

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 هریک 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^۲ 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 کسب و کار: تعداد مراحل، مدت زمان، هزینه و حداقل سرمایه. این شاخص کل فرایندی را ارزیابی می کند که کارآفرین برای تأسیس شرکت تا بهره برداری رسمی برای شروع کسب و کار تجاری، خدماتی یا صنعتی انجام می دهد. 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 می کند. 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 مورد نیاز و هزینه مترتب برای کارگاه جدید است. در تحقیق حاضر دسترسی به زیرساخت های ساختمانی از جمله برق، آب، گاز و غیره، معادل با این شاخص در نظر گرفته شده است.

ثبت اموال شرکت: تعداد مراحل، مدت زمان و هزینه. این شاخص ارائه دهنده 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 مرحله ای که به واسطه قانون یا رویه، برای انتقال حق مالکیت ضروری است، ثبت می شود. 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 اشتراک گذاری و مبادله اطلاعات اعتباری، همچنین آگاهی افراد به حقوق قانونی خود است.

حمایت از سرمایه گذاران (با تأکید بر حفظ حقوق سهام داران جزء): شاخص شفافیت مبادلات مالی، شاخص میزان مسئولیت پذیری و پاسخ گویی مدیر، شاخص سهولت شکایت از طرف سهام دار و شاخص توان حمایت از سرمایه گذار.

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

تجارت فرامرزی: تعداد اسناد مورد نیاز برای صادرات، زمان مورد نیاز برحسب روز برای فرایند صادرات، هزینه های صادرات، تعداد اسناد مورد نیاز برای واردات، زمان مورد نیاز برحسب روز برای واردات و هزینه های 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 کالا را اندازه می گیرد. در تحقیق حاضر زیرشاخص های مرتبط به صادرات با توجه به ماهیت مسکن حذف شده و صرفاً مسائل مرتبط با واردات کالا در نظر گرفته شده است.

لازم‌الاجرا شدن قرارداد (کارایی دادگاه در حل و فصل اختلافات تجاری): تعداد مراحل، مدت زمان موردنیاز برحسب روز و هزینه برحسب درصدی از بدهی. این شاخص سهولت اجرای قانون در نظام قضایی و به طور کلی، ضمانت اجرای قراردادهای تجاری را ارزیابی می‌کند.

توانایی در پرداخت دیون: زمان موردنیاز، هزینه برحسب درصدی از اموال و نرخ بازگشت. بر اساس این شاخص، اگر سهام‌داران امیدوار باشند که می‌توانند سهم بیشتری از دارایی‌های اولیه خود را پس از ورشکستگی به دست آورند، ریسک سرمایه‌گذاری کمتر خواهد شد (انجام کسب‌وکار، ۲۰۱۴).

۱-۲- پیشینه پژوهش

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

تاری و علوی‌منش (۲۰۱۱) در مقاله خود به شناخت نارسایی‌ها و چالش‌های فضای کسب‌وکار پرداختند و برخی ابزارها و شاخص‌های لازم برای شناسایی این نارسایی‌ها را معرفی کردند، سپس جایگاه و وضعیت فضای کسب‌وکار ایران را بر اساس این شاخص‌ها بررسی کرده و با استفاده از برنامه‌های اصلاحی موردنیاز برای اصلاح فضای کسب‌وکار، به ارزیابی مواد بخش کسب‌وکار در برنامه پنجم توسعه پرداختند.

اشرفی و فهیمی‌فر (۲۰۱۱) طی مطالعه‌ای به بررسی و مقایسه شاخص‌های مرتبط با بهبود فضای کسب‌وکار بین ایران و کشورهای همسایه پرداختند. بر این اساس، شاخص‌های الزام‌آور بودن اجرای قراردادها، شروع کسب‌وکار، اخذ اعتبار، پرداخت مالیات، انحلال فعالیت، تجارت برون‌مرزی، ثبت و انتقال مالکیت، گرفتن مجوز و درنهایت شاخص حمایت از سرمایه‌گذاران به ترتیب به طور میانگین کمترین رتبه را در کشور ایران داشته‌اند. ایران در رابطه با شاخص‌ها و عوامل مرتبط با شروع فرایند کسب‌وکار به خوبی عمل کرده، اما در ادامه فعالیت و از جمله مهم‌ترین آن‌ها، یعنی حمایت از سرمایه‌گذاران، در عملکرد خود ضعف داشته است.

وارث، پروندی و قاسمی (۲۰۱۲) در پژوهشی با عنوان «ارتقای فضای کسب‌وکار جهت دستیابی به چشم‌انداز اقتصادی» با استفاده از تکنیک تاپسیس^۴ نخست به ترسیم نقطه آرمانی فضای کسب‌وکار در منطقه مدنظر سند چشم‌انداز بیست‌ساله ایران پرداخته و سپس با استفاده از تکنیک آنتروپی^۵، شاخص‌های فضای کسب‌وکار را بر اساس اهمیت هر یک از این شاخص‌ها در منطقه، اولویت‌بندی کرده‌اند. یافته‌های پژوهش نمایانگر آن است که وضعیت فضای کسب‌وکار در کشورمان، نه تنها در یک یا چند زیرشاخص، بلکه در همه زیرشاخص‌ها با نقطه

4. Topsis

5. Entropy

آرمانی ترسیم‌شده فاصله دارد، از این رو باید برای رسیدن به وضعیت آرمانی فضای کسب‌وکار در منطقه، در همه زیرشاخص‌ها، تغییرات و اصلاحاتی انجام داد.

عبداللهی، مهربانی و بصیرت (۲۰۱۳) در مطالعه‌ای به بررسی اثر شاخص‌های فضای کسب‌وکار بر رشد اقتصادی ایران و مقایسه آن با کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی طی سال‌های ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۱، با استفاده از تکنیک‌های اقتصادسنجی و اطلاعات آماری بانک جهانی و سایت فضای کسب‌وکار پرداختند. نتایج پژوهش حاکی از اثرگذاری بیشتر شاخص‌های حمایت از سهام‌داران خرد، اخذ اعتبار و اجرای قراردادهای بر رشد اقتصادی کشورهای بررسی‌شده است، یعنی توجه به این شاخص‌ها و بهبود آن‌ها می‌تواند تأثیر بسزایی بر رشد اقتصادی کشورهای بررسی‌شده بگذارد.

اروندا (۲۰۰۷) تخصیص اضافه بودجه برای آسان کردن شروع کسب‌وکار را عاملی برای کاهش بسیاری از هزینه‌های شروع کسب‌وکار جدید می‌داند، اما باید توجه داشت که ثبت کسب‌وکار به‌عنوان منبع اطلاعاتی معتبر، در دادرسی وزارت‌خانه دولتی و سایر بنگاه‌ها نقش مهمی دارد. **حیدر (۲۰۱۲)** به بررسی اصلاحات فضای کار و رشد اقتصادی در ۱۷۲ کشور جهان در سال‌های ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۰ پرداخته است. نتایج تحقیق وی بیانگر آن است که اصلاحات فضای کسب‌وکار ارتباط مثبت معنی‌داری با رشد اقتصادی کشورها دارد.

هانج (۲۰۱۲) در مقاله خود بر نقش بالقوه اصلاح شاخص‌های فضای کسب‌وکار بر بهبود رتبه کشورها و رشد اقتصادی آن‌ها تأکید می‌کند و شاخص‌های اخذ اعتبار و اجرای قراردادهای و حمایت از سرمایه‌داران خرد را از مهم‌ترین شاخص‌ها برای رشد اقتصادی کشورها می‌داند. شاخص‌هایی که بر زمان و هزینه تمرکز می‌کنند نیز اثر بسزایی در رشد اقتصادی دارند. همچنین او اصلاح جریان سرمایه‌گذاری را برای بهبود فضای کسب‌وکار کشورها لازم می‌داند.

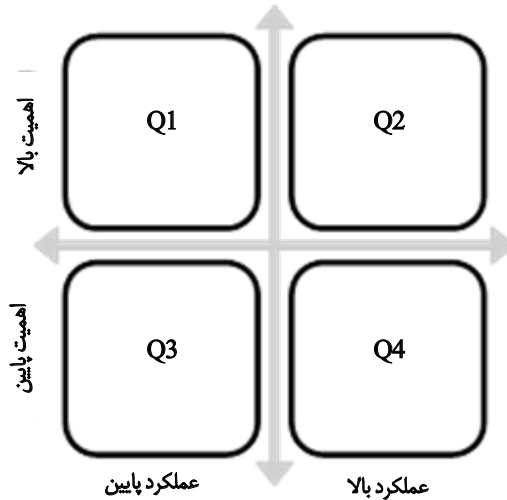
۲- روش‌شناسی پژوهش

هدف اصلی تحقیق حاضر ارزیابی شاخص‌های بهبود فضای کسب‌وکار در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن به کمک روش تحلیل اهمیت عملکرد است. در این تحقیق فرض شده است که شاخص‌های بهبود فضای کسب‌وکار در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن اهمیت متفاوتی دارند، بنابراین دو سؤال اصلی در این تحقیق مطرح است که عبارت‌اند از: میزان اهمیت و اولویت‌بندی هر یک از شاخص‌های بهبود فضای کسب‌وکار در سرمایه‌گذاری حوزه مسکن و عملکرد این شاخص‌ها در وضع موجود سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن.

برای پاسخ‌گویی به این سؤالات از روش تحلیل اهمیت عملکرد که مارتیلا و جیمز^۶ ارائه کرده‌اند، استفاده شده است. اثربخشی مدل اهمیت عملکرد شدیداً وابسته به شاخص‌ها یا مؤلفه‌های 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 هریک 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، هریک 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، هریک از شاخص‌ها در یکی از چهار ربع 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 (اسکیدسون و کریستنسن، 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 $P \leq$ 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.

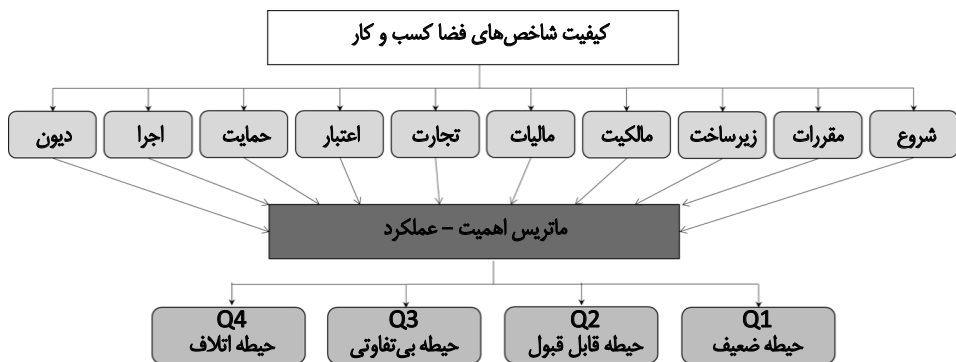
$$n = \frac{z^2 \times \sigma^2}{d^2} = \frac{1/96^2 \times 1/2^2}{0/2^2} = 138$$

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. ویژگی های جمعیت شناختی نمونه آماری

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

فصلنامه سیاست های راهبردی و کلان

مأخذ: محاسبات تحقیق

در تمامی شاخص ها علاوه بر وجود سطح معنی داری در تفاوت میانگین ها، نتیجه رابطه (P-I) نیز منفی است (به جز تجارت فرامرزی) که این نشان می دهد همه شاخص ها از وضعیت ایده آل فاصله دارند. همچنین برای انجام تحلیل اهمیت عملکرد، ماتریس های IP شاخص ها ترسیم شد. در ترسیم به شیوه مقیاس محور محل تلاقی محورها نقطه ۵ است. همچنین در ترسیم به شیوه داده محور 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 ماتریس های اهمیت عملکرد مقیاس محور و داده محور را نشان می دهند.

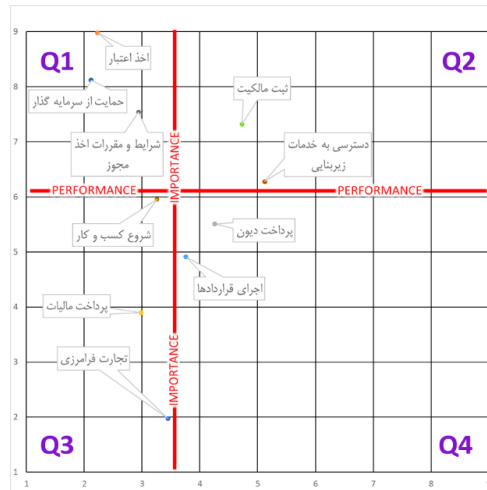
همچنین در **جدول شماره ۴** موقعیت قرارگیری هریک از شاخص ها در چهار ربع ماتریس IP در حالت مقیاس محور و داده محور آورده شده است.

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 سرمایه گذار	۸/۱۲	۲/۱۲
دسترسی به خدمات زیربنایی	۶/۲۸	۵/۱۲
شرایط و مقررات اخذ مجوز	۷/۵۴	۲/۹۴
شروع کسب و کار	۵/۹۶	۳/۲۶

فصلنامه سیاست های راهبردی و کلان

مأخذ: محاسبات تحقیق



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
اخذ اعتبار	۲/۲۳	۸/۹۸	Q1	Q1
پرداخت دیون	۴/۲۶	۵/۵۱	Q1	Q4
پرداخت مالیات	۲/۹۸	۳/۹	Q3	Q3
تجارت فرامرزی	۳/۴۵	۱/۹۷	Q3	Q3
ثبات 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 نتیجه‌گیری

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 درخور توجهی برخوردارند، در وضع موجود عملکرد ضعیفی دارند و منجر به نامطلوب‌شدن فضای کسب‌وکار شده‌اند. بنابراین اولویت بهبود شاخص‌ها برای بهبود فضای کسب‌وکار مربوط به شاخص‌های گفته‌شده 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 یک‌طرفه 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 کلان‌شهرهای ایران» وام مسکن را یکی از عوامل مهم در نوسانات قیمت مسکن شناسایی کردند. در رابطه با شاخص‌های حمایت از سرمایه‌گذار و شرایط و مقررات اخذ مجوز، تحقیقی در زمینه این شاخص‌ها در سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن در ایران انجام نشده، اما اهمیت این شاخص‌ها کاملاً مشخص است.

در تمامی کشورهای دنیا، حمایت از سرمایه‌گذار می‌تواند در سرمایه‌گذاری در حوزه‌ای مشخص بسیار اثرگذار باشد و به همین دلیل بانک جهانی آن را به‌عنوان شاخصی در زمینه بهبود فضای کسب‌وکار در نظر گرفته است. حال با توجه به اینکه از یک سو اقتصاد ایران به‌شدت به فروش نفت وابسته است و از سوی دیگر فروش نفت در انحصار دولت است، حمایت‌های مالی دولت در جایگاه بزرگ‌ترین سرمایه‌دار کشور، می‌تواند در سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن بسیار اثرگذار باشد. این در حالی است که دولت می‌تواند برای سرمایه‌گذاران، علاوه بر حمایت‌های مالی از سایر حمایت‌ها مانند حمایت قانونی (از جمله شرایط و مقررات گرفتن مجوز) استفاده کند. همچنین شاخص‌های پنج‌گانه شروع کسب‌وکار، پرداخت مالیات، تجارت فرامرزی، پرداخت دیون و اجرای قراردادهای به دلیل قرار گرفتن در نواحی Q3 و Q4 نسبت به سایر شاخص‌ها در اولویت نیستند.

بر اساس نتایج حاصل از تحقیق مشخص شد که شاخص‌های اخذ اعتبار، پرداخت دیون، ثبت مالکیت، حمایت از سرمایه‌گذار، شرایط و مقررات اخذ مجوز و شروع کسب‌وکار در محدوده Q1 واقع شده‌اند که این موضوع بیانگر این است که شاخص‌های مذکور با وجود اهمیت فوق‌العاده در بهبود فضای کسب‌وکار، در حوزه سرمایه‌گذاری مسکن، در وضع موجود عملکرد ضعیفی دارند. بنابراین می‌توان پیشنهادهایی برای ارتقای وضعیت شاخص‌های واقع در محدوده Q1 مطرح کرد:

ارتقای وضعیت شاخص حمایت از سرمایه‌گذار از طریق افزایش سهولت تعقیب دادخواست سرمایه‌گذار با کمک بستر ارتباطی الکترونیکی بر پایه تکنولوژی وب ۱۲ جهت ثبت و پیگیری دادخواست؛ افزایش حمایت قانونی از سرمایه‌گذار به واسطه وضع الزامات قانونی بر شرکت‌های بیمه برای افزایش پاسخ‌گویی در زمان بروز حوادث پیش‌بینی‌نشده؛ کاهش میزان مسئولیت و پاسخ‌گویی سرمایه‌گذار در دعاوی قانونی به واسطه وضع قوانینی که منجر به تقسیم مسئولیت‌ها در زمان احداث پروژه‌های ساختمانی شود. مثلاً افزایش پاسخ‌گویی شرکت‌های بیمه در زمان بروز حوادث کاری و پاسخ‌گویی آن‌ها در دعاوی قانونی و یا افزایش مسئولیت‌ها و در نتیجه پاسخ‌گویی سازمان نظام مهندسی درباره مشکلات احتمالی ایجادشده 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 قانون‌گذار؛ کاهش هزینه‌های بیمه با رتبه‌بندی انبوه‌سازان مسکن بر اساس رعایت مسائل ایمنی در پروژه‌ها در طول زمان و در نتیجه تخفیف گذاشتن شرکت‌های بیمه برای انبوه‌سازان، به واسطه رتبه کسب‌شده؛ بهبود شرایط پرداخت دیون از سوی شرکت‌های بیمه، به واسطه وضع قوانین توسط مراجع

قانون‌گذار، 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.

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
