

در بلندمدت و نیز رابطه علی یک طرفه از طرف تسهیلات به قیمت مسکن را تأیید کردند که با نتایج تحقیق حاضر منطبق است. همچنین نصرالهی و آزادغلامی (۲۰۱۳) در تحقیقی با عنوان «تحلیل تأثیر تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در کلان شهرهای ایران» وام مسکن را یکی از عوامل مهم در نوسانات قیمت مسکن شناسایی کردند. در رابطه با شاخص های حمایت از سرمایه گذار و شرایط و مقررات اخذ مجوز، تحقیقی در زمینه این شاخص ها در سرمایه گذاری در حوزه مسکن در ایران انجام نشده، اما اهمیت این شاخص ها کاملاً مشخص است.

در تمامی کشورهای دنیا، حمایت از سرمایه گذار می تواند در سرمایه گذاری در حوزه ای مشخص بسیار اثر گذار باشد و به همین دلیل بانک جهانی آن را به عنوان شاخصی در زمینه بهبود فضای کسب و کار در نظر گرفته است. حال با توجه به اینکه از یک سو اقتصاد ایران به شدت به فروش نفت وابسته است و از سوی دیگر فروش نفت در انحصار دولت است، حمایت های مالی دولت در جایگاه بزرگ ترین سرمایه دار کشور، می تواند در سرمایه گذاری در حوزه مسکن بسیار اثر گذار باشد. این در حالی است که دولت می تواند برای سرمایه گذاران، علاوه بر حمایت های مالی از سایر حمایت ها مانند حمایت قانونی (از جمله شرایط و مقررات گرفتن مجوز) استفاده کند. همچنین شاخص های پنج گانه شروع کسب و کار، پرداخت مالیات، تجارت فرامرزی، پرداخت دیون و اجرای قراردادهای به دلیل قرار گرفتن در نواحی Q3 و Q4 نسبت به سایر شاخص ها در اولویت نیستند.

بر اساس نتایج حاصل از تحقیق مشخص شد که شاخص های اخذ اعتبار، پرداخت دیون، ثبت مالکیت، حمایت از سرمایه گذار، شرایط و مقررات اخذ مجوز و شروع کسب و کار در محدوده Q1 واقع شده اند که این موضوع بیانگر این است که شاخص های مذکور با وجود اهمیت فوق العاده در بهبود فضای کسب و کار، در حوزه سرمایه گذاری مسکن، در وضع موجود عملکرد ضعیفی دارند. بنابراین می توان پیشنهادهایی برای ارتقای وضعیت شاخص های واقع در محدوده Q1 مطرح کرد:

ارتقای وضعیت شاخص حمایت از سرمایه گذار از طریق افزایش سهولت تعقیب دادخواست سرمایه گذار با کمک بستر ارتباطی الکترونیکی بر پایه تکنولوژی وب ۲ جهت ثبت و پیگیری دادخواست؛ افزایش حمایت قانونی از سرمایه گذار به واسطه وضع الزامات قانونی بر شرکت های بیمه برای افزایش پاسخ گویی در زمان بروز حوادث پیش بینی نشده؛ کاهش میزان مسئولیت و پاسخ گویی سرمایه گذار در دعاوی قانونی به واسطه وضع قوانینی که منجر به تقسیم مسئولیت ها در زمان احداث پروژه های ساختمانی شود. مثلاً افزایش پاسخ گویی شرکت های بیمه در زمان بروز حوادث کاری و پاسخ گویی آن ها در دعاوی قانونی و یا افزایش مسئولیت ها و در نتیجه پاسخ گویی سازمان نظام مهندسی درباره مشکلات احتمالی ایجاد شده از سوی مهندس ناظر.

ارتقای شاخص پرداخت دیون از طریق کاهش زمان پرداخت دیون توسط شرکت بیمه به واسطه وضع الزامات قانونی از سوی مراجع قانون گذار؛ کاهش هزینه های بیمه با رتبه بندی انبوه سازان مسکن بر اساس رعایت مسائل ایمنی در پروژه ها در طول زمان و در نتیجه تخفیف گذاشتن شرکت های بیمه برای انبوه سازان، به واسطه رتبه کسب شده؛ بهبود شرایط پرداخت دیون از سوی شرکت های بیمه، به واسطه وضع قوانین توسط مراجع

قانون گذار، به گونه‌ای که تا حد ممکن منجر به اتمام پروژه شود.

ارتقای شاخص شروع کسب‌وکار از طریق کاهش تعداد مراحل و زمان شروع کسب‌وکار با ایجاد بستر ارتباطی الکترونیکی بر پایه تکنولوژی وب ۲، بین سازمان‌های مرتبط با صدور مجوز برای شروع ساخت‌وساز (پروانه ساختمانی) از جمله شهرداری، سازمان نظام مهندسی و سازمان تأمین اجتماعی؛ کاهش زمان شروع کسب‌وکار به واسطه ایجاد شفافیت و ثبات در قوانین مربوط به محتوای پروانه (سطح زیربنای مجاز، تعداد طبقات مجاز و غیره) و ایجادنشدن بستر و امکان چانه‌زنی درباره آن، از سوی کارفرما، سرمایه‌گذار و غیره؛ کاهش هزینه‌های شروع کسب‌وکار توسط سازمان نظام مهندسی و سازمان تأمین اجتماعی؛ کاهش حداقل سرمایه اولیه جهت شروع کسب‌وکار و انتقال هزینه‌های مرتبط با سازمان نظام مهندسی و سازمان تأمین اجتماعی به انتهای پروژه ساختمانی یا زمانی که سرمایه‌گذار توانسته به واسطه پیش‌فروش واحدها بخشی از سرمایه خود را جبران کند.

ارتقای شاخص شرایط و مقررات اخذ مجوز (پایان کار) از طریق کاهش تعداد مراحل و زمان صدور مجوز با ایجاد بستر ارتباطی الکترونیکی بر پایه تکنولوژی وب ۲ بین سازمان‌های مرتبط از جمله شهرداری، آتش‌نشانی و غیره؛ کاهش زمان صدور مجوز به واسطه اعلام مهندس ناظر، مبنی بر تغییرات مفاد نقشه‌های پروانه در زمان ساخت و اعمال آن در لحظه، توسط کارشناسان سازمان‌های ذی‌ربط از جمله اداره ثبت احوال و غیره.

ارتقای شاخص ثبت مالکیت از طریق کاهش تعداد مراحل و زمان ثبت مالکیت با ایجاد بستر ارتباطی الکترونیکی بر پایه تکنولوژی وب ۲ بین سازمان‌های مرتبط از جمله شهرداری، اداره ثبت احوال و غیره؛ کاهش زمان ثبت مالکیت به واسطه اعلام مهندس ناظر مبنی بر تغییرات مفاد نقشه‌های پروانه در زمان ساخت و اعمال آن توسط کارشناسان سازمان‌های ذی‌ربط از جمله اداره ثبت احوال و غیره؛ کاهش زمان ثبت مالکیت به واسطه امکان ثبت صورت مجلس تفکیکی ساختمان، پیش از اتمام ساخت‌وساز به طور کامل و در زمان اتمام مرحله سفت‌چینی.

ارتقای شاخص اخذ اعتبار و تسهیلات بانکی از طریق ایجاد قدرت حقوق قانونی در افزایش آگاهی سرمایه‌گذار از توان مالی بخش خصوصی به واسطه ایجاد سیستم جامع رتبه‌بندی انبوه‌سازان توسط اداره کل راه و شهرسازی و قابل استناد از سوی نظام بانکی کشور؛ افزایش آگاهی سرمایه‌گذار برای اخذ اعتبارات و تسهیلات از اداره کل راه و شهرسازی و و نظام بانکی کشور به واسطه ایجاد بستر ارتباطی الکترونیکی مشترک بین این دو مجموعه که از یک‌سو اداره کل راه و شهرسازی می‌تواند از خواسته‌ها، امکانات و تمایلات بانک‌های خصوصی و عمومی برای سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن مطلع شود و از سوی دیگر اداره مذکور می‌تواند به کمک این بستر سرمایه‌گذاران و انبوه‌سازان را به بانک‌ها معرفی کند.

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

همه اصول اخلاقی در این مقاله رعایت شده است. شرکت کنندگان اجازه داشتند هر زمان که مایل بودند از پژوهش خارج شوند. همچنین همه شرکت کنندگان در جریان روند پژوهش بودند. اطلاعات آن‌ها محرمانه نگه داشته شد.

حامی مالی

این مقاله برگرفته از پایان‌نامه دوره دکتری آقای علی ثباتی در سازمان مدیریت صنعتی است.

مشارکت نویسندگان

تمام نویسندگان در طراحی، اجرا و نگارش همه بخش‌های پژوهش حاضر مشارکت داشته‌اند.

تعارض منافع

بنابر اظهار نویسندگان، این مقاله تعارض منافع ندارد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

References

- Abdollahi, F., Mehrabani, F., & Basirat, M. (2013). [Comparison of indicators of working space and work on economic growth among iran and member states of the Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) (Persian)]. Paper presented at 1th National e- conference on future perspective of Iranian economy, Isfahan, Iran, 19 December 2013.
- Ahmadpour Daryani, M., Davari, A., & Ramezanpoor Nargesi, Gh. (2010). [Encouraging business environment, prerequisite of entrepreneurship development in Iran (Persian)]. *Management Studies in Development and Evolution*, 17(61), 65-89.
- Alvani, M., Danaeifar, H., & Azar, A. (2012). [Quantitative research methodology in management: A comprehensive approach (Persian)]. Tehran: Saffar Press.
- Arrunada, B. (2007). Pitfall to avoid when measuring Institutions: Is doing business damaging business? *Journal of Comparative Economics*, 35(4), 729-47. [DOI:10.1016/j.jce.2007.08.003]
- Ashrafi, Y., & Fahimi Far, F. (2011). [Examining the indicators of improving the business environment with the emphasis on Iran (Persian)]. *Economic Journal*, 11 (11), 7-42.
- Doing Business. (2014). *Understanding regulations for small and medium-size enterprises*. Washington: The World Bank.
- Eskildsen, K., & Kristensen, K. (2006). Enhancing IPA. *Productivity and Performance Management*, 55, 23-41.
- Fathi Vajargah K., Pardakhtchi M. H., Abolghasemi M., & Mohammad Hadi, F. (2011). [Quality assurance in training based on the importance/performance analysis model (Persian)]. *Education Strategies in Medical Sciences*, 4(2), 57-65.
- Golizadeh, A. A., Bakhteari Poor, B. (2012). [The effect of credits on housing prices in Iran (Persian)]. *Quarterly Journal of Applied Economics Studies in Iran*, 1(3), 61-180.
- Haidar, J. I. (2012). The impact of business regulatory reforms on economic growth. *Journal of the Japanese and International Economics*, 26(3), 285-307. [DOI:10.1016/j.jjie.2012.05.004]
- Hanusch, M. (2012). *The doing business indicators, economic growth and regulatory reform*. Washington: The World Bank. [DOI:10.1596/1813-9450-6176]
- Hekmati Farid, S., Ezzati Shoorgoli, A., Ezzati, R., & Dehghani, A. (2014). [The impact of globalization and the control of corruption on economic growth in countries with low per capita income, middle per capita income and high per capita income (Persian)]. *Quarterly Journal of Economic Growth and Development Research*, 5(18), 95-111.
- Iravani, M. J. (2010). [Examining the global competitiveness index and business space (Persian)]. Mashhad: Chamber of Commerce, Industries, Mining and Agriculture of Khorasan Razavi.
- Kitcharoen, K. (2004). The importance-performance analysis of service quality in administrative departments of private universities in Thailand. *ABAC Journal*, 24(3), 20-46.
- Kitcharoen, S. (2007). Importance-performance analysis on information technology application in higher education institutions in Thailand. *ABAC Journal*, 27(2), 15-22.
- Monjazebe, M., Mustafa Pour, M. (2013). [An investigation on the effects of Mehr housing on the housing market of Iran (Persian)]. *Quarterly Journal of The Macro and Strategic Policies*, 1(3), 1-15.
- Nasrollahi, Kh., & Azadgolami, A. (2013). [An analysis of the effect of bank facilities on housing prices in metropolises in Iran (Persian)]. *Ravand*, 20(63), 37-15.

- O'Neill, M. A., & Palmer, A. (2004). Importance-performance analysis: A useful tool for directing continuous quality improvement in higher education. *Quality Assurance in Education*, 12(1), 39-52. [DOI:10.1108/09684880410517423]
- Rafieyan, M., & Hosseinpour, A. (2011). [*Good urban governance from the point of view of urban planning* (Persian)]. Tehran: Tahan.
- Saif, V. (2011). [Business space (Persian)]. *Recent Economics*, 132, 59-63.
- Shirkavand, S. (2011). [*Improving the business environment in Iran* (Persian)]. Tehran: Chamber of Commerce.
- Tari, F., Alavi Manesh, M. (2011). [*Improve business space in the fifth development plan* (Persian)]. *Majlis & Rahbord*, 18(67), 47-89.
- Vares, S. H., Parvandi, Y., & Ghasemi, R. (2012). [Improving doing business in order to achieve economic vision of IRI 2025: An employing based on TOPSIS & entropy techniques (Persian)]. *Journal of Business Management*, 4(11), 121-38.



This Page Intentionally Left Blank

پښتونستان ګاونډي علوم او مطالعات فرېنډي
پرتال جامع علوم انساني