فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری، ۱۳(۲(۵۰))، ۴۴-۲۵
www.iueam.ir
نمایه در ISC، EconLit، Econbiz، EBZ، GateWay-Bayern، SID، Google Scholar، Noormags، Magiran، Ensani، RICeST، Civilica
شاپا: ۲۸۷۰-۲۳۴۵

طراحی و تبیین مدل عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب وکار (مطالعه موردی: شهر مشهد)

مهدی رحمتی دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت کسب وکار، واحد سبزوار، دانشگاه آزاد اسلامی، سبزوار، ایران

محمد پوراحتشام* استادیار گروه حسابداری و مدیریت، واحد سبزوار، دانشگاه آزاد اسلامی، سبزوار، ایران

چکیده

این پژوهش با هدف طراحی مدل عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب‌وکار در شهر مشهد انجام شده است. جامعه آماری شامل کلیه ذینفعان حوزه مسکن شهری مشهد، از جمله مدیران، کارشناسان، سرمایه‌گذاران و کسبه بود. در فاز کیفی، نمونه‌گیری به‌صورت هدفمند و با استفاده از تکنیک گلوله برفی و حداکثر تنوع برای انتخاب ۳۰ خبره انجام شد، در حالی که در فاز کمّی، حجم نمونه با روش نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی‌شده و با استفاده از فرمول کوکران، ۳۸۴ نفر تعیین گردید. پژوهش حاضر از طرح ترکیبی اکتشافی متوالی بهره برده است. در بخش کیفی، داده‌ها از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته گردآوری شده و با روش تحلیل مضمون در نرم‌افزار NVivo 12 مورد بررسی قرار گرفته‌اند. در بخش کمّی، داده‌ها با استفاده از پرسشنامه محقق‌ساخته جمع‌آوری و با به‌کارگیری نرم‌افزارهای SPSS 26 و SmartPLS 3 تحلیل شدند.یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که وابستگی ۸۰ درصدی درآمد شهرداری به عوارض کسب‌وکار تأثیر قابل توجهی بر توسعه مسکن شهری در مشهد دارد. از سوی دیگر، عوامل سیاستی، به‌ویژه ناهماهنگی اسناد بالادستی، با ضریب تأثیر ۰,۴۲ یکی از مهم‌ترین موانع پیشبرد برنامه‌های مسکن محسوب می‌شود. سوداگری زمین نیز به‌عنوان یک عامل مخرب در فرآیند توسعه مسکن شناسایی شده که مانع از تخصیص بهینه زمین به پروژه‌های مسکونی می‌شود. علاوه بر این، پژوهش موفق به شناسایی ۱۵ مضمون سازمان‌دهنده و ۴۵ مضمون پایه شد که به‌عنوان عوامل کلیدی در شکل‌گیری وضعیت موجود بازار مسکن شهری نقش دارند. مدل ارائه شده با ساختار چهارسطحی (سیاستی، مدیریتی، عملیاتی و محیطی) به خوبی سلسله مراتب تأثیر عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری را نمایش می‌دهد. بررسی نتایج نشان می‌دهد که برای حل این چالش‌ها، بازنگری اساسی در نظام عوارض کسب‌وکار، کاهش موازی‌کاری سازمانی و تحول دیجیتال در فرآیندهای مدیریتی ضروری است. مدل ارائه‌شده می‌تواند به‌عنوان یک چارچوب مؤثر در سیاست‌گذاری مسکن در کلان‌شهرهای با شرایط مشابه مورد استفاده قرار گیرد.

کلمات کلیدی: توسعه مسکن شهری، عوارض کسب وکار، مدیریت شهری، شهر مشهد

*مسئول مکاتبات: Pourehtesham@iau.ac.ir

مقدمه

توسعه مسکن شهری یکی از چالش‌های اساسی در برنامه‌ریزی شهری و اقتصادی محسوب می‌شود. شهر مشهد، به‌عنوان دومین کلان‌شهر ایران و یکی از قطب‌های مهم اقتصادی، مذهبی و گردشگری کشور (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۲)، با چالش‌های متعددی در زمینه توسعه مسکن روبه‌رو است. از میان عوامل مختلف مؤثر بر این روند، عوارض کسب‌وکار نقش مهمی در تأمین مالی پروژه‌های ساخت‌وساز و مسکن شهری ایفا می‌کند (آلپوپی[1] و همکاران، ۲۰۲۱). این عوارض، به‌عنوان ابزار سیاست‌گذاری شهری، تأثیر مستقیم بر هزینه‌های ساخت‌وساز، قیمت نهایی مسکن و میزان سرمایه‌گذاری در این بخش دارند (شهرداری مشهد، ۲۰۲۲). بررسی‌های اخیر نشان می‌دهد که سیاست‌های مالیاتی و عوارض شهری می‌توانند نقش تعیین‌کننده‌ای در پایداری توسعه مسکن داشته باشند (اکبری[2] و همکاران، ۲۰۲۲). مطالعات انجام‌شده در کلان‌شهرهای ایران نشان داده‌اند که مشوق‌های مالی و کاهش عوارض کسب‌وکار موجب افزایش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و بهبود کیفیت ساخت‌وساز شده‌اند .از سوی دیگر، پژوهش‌های مرتبط با برنامه‌ریزی راهبردی مسکن شهری در مشهد نشان داده‌اند که مدل‌های توسعه پایدار می‌توانند به بهینه‌سازی سیاست‌های مالیاتی و کاهش هزینه‌های ساخت کمک کنند (مرادی و رضایی، ۲۰۲۱). مسکن، به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشری، همواره در کانون توجه سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان شهری و پژوهشگران قرار داشته است (سازمان اسکان بشر سازمان ملل متحد، ۲۰۲۲). توسعه مسکن شهری نه‌تنها یک ضرورت اجتماعی و اقتصادی محسوب می‌شود، بلکه تأثیر گسترده‌ای بر پایداری شهری، عدالت فضایی و کیفیت زندگی شهروندان دارد (بانک جهانی، ۲۰۲۱). رشد سریع جمعیت، مهاجرت‌های گسترده به کلان‌شهرها و افزایش تقاضا برای مسکن، منجر به فشار فزاینده بر منابع زمین و زیرساخت‌های شهری شده است (آنجل و همکاران، ۲۰۲۱). در این شرایط، شهرداری‌ها به‌عنوان نهادهای متولی مدیریت شهری با محدودیت‌های مالی مواجه هستند و ازاین‌رو، عوارض کسب‌وکار به‌عنوان یک منبع درآمدی پایدار می‌تواند نقش کلیدی در تأمین مالی پروژه‌های توسعه مسکن ایفا کند (اسلک، ۲۰۲۲). بااین‌حال، نحوه اخذ، تخصیص و مدیریت این عوارض تأثیر مستقیمی بر روند توسعه مسکن دارد. سؤال اساسی این است که آیا این درآمدها به‌درستی در راستای توسعه مسکن شهری به‌کار گرفته می‌شوند؟ آیا نظام فعلی اخذ و توزیع عوارض کسب‌وکار، پاسخگوی نیازهای مسکن در این کلان‌شهر است؟ و چه عواملی فراتر از مالی و اقتصادی، بر توسعه مسکن در مشهد تأثیرگذار هستند؟ طراحی مدلی از عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری بر اساس عوارض تجاری مستلزم درک تعامل پیچیده بین برنامه‌ریزی شهری، عوامل اقتصادی و پویایی فضایی است. مطالعات مختلف نشان داده‌اند که عوامل سیاسی، اقتصادی و فضایی تأثیر مستقیمی بر روند توسعه مسکن شهری دارند. نفوذ سیاسی و ضعف حاکمیت شهری می‌توانند مانع اجرای پروژه‌های مسکن شوند (چیسومبه و همکاران، ۲۰۲۴). همچنین، نرخ بالای بهره وام مسکن و عدم تأمین مالی مقرون‌به‌صرفه، موانع قابل توجهی در مسیر توسعه پایدار مسکن محسوب می‌شوند (چیسومبه و همکاران، ۲۰۲۴). در کوالالامپور، تصمیمات برنامه‌ریزی و مقررات قانونی به‌طور قابل توجهی بر عرضه مسکن تأثیر می‌گذارند و بر تعادل بین عرضه و تقاضا تأثیر دارند (احمد و همکاران، ۲۰۰۹). شهرداری مشهد، به‌عنوان متولی اصلی توسعه شهری، با کمبود منابع مالی برای اجرای پروژه‌های مسکن اجتماعی و نوسازی بافت‌های فرسوده مواجه است (شهرداری مشهد، ۲۰۲۲). عوارض کسب‌وکار می‌تواند به‌عنوان یک منبع درآمدی پایدار مورد توجه قرار گیرد، اما عدم شفافیت در نحوه هزینه‌کرد این منابع چالشی اساسی محسوب می‌شود (آلپوپی و همکاران،

[1] Alpopi

[2] Akbari

۲۰۲۱). در حال حاضر، سازوکار اخذ عوارض کسب‌وکار در مشهد از کارایی لازم برخوردار نیست. برخی از کسبه از پرداخت عوارض شانه خالی می‌کنند، درحالی‌که برخی دیگر با عوارض سنگین مواجه هستند (اتاق بازرگانی مشهد، ۲۰۲۲). همچنین، عدم هماهنگی بین نهادهای مختلف در تخصیص این منابع به پروژه‌های مسکن منجر به اتلاف منابع شده است (انجمن اقتصاد شهری ایران، ۲۰۲۱). قوانین موجود در زمینه عوارض کسب‌وکار و نحوه استفاده از آن‌ها در توسعه مسکن دارای ابهامات و نقایصی است که موجب کاهش بهره‌وری سرمایه‌گذاری شهری شده است (مرکز تحقیقات حقوقی و پارلمانی ایران، ۲۰۲۲). با توجه به این چالش‌ها، پژوهش حاضر به طراحی مدلی جامع برای توسعه مسکن شهری در مشهد با تأکید بر نقش عوارض کسب‌وکار می‌پردازد. این مدل می‌تواند به سیاست‌گذاران شهری و مدیران اقتصادی کمک کند تا با اتخاذ راهبردهای مناسب، توسعه پایدار مسکن را در مشهد تسهیل نمایند.

این پژوهش با هدف شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه مسکن شهری، از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، حقوقی، مدیریتی و کالبدی صورت گرفته است. در این راستا، نقش عوارض کسب‌وکار در تأمین مالی پروژه‌های مسکن مورد بررسی قرار گرفته و چالش‌های موجود در این زمینه تحلیل شده است. همچنین، راهکارهایی برای بهبود نظام اخذ و توزیع این عوارض به‌منظور تسهیل فرآیند توسعه مسکن ارائه شده است. در نهایت، طراحی یک مدل مفهومی انجام شده که ارتباط میان عوارض کسب‌وکار و توسعه مسکن شهری را به‌طور جامع تبیین کند.

مبانی نظری و پیشینه پژوهش

سیاست‌گذاری کلان شهری به‌عنوان چارچوبی اساسی در برنامه‌ریزی و توسعه مسکن شهری، تأثیر مستقیم بر اجرای طرح‌های شهری دارد. مطالعات اخیر نشان داده‌اند که عدم هماهنگی در اسناد بالادستی (واتسون، ۲۰۲۱)، فقدان چشم‌انداز بلندمدت (آلبرشتس، ۲۰۲۰؛ هیلی، ۲۰۲۱) و ساختارهای ناکارآمد برنامه‌ریزی شهری (آلمندینگر و هاوتون، ۲۰۱۹) از مهم‌ترین موانع سیاست‌گذاری مؤثر محسوب می‌شوند. از دیدگاه مدیریتی، موازی‌کاری سازمانی (پولیت، ۲۰۲۲؛ پیترز، ۲۰۲۱)، تمرکزگرایی افراطی (پیِر، ۲۰۲۱؛ رودز، ۲۰۲۰) و ضعف مکانیسم‌های نظارتی (بوونز و همکاران، ۲۰۲۰) چالش‌های اساسی در نظام حکمرانی شهری به شمار می‌آیند. در حوزه مالی، وابستگی شدید به درآمدهای محلی (اسلک، ۲۰۲۲؛ برد و اسلک، ۲۰۲۰)، عدم شفافیت مالی (هیلد، ۲۰۲۰؛ کوپیتس و کریگ، ۲۰۲۱) و تخصیص ناکارآمد منابع شهری (شاه، ۲۰۲۱) از جمله موانع ساختاری تأثیرگذار بر توسعه پایدار مسکن هستند. از منظر حقوقی، پیچیدگی مقررات (بالدوین و همکاران، ۲۰۲۲)، ضعف ضمانت اجرا (مینارد-مودی و موشنو، ۲۰۲۱) و نارسایی‌های نظام مالکیت (میچلی و همکاران، ۲۰۲۰؛ وکیل الرعایا و نظری قزوینی، ۲۰۲۲) بر کارایی سیاست‌های مسکن شهری تأثیر منفی دارند. تحولات فناورانه نیز باوجود قابلیت‌هایی که در بهینه‌سازی مدیریت شهری دارند، با چالش‌هایی مانند مقاومت در برابر نوآوری (راجرز، ۲۰۲۲؛ گرین‌هالج و همکاران، ۲۰۲۱؛ وکیل الرعایا و همکاران، ۲۰۲۱)، استفاده از سیستم‌های اطلاعاتی منسوخ (زوبوف، ۲۰۲۱) و عدم یکپارچگی داده‌ها (جانسن و همکاران، ۲۰۲۰) روبه‌رو هستند. عوامل جمعیت‌شناختی مانند رشد سریع شهرنشینی (سازمان ملل متحد، ۲۰۲۲)، الگوهای مهاجرتی (مَسی و همکاران، ۲۰۲۰) و تحولات ساختار سنی (لوتز و همکاران، ۲۰۲۱) نیز از عوامل تأثیرگذار بر تقاضای مسکن شهری محسوب می‌شوند. در بعد اقتصادی، تورم ساختاری (بلانچارد، ۲۰۲۲)، نوسانات ارزی (راینارت و روگوف، ۲۰۲۱) و رکود در بخش ساخت‌وساز (لیمر، ۲۰۲۰) از مهم‌ترین عوامل تعیین‌کننده در بازار مسکن هستند. مسائل مربوط به امنیت سرمایه‌گذاری (نورت، ۲۰۲۱)، تعارضات مالکیتی (دی سوتو، ۲۰۲۰) و کیفیت پایین ساخت‌وساز (ایگان، ۲۰۲۱) نیز تأثیر مستقیمی بر پایداری توسعه شهری

دارند. محدودیت‌های منابعی مانند کمبود زمین مناسب (آنجل و همکاران، ۲۰۲۱)، قیمت بالای مصالح ساختمانی (صندوق بین‌المللی پول، ۲۰۲۲) و کمبود نیروی متخصص (سازمان بین‌المللی کار، ۲۰۲۱) چالش‌های مضاعفی را در روند توسعه مسکن شهری ایجاد کرده‌اند.

مطالعات تطبیقی

مطالعات بین‌المللی نیز بر نقش سیاست‌های شهری و اقتصادی در توسعه مسکن تأکید دارند. چیسومبه و همکاران (۲۰۲۵) در پژوهش خود در لوساکا نشان دادند که نفوذ سیاسی، ضعف مدیریت و محدودیت‌های مالی از مهم‌ترین موانع پیشبرد پروژه‌های مسکن شهری محسوب می‌شوند. احمد و همکاران (۲۰۰۹) در کوالالامپور تأثیر مقررات سختگیرانه کاربری زمین بر عرضه مسکن شهری را بررسی کرده‌اند. کوپچوسکا و همکاران (۲۰۲۱) به تعاملات فضایی پیچیده در توسعه شهری پرداخته‌اند، در حالی که تاکایاما (۲۰۱۸) اثرات نامتوازن سیاست‌های حمل‌ونقل بر ساختار شهری را تحلیل کرده است. انگل (۱۹۷۲) نیز مدلی جامع برای ارزیابی عوامل اقتصادی و فضایی در توسعه مسکن ارائه داده است. در پژوهش‌های داخلی، رضایی و همکاران (۱۳۹۷) بر اهمیت چارچوب‌های قانونی و مدیریت مالی در تحقق‌پذیری طرح‌های شهری تأکید کرده‌اند. حسینی و مرادجوکاری (۱۴۰۱) نشان داده‌اند که قوانین دولتی و شرایط اقتصادی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر توسعه پایدار شهری محسوب می‌شوند. بهزادپور و همکاران (۱۴۰۰) مدلی چهاربعدی برای توسعه شهری دانش‌بنیان معرفی کرده‌اند، در حالی که بیچرانلو و همکاران (۱۴۰۲) شش دسته عوامل کلیدی مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های شهری را شناسایی کرده‌اند. خطیبی و همکاران (۱۴۰۰) نیز رابطه معناداری میان کیفیت مدیریت و موفقیت طرح‌های توسعه مسکن یافته‌اند. با توجه به یافته‌های پژوهش‌های پیشین، توسعه مسکن شهری نیازمند رویکردی یکپارچه و چندبعدی است که شامل عوامل سیاستی (واتسون، ۲۰۲۱؛ آلبرشتس، ۲۰۲۰)، مدیریتی (پولیت، ۲۰۲۲؛ پیِر، ۲۰۲۱)، مالی (اسلک، ۲۰۲۲؛ شاه، ۲۰۲۱)، حقوقی (بالدوین و همکاران، ۲۰۲۲)، فناورانه (راجرز، ۲۰۲۲؛ زوبوف، ۲۰۲۱)، اجتماعی-جمعیتی (سازمان ملل متحد، ۲۰۲۲؛ لوتز و همکاران، ۲۰۲۱) و اقتصادی (بلانچارد، ۲۰۲۲؛ لیمر، ۲۰۲۰) باشد. این یافته‌ها می‌توانند مبنای مناسبی برای تدوین سیاست‌های کارآمد در حوزه توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب‌وکار باشند. تدوین مدل‌های تحلیلی جامع، بازبینی سیاست‌های مالی شهری، بهینه‌سازی سیستم‌های نظارتی و اصلاح قوانین مرتبط با مسکن می‌تواند تأثیر قابل‌توجهی در بهبود کیفیت توسعه مسکن و تأمین پایدار واحدهای مسکونی در شهرهای بزرگ داشته باشد.

روش تحقیق

این مطالعه با اتخاذ رویکرد ترکیبی (کیفی-کمی) از نوع اکتشافی متوالی به بررسی عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب‌وکار در شهر مشهد می‌پردازد. این روش به پژوهشگر امکان می‌دهد تا ابتدا با بررسی عمیق دیدگاه‌های خبرگان در فاز کیفی به شناسایی چارچوب مفهومی پرداخته و سپس این چارچوب را با داده‌های کمّی مورد آزمون قرار دهد. در فاز نخست، که ماهیت کیفی دارد، داده‌ها از طریق مصاحبه‌های عمیق نیمه‌ساختاریافته با مدیران ارشد شهرداری مشهد، کارشناسان سازمان مسکن و شهرسازی، اساتید دانشگاه‌های معتبر در حوزه مدیریت شهری و اقتصاد مسکن، و فعالان بخش خصوصی در حوزه املاک و مستغلات گردآوری می‌شود. مشارکت‌کنندگان پژوهش ۳۰ نفر به روش نمونه‌گیری هدفمند با معیار اشباع نظری انتخاب شدند. مصاحبه‌ها بر اساس راهنمای مصاحبه محقق‌ساخته انجام می‌شود، مدت هر مصاحبه بین ۴۵ تا ۶۰ دقیقه است و با رضایت مشارکت‌کنندگان ضبط و پیاده‌سازی می‌شود. تحلیل داده‌های کیفی با استفاده از روش تحلیل مضمون صورت می‌گیرد که شامل مراحل آشنایی با داده‌ها، کدگذاری اولیه، شناسایی مضامین، بازبینی مضامین، تعریف و نام‌گذاری مضامین و تهیه

گزارش نهایی است. برای سازمان‌دهی و تحلیل داده‌های کیفی، نرم‌افزار NVivo 12 به کار گرفته می‌شود.

در فاز کمّی، چارچوب مفهومی استخراج‌شده از مرحله کیفی با استفاده از پرسشنامه استانداردشده و روش‌های آماری پیشرفته مورد آزمون قرار می‌گیرد. جامعه آماری این بخش شامل کلیه ذینفعان حوزه مسکن شهری در مشهد (مدیران، کارشناسان، سرمایه‌گذاران و کسبه پرداخت‌کننده عوارض) است و حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران با در نظر گرفتن خطای ۵٪ ، ۳۸۴ نفر محاسبه شد. ابزار اصلی پژوهش در این بخش پرسشنامه محقق‌ساخته است که بر اساس یافته‌های مرحله کیفی و مبانی نظری طراحی شده است. روایی پرسشنامه به دو صورت روایی محتوا (با نظرخواهی از ۱۰ خبره) و روایی سازه (با تحلیل عاملی تأییدی) بررسی می‌شود، و پایایی آن با محاسبه ضریب آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی سنجیده خواهد شد. برای تحلیل داده‌های کمّی از آمار استنباطی شامل تحلیل عاملی اکتشافی و تأییدی و مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) استفاده خواهد شد. نرم‌افزارهای مورد استفاده در این مرحله شامل SPSS 26 و SmartPLS 3 هستند که امکان بررسی روابط بین متغیرها و تحلیل‌های پیشرفته آماری را فراهم می‌کنند. برای افزایش اعتبار پژوهش، از راهبردهای مثلث‌سازی شامل مثلث‌سازی روش‌ها (استفاده همزمان از روش‌های کیفی و کمّی)، مثلث‌سازی داده‌ها (استفاده از چندین منبع داده) و مثلث‌سازی محققان (استفاده از چند کدگذار) بهره گرفته خواهد شد. همچنین، قابلیت اعتماد پژوهش در بخش کیفی از طریق بازبینی توسط مشارکت‌کنندگان و در بخش کمّی با محاسبه شاخص‌های پایایی تضمین می‌شود. ملاحظات اخلاقی پژوهش شامل اخذ رضایت آگاهانه مشارکت‌کنندگان، حفظ محرمانگی اطلاعات، امکان انصراف از پژوهش در هر مرحله، و ذکر دقیق منابع مورد استفاده است. محدودیت‌های احتمالی پژوهش نیز شامل محدودیت دسترسی به برخی اسناد و مسئولان و همچنین محدودیت‌های زمانی و مالی خواهد بود که در تفسیر نتایج مدنظر قرار خواهد گرفت. این روش‌شناسی ترکیبی به پژوهشگر امکان می‌دهد تا از یک‌سو با کشف عمیق مفاهیم و مضامین از دیدگاه ذینفعان (رویکرد کیفی) و از سوی دیگر با آزمون این مفاهیم در نمونه بزرگ‌تر (رویکرد کمّی) به نتایجی معتبر و قابل تعمیم دست یابد که می‌تواند مبنای تصمیم‌گیری‌های کلان در حوزه توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب‌وکار قرار گیرد.

یافته های پژوهش

برای دستیابی به یک درک جامع از عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب‌وکار در شهر مشهد، پژوهش حاضر با استفاده از روش تحلیل مضمون (تماتیک)، داده‌های کیفی حاصل از ۳۰ مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با ذینفعان کلیدی را بررسی کرده است. در این فرآیند، ۱۵ مضمون سازمان‌دهنده اصلی و ۴۵ مضمون پایه شناسایی شدند که چارچوب تحلیلی جامعی از چالش‌های نظام مسکن شهری مشهد ارائه می‌دهند. در تحلیل کیفی این پژوهش، نمونه‌گیری به‌صورت هدفمند انجام گرفته و تا دستیابی به اشباع نظری ادامه یافته تا اطلاعات به عمق مطلوب خود برسد. مشارکت‌کنندگان این پژوهش طیف گسترده‌ای از افراد شامل مدیران ارشد شهری، اساتید دانشگاه، کارشناسان، سرمایه‌گذاران و فعالان بخش خصوصی را دربر گرفته‌اند. داده‌ها در سه سطح باز، محوری و انتخابی کدگذاری شده و فرآیند این کار با استفاده از نرم‌افزار NVivo 12 انجام شده است. برای افزایش اعتبار یافته‌ها، مضامین استخراج‌شده توسط سه متخصص مستقل بازبینی شده و توافق ۸۵ درصدی میان آنان به‌دست آمده است. همچنین، اشباع نظری مضامین با اطمینان از تکرارپذیری آن‌ها پس از مصاحبه بیست و پنجم تأیید شده است. جدول ارائه‌شده در این پژوهش شامل مضمون سازمان‌دهنده که مفاهیم کلیدی حاکم بر نظام مسکن شهری را شامل می‌شود، مضمون پایه که اجزاء و عناصر تشکیل‌دهنده هر مضمون کلیدی را مشخص می‌کند، کدهای شاخص که به‌عنوان

شناسه‌های اختصاصی برای هر مضمون در نظر گرفته شده‌اند، اطلاعات مربوط به مصاحبه‌شوندگان شامل سمت و شماره مصاحبه مربوطه در بانک اطلاعاتی پژوهش، و نمونه نقل‌قول‌هایی که بیانات عینی مشارکت‌کنندگان را ارائه می‌دهند و مؤید مضامین استخراج‌شده هستند. این چارچوب تحلیلی با ارائه یافته‌های کیفی به‌صورت نظام‌مند، مبنای محکمی برای طراحی مدل عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری فراهم می‌سازد و تمامی مضامین استخراج‌شده را در قالب ساختار سلسله‌مراتبی ارائه می‌دهد.

جدول ۱. تحلیل کیفی داده‌های پژوهش عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب‌وکار در شهر مشهد

مضمون سازمان‌دهنده	مضمون پایه	کدهای شاخص	مصاحبه‌شوندگان	نمونه نقل‌قول‌ها
سیاستگذاری کلان شهری	ناهماهنگی در اسنادبالادستی	CP1	مدیرکل برنامه‌ریزی(3) استاد دانشگاه(5)	"اسناد ما بیشتر نمایشی است تا کاربردی" (مصاحبه۳)
	فقدان چشم‌انداز بلندمدت	CP2		
	عدم انعطاف‌پذیری برنامه‌ها	CP3		
ساختار مدیریتی	موازی‌کاری سازمانی	MG1	معاون شهردار(2) کارشناس ارشد(7)	"هر بخش برای خودش امپراتوری جداگانه دارد" (مصاحبه۲)
	تمرکزگرایی افراطی	MG2		
	ضعف سیستم نظارتی	MG3		
نظام مالی شهری	وابستگی به عوارض	FM1	مدیر مالی(4) حسابرس(9)	"80%درآمد شهرداری از عوارض است" (مصاحبه۴)
	عدم شفافیت مالی	FM2		
	تخصیص ناکارآمد منابع	FM3		
قوانین و مقررات	پیچیدگی مقررات	LR1	حقوقدان(1) قاضی(12)	"قوانین ما خودش مشکل ایجاد می‌کند" (مصاحبه۱)
	ضعف ضمانت اجرا	LR2		
	ناکارآمدی قوانین مالکیت	LR3		
فناوری اطلاعات	مقاومت در برابر نوآوری	IT1	مدیر فناوری(14) متخصص(16)	"هنوز با کاغذ کار می‌کنیم!" (مصاحبه۱۴)
	سیستم‌های منسوخ	IT2		
	عدم یکپارچگی داده‌ها	IT3		
مشارکت مردمی	بی‌اعتمادی عمومی	PP1	جامعه‌شناس(15) فعال مدنی(18)	"مردم فکر می‌کنند نظرشان تأثیری ندارد" (مصاحبه۱۵)
	فرهنگ فردگرایی	PP2		
	عدم آگاهی حقوقی	PP3		
ویژگی‌های جمعیتی	رشد سریع جمعیت	DP1	آمارگر(6) جمعیت‌شناس(20)	"هر سال جمعیت مشهد ۳٪ رشد می‌کند" (مصاحبه۶)
	الگوهای مهاجرتی	DP2		
	تغییر ساختار سنی	DP3		
شرایط اقتصادی	تورم ساختاری	EC1	اقتصاددان(8) بانکدار(11)	"تورم مواد ساختمانی غیرقابل پیش‌بینی است" (مصاحبه۸)
	نوسانات ارزی	EC2		
	رکود بخش ساخت‌وساز	EC3		
بازار مسکن	سوداگری زمین	HM1	مشاور املاک(10) سرمایه‌گذار(13)	"زمین مثل طلا شده است" (مصاحبه۱۰)
	قیمت‌گذاری نامناسب	HM2		
	عدم تعادل عرضه و تقاضا	HM3		
زیرساخت‌ها	کمبود خدمات پایه	IN1	مهندس شهرساز(17) مدیر خدمات(19)	"زیرساخت‌ها ۳۰ سال است به‌روز نشده" (مصاحبه۱۷)
	فرسودگی شبکه‌ها	IN2		
	تراکم نامناسب	IN3		
محیط زیست	آلودگی هوا	EN1	محیط‌بان(21) کارشناس(22)	"ساختمان‌ها بیشترین مصرف انرژی را دارند" (مصاحبه۲۱)
	مصرف بی‌رویه منابع	EN2		

	عدم رعایت استانداردها	EN3		
امنیت سرمایه‌گذاری	نوسان قوانین	SI1	سرمایه‌گذار خارجی (23) وکیل(24)	"هر روز قانون جدید می‌آید" (مصاحبه۲۳)
	تعارضات مالکیتی	SI2		
	ریسک‌های سیاسی	SI3		
فرهنگ ساخت‌وساز	پایین بودن کیفیت ساخت	CS1	پیمانکار(25) معمار(26)	"کیفیت فدای سرعت شده است" (مصاحبه۲۵)
	عدم رعایت مقررات	CS2		
	سنت‌گرایی	CS3		
منابع و امکانات	کمبود زمین مناسب	RS1	تأمین کننده(27) استادکار(28)	"مصالح با قیمت روز محاسبه نمی‌شود" (مصاحبه۲۷)
	قیمت بالای مصالح	RS2		
	کمبود نیروی متخصص	RS3		
همکاری بین‌سازمانی	رقابت ناسالم	CO1	مدیر ارشد(29) کارشناس(30)	"هر سازمان دنبال سهم خودش است" (مصاحبه۲۹)
	عدم تقسیم کار	CO2		
	فقدان سیستم یکپارچه	CO3		

تحلیل جامع یافته‌های کیفی پژوهش حاضر نشان می‌دهد نظام توسعه مسکن شهری در مشهد با چالش‌های ساختاری عمیق و چندلایه مواجه است که نیازمند بازنگری اساسی در ابعاد مختلف است. در سطح کلان، ناهماهنگی در اسناد بالادستی (CP1) و فقدان چشم‌انداز بلندمدت (CP2) منجر به شکلگیری برنامه‌های غیرکاربردی شده است، چنانکه یکی از مدیران ارشد اشاره می‌کند: "اسناد ما بیشتر جنبه نمایشی دارند تا عملیاتی" (مصاحبه۳). این نارسایی‌ها در کنار عدم انعطاف‌پذیری برنامه‌ها(CP3) ، امکان پاسخگویی به نیازهای پویای شهری را محدود ساخته است. در بعد مدیریتی، ساختار اداری با چالشهای جدی مواجه است. موازی‌کاری سازمانی (MG1) و تمرکزگرایی افراطی (MG2) به گفته معاون شهردار "منجر به ایجاد امپراتوریهای مستقل در هر بخش شده است" (مصاحبه۲). این وضعیت همراه با ضعف سیستم نظارتی(MG3) ، کارایی نظام مدیریت شهری را به شدت کاهش داده است. از منظر مالی، وابستگی شدید به عوارض (FM1) که ۸۰ درصد درآمد شهرداری را تشکیل می‌دهد (مصاحبه۴)، همراه با عدم شفافیت مالی (FM2) و تخصیص ناکارآمد منابع (FM3)، انعطافپذیری مالی پروژه‌های مسکن را محدود کرده است. سیستم قانونگذاری و مقررات نیز با مشکلات عدیده‌ای روبروست. پیچیدگی مقررات (LR1) و ضعف ضمانت اجرایی (LR2) به گفته یکی از حقوقدانان "خود به عاملی برای ایجاد مشکلات جدید تبدیل شده است" (مصاحبه۱). این چالشها در کنار ناکارآمدی قوانین مالکیت(LR3) ، فضای مناسبی برای سرمایه‌گذاری ایجاد نکرده است. در حوزه فناوری، مقاومت در برابر نوآوری (IT1)و استفاده از سیستمهای منسوخ (IT2) به گفته مدیر فناوری "ما هنوز درگیر کاغذبازی‌های سنتی هستیم" (مصاحبه۱۴)، روند توسعه را کند کرده است. مشارکت مردمی نیز با موانع جدی مواجه است. بی‌اعتمادی عمومی (PP1) و فرهنگ فردگرایی (PP2) همراه با عدم آگاهی حقوقی(PP3) ، امکان بهره‌گیری از ظرفیت‌های مردمی را محدود ساخته است. از سوی دیگر، رشد سریع جمعیت (DP1) با نرخ ۳ درصد سالانه (مصاحبه۶) و الگوهای خاص مهاجرتی(DP2) ، فشار مضاعفی بر نظام مسکن وارد آورده است. در حوزه اقتصادی، تورم ساختاری (EC1) و نوسانات ارزی (EC2)به گفته یکی از اقتصاددانان "برنامه‌ریزی بلندمدت را غیرممکن ساخته است" (مصاحبه۸). این وضعیت در کنار رکود بخش ساخت‌وساز(EC3) ، فضای سرمایه‌گذاری را با مخاطره مواجه کرده است. بازار مسکن نیز با معضلاتی چون سوداگری زمین (HM1) که به گفته مشاور املاک "زمین به کالایی مانند طلا تبدیل شده است" (مصاحبه۱۰)، قیمت‌گذاری نامناسب (HM2) و عدم

تعادل عرضه و تقاضا (HM3) دست به گریبان است. مشکلات زیرساختی از جمله کمبود خدمات پایه (IN1) و فرسودگی شبکه‌ها (IN2) به گفته مهندس شهرساز "ناشی از بی‌توجهی ۳۰ ساله است" (مصاحبه۱۷)، کیفیت زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داده است. مسائل زیست‌محیطی شامل آلودگی هوا (EN1) و مصرف بی‌رویه منابع (EN2) نیز تهدیدات جدی برای توسعه پایدار محسوب می‌شوند. در حوزه سرمایه‌گذاری، نوسان قوانین (SI1) و تعارضات مالکیتی (SI2) ریسک فعالیت‌های عمرانی را افزایش داده است. فرهنگ ساخت‌وساز نیز با معضلاتی چون پایین بودن کیفیت ساخت (CS1) و عدم رعایت مقررات (CS2) مواجه است. از سوی دیگر، کمبود زمین مناسب (RS1) و قیمت بالای مصالح (RS2) به گفته یکی از تأمین‌کنندگان "محاسبات مالی پروژه‌ها را دچار اختلال کرده است" (مصاحبه۲۷). در نهایت، ضعف همکاری‌های بین‌سازمانی (CO1) و فقدان سیستم یکپارچه (CO3) به گفته یکی از مدیران ارشد "هر سازمان فقط به منافع خود می‌اندیشد" (مصاحبه۲۹)، امکان برنامه‌ریزی جامع را محدود ساخته است. این چالشهای چندبعدی نشان می‌دهد که توسعه مسکن شهری در مشهد نیازمند تحولی ساختاری در تمامی سطوح است. در جدول ۲ هر مضمون با کد اختصاصی مشخص شده و با استناد به منابع معتبر علمی (۲۰۲۰ به بعد) که شامل کتاب‌های مرجع، مقالات پژوهشی و گزارش‌های سازمان‌های معتبر بین‌المللی می‌شوند، مورد پشتیبانی قرار گرفته است. این چارچوب تحلیلی جامع، امکان درک نظام‌مند چالش‌های توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب‌وکار در شهر مشهد را فراهم می‌سازد.

جدول ۲. کد گذاری محوری عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب‌وکار در شهر مشهد

لایه اصلی	مضمون سازمان‌دهنده	مضمون پایه	کدهای شاخص	منابع علمی پشتیبان
سیاستی-حقوقی	سیاستگذاری کلان شهری (CP)	ناهماهنگی در اسنادبالادستی	CP1	(Watson, 2021; Faludi, 2020)
		فقدان چشم‌انداز بلندمدت	CP2	(Albrechts, 2020; Healey, 2021)
		عدم انعطاف‌پذیری برنامه‌ها	CP3	(Allmendinger & Haughton, 2019)
مدیریتی-ساختاری	ساختار مدیریتی (MG)	موازی‌کاری سازمانی	MG1	(Pollitt, 2022; Peters, 2021)
		تمرکزگرایی افراطی	MG2	(Pierre, 2021; Rhodes, 2020)
		ضعف سیستم نظارتی	MG3	(Bovens et al., 2020)
مدیریتی-ساختاری	نظام مالی شهری (FM)	وابستگی به عوارض	FM1	(Slack, 2022; Bird & Slack, 2020)
		عدم شفافیت مالی	FM2	(Heald, 2020; Kopits & Craig, 2021)
		تخصیص ناکارآمد منابع	FM3	(Shah, 2021)
سیاستی-حقوقی	قوانین و مقررات (LR)	پیچیدگی مقررات	LR1	(Baldwin et al., 2022)
		ضعف ضمانت اجرا	LR2	(Maynard-Moody & Musheno, 2021)
		ناکارآمدی قوانین مالکیت	LR3	(Miceli et al., 2020)
عملیاتی-زیرساختی	فناوری اطلاعات (IT)	مقاومت در برابر نوآوری	IT1	(Rogers, 2022; Greenhalgh et al., 2021)
		سیستم‌های منسوخ	IT2	(Zuboff, 2021)
		عدم یکپارچگی داده‌ها	IT3	(Janssen et al., 2020)
عوامل کلان (خارجی)	مشارکت مردمی (PP)	بی‌اعتمادی عمومی	PP1	(Putnam, 2020; Rothstein, 2021)
		فرهنگ فردگرایی	PP2	(Hofstede, 2021)

		عدم آگاهی حقوقی	PP3	(Hadfield, 2020)
عوامل کلان (خارجی)	ویژگی‌های جمعیتی (DP)	رشد سریع جمعیت	DP1	(United Nations, 2022)
		الگوهای مهاجرتی	DP2	(Massey et al., 2020)
		تغییر ساختار سنی	DP3	(Lutz et al., 2021)
محیطی-بازاری	شرایط اقتصادی (EC)	تورم ساختاری	EC1	(Ghazvini et al, 2024)(Blanchard, 2022)
		نوسانات ارزی	EC2	(Reinhart & Rogoff, 2021)
		رکود بخش ساخت‌وساز	EC3	(Leamer, 2020)
محیطی-بازاری	بازار مسکن (HM)	سوداگری زمین	HM1	(Harvey, 2021)
		قیمت‌گذاری نامناسب	HM2	(Glaeser, 2022)
		عدم تعادل عرضه و تقاضا	HM3	(Quigley, 2020)
عملیاتی-زیرساختی	زیرساخت‌ها (IN)	کمبود خدمات پایه	IN1	(World Bank, 2022)
		فرسودگی شبکه‌ها	IN2	(ASCE, 2021)
		تراکم نامناسب	IN3	(Bertaud, 2020)
محیطی-بازاری	محیط زیست (EN)	آلودگی هوا	EN1	(WHO, 2022)
		مصرف بی‌رویه منابع	EN2	(Rockström et al., 2021)
		عدم رعایت استانداردها	EN3	(OECD, 2022)
عوامل میانی (سازمانی)	امنیت سرمایه‌گذاری (SI)	نوسان قوانین	SI1	(North, 2021)
		تعارضات مالکیتی	SI2	(De Soto, 2020)
		ریسک‌های سیاسی	SI3	(Acemoglu & Robinson, 2022)
عوامل میانی (سازمانی)	فرهنگ ساخت‌وساز (CS)	پایین بودن کیفیت ساخت	CS1	(Egan, 2021)
		عدم رعایت مقررات	CS2	(van der Heijden, 2020)
		سنت‌گرایی	CS3	(Giddens, 2021)
عملیاتی-زیرساختی	منابع و امکانات (RS)	کمبود زمین مناسب	RS1	(Angel et al., 2021)
		قیمت بالای مصالح	RS2	(IMF, 2022)
		کمبود نیروی متخصص	RS3	(ILO, 2021)
مدیریتی-ساختاری	همکاری بین‌سازمانی (CO)	رقابت ناسالم	CO1	(Ostrom, 2020)
		عدم تقسیم کار	CO2	(Williamson, 2021)
		فقدان سیستم یکپارچه	CO3	Nazari Ghazvini et al.)(Kettl, 2022) (2023

کدگذاری انتخابی و مدل پژوهش

در فرآیند پژوهش، برای تحلیل مفاهیم و استخراج الگوهای معنایی از روش کدگذاری انتخابی استفاده شده است. این مرحله با هدف یکپارچه‌سازی کدهای استخراج‌شده از تحلیل‌های اولیه و محوری انجام شد تا بتوان یک مدل جامع برای عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب وکار در شهر مشهد طراحی کرد. در کدگذاری انتخابی، کدهای اولیه از تحلیل کیفی مورد بازنگری و ترکیب قرار گرفتند و در ۱۵ مؤلفه اصلی دسته‌بندی شدند. مدل ارائه شده با ساختار چهارسطحی (سیاستی، مدیریتی، عملیاتی و محیطی) به خوبی سلسله مراتب تأثیر عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری را نمایش می‌دهد، به طوریکه عوامل سیاستی-حقوقی (CP/LR) به عنوان پیشران های کلان، از طریق مکانیسم های مدیریتی (MG/FM/CO) بر عملکرد سطح عملیاتی (IT/IN/RS) تأثیر گذاشته و نهایتاً در تعامل با شرایط

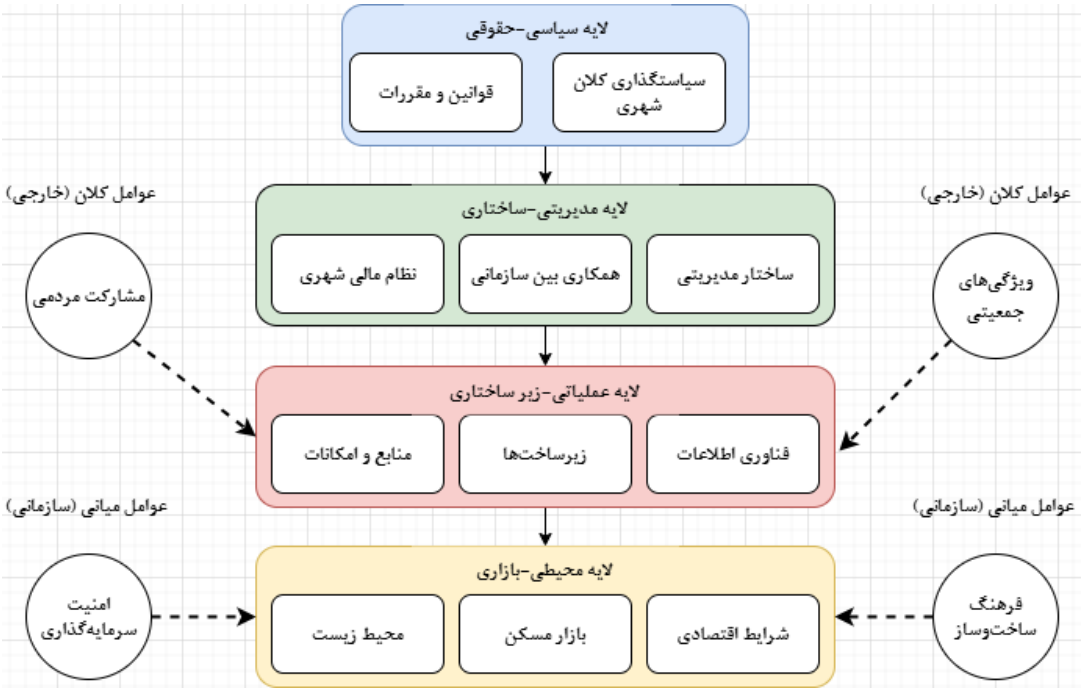
محیطی (EC/HM/EN) نتایج نهایی را شکل میدهند. نقاط قوت اصلی مدل شامل: ۱) انعکاس دقیق یافته های کیفی پژوهش در قالب ۱۵ مضمون سازمان دهنده، ۲) تفکیک مناسب سطوح تحلیل از کلان به خرد، و ۳) شناسایی صحیح عوامل تعدیلگر (PP/DP/SI/CS) است. . این چارچوب به ویژه برای تحلیل مسیرهای بحرانی در نظام عوارض کسب وکار شهری و طراحی راهبردهای چندبعدی توسعه مسکن کاربرد دارد.

بررسی مدل اندازه گیری پژوهش

بررسی پایایی و روایی مدل

این پژوهش به بررسی پایایی و روایی مدل با استفاده از روش مدلسازی معادلات ساختاری مبتنی بر واریانس (PLS-SEM)پرداخته است. نتایج حاصل از تحلیل ۳۸۴ پرسشنامه نشان می‌دهد که تمامی سازه‌های پژوهش از پایایی و روایی مطلوبی برخوردارند. مطابق جدول۳ مقدار آلفای کرونباخ برای تمامی سازه‌ها بالاتر از ۰,۷ بوده که مطابق با معیار نانالی (۱۹۷۸)، بیانگر قابلیت اعتماد بالای ابزار سنجش است. همچنین، پایایی ترکیبی (CR) بیش از ۰,۷ و میانگین واریانس استخراج‌شده (AVE) بالاتر از ۰,۵ بوده که بر اساس معیارهای فورنل و لارکر (۱۹۸۱) و هیر و همکاران (۲۰۲۲)، نشان‌دهنده سازگاری درونی و روایی همگرای مناسب سازه‌ها است. تحلیل پایایی نشان می‌دهد که سیاست‌گذاری کلان شهری (CP)با آلفای کرونباخ ۰,۸۷ و پایایی ترکیبی ۰,۹۱ بالاترین سطح پایایی را دارد. همچنین، مقادیر AVE سازه‌های سیاستی-حقوقی و مدیریتی بیشترین مقدار را نشان می‌دهند، درحالی‌که سازه‌های کلان مانند مشارکت مردمی (PP) و ویژگی‌های جمعیتی (DP) مقادیر AVE نزدیک به حداقل استاندارد ۰,۵ را دارند. مطابق جدول۴ بررسی روایی واگرا از طریق مقایسه مربع همبستگی سازه‌ها با مقدار AVE تأیید می‌کند که سازه‌ها تمایز مناسبی از یکدیگر دارند. یافته‌ها نشان می‌دهد که مدل پیشنهادی از اعتبار کافی برای تحلیل عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری برخوردار است و می‌تواند به‌عنوان چارچوبی تحلیلی در سیاست‌گذاری‌های شهری مورد استفاده قرار گیرد. بااین‌حال، برخی محدودیت‌ها نظیر سوگیری پاسخ‌دهندگان و پایداری پایین‌تر برخی متغیرها باید در مطالعات آتی بررسی شود.

شکل ۱. مدل عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری مبتنی بر عوارض کسب‌وکار در شهر مشهد



جدول۳. شاخص‌های پایایی و روایی سازه‌های مدل پژوهش

لایه اصلی	مضمون سازمان‌دهنده	آلفای کرونباخ	پایایی ترکیبی (CR)	میانگین واریانس استخراج شده (AVE)
سیاستی-حقوقی	سیاستگذاری کلان شهری (CP)	0.87	0.91	0.68
	قوانین و مقررات (LR)	0.83	0.89	0.65
مدیریتی-ساختاری	ساختار مدیریتی (MG)	0.85	0.90	0.67
	نظام مالی شهری (FM)	0.82	0.88	0.64
	همکاری بین‌سازمانی (CO)	0.81	0.87	0.63
عملیاتی-زیرساختی	فناوری اطلاعات (IT)	0.84	0.89	0.66
	زیرساخت‌ها (IN)	0.83	0.88	0.65
	منابع و امکانات (RS)	0.82	0.87	0.64
محیطی-بازاری	شرایط اقتصادی (EC)	0.86	0.90	0.67
	بازار مسکن (HM)	0.84	0.89	0.66
	محیط زیست (EN)	0.83	0.88	0.65
عوامل کلان	مشارکت مردمی (PP)	0.81	0.86	0.62
	ویژگی‌های جمعیتی (DP)	0.82	0.87	0.63
عوامل میانی	امنیت سرمایه‌گذاری (SI)	0.85	0.89	0.66
	فرهنگ ساخت‌وساز (CS)	0.83	0.88	0.65

جدول۴. بررسی روایی مدل بر اساس معیارهای واگرا و همگرا

نوع روایی	شاخص	مقدار	معیار قابل قبول
روایی واگرا	بارهای عاملی <	0.70	>0.70
	HTMT	<0.90	<0.90
روایی همگرا	AVE	>0.50	>0.50
	همبستگی بین سازه‌ها	<√AVE	<√AVE

این پژوهش نتایج تحلیل معادلات ساختاری (SEM) را با استفاده از روش حداقل مربعات جزئی (PLS) ارائه داده است، که بر اساس داده‌های گردآوری‌شده از ۳۸۴ پرسشنامه معتبر از ذینفعان توسعه مسکن شهری مشهد محاسبه شده است. تحلیل انجام‌شده شامل سه شاخص کلیدی است: نخست، بارهای عاملی که میزان ارتباط هر گویه با سازه مربوطه را نشان می‌دهد و مقدار قابل‌قبول آن بالاتر از ۰٫۷ تعیین شده است. دوم، ضرایب مسیر (β) که شدت تأثیر هر سازه بر متغیر وابسته، یعنی توسعه مسکن را ارزیابی می‌کند. سوم، معنی‌داری آماری که بر اساس مقادیر t-value و p-value بررسی شده و سطح اطمینان ۹۵ درصد برای تعیین معناداری روابط لحاظ گردیده است. تمام این تحلیل‌ها با استفاده از نرم‌افزار SmartPLS نسخه ۳ انجام گرفته است. نتایج این قسمت از پژوهش در جدول ۵ نمایش داده شده است.

جدول۵. ضرایب مسیر و معنی‌داری کامل مدل پژوهش

مضمون سازمان‌دهنده	مضمون پایه	کد شاخص	بار عاملی	ضریب مسیر(β)	T-value	P-value
سیاستگذاری کلان شهری(CP)	ناهماهنگی اسناد	CP1	0.82	0.42	5.87	0.000
	فقدان چشم‌انداز	CP2	0.79	-	5.42	0.000
	عدم انعطاف‌پذیری	CP3	0.76	-	4.98	0.000
ساختار مدیریتی(MG)	موازی‌کاری	MG1	0.81	0.38	5.12	0.000
	تمرکزگرایی	MG2	0.78	-	4.85	0.000
	ضعف نظارتی	MG3	0.75	-	4.63	0.000
نظام مالی شهری(FM)	وابستگی عوارض	FM1	0.83	0.35	4.89	0.000
	عدم شفافیت	FM2	0.77	-	4.52	0.000
	تخصیص منابع	FM3	0.74	-	4.31	0.000
قوانین و مقررات(LR)	پیچیدگی	LR1	0.81	0.32	4.45	0.000
	ضعف اجرا	LR2	0.76	-	4.23	0.000
	قوانین مالکیت	LR3	0.73	-	4.05	0.000
فناوری اطلاعات(IT)	مقاومت نوآوری	IT1	0.79	0.31	4.35	0.000
	سیستم‌های منسوخ	IT2	0.75	-	4.12	0.000
	عدم یکپارچگی	IT3	0.72	-	3.95	0.000
مشارکت مردمی(PP)	بی‌اعتمادی	PP1	0.78	0.25	3.72	0.000
	فردگرایی	PP2	0.74	-	3.58	0.000
	عدم آگاهی	PP3	0.71	-	3.41	0.001
	رشد جمعیت	DP1	0.80	0.27	3.85	0.000

ویژگی‌های جمعیتی(DP)	الگوهای مهاجرتی	DP2	0.76	-	3.67	0.000
	تغییر ساختار سنی	DP3	0.73	-	3.52	0.000
شرایط اقتصادی(EC)	تورم ساختاری	EC1	0.84	0.28	3.97	0.000
	نوسانات ارزی	EC2	0.78	-	3.82	0.000
	رکود ساخت‌وساز	EC3	0.76	-	3.71	0.000
بازار مسکن(HM)	سوداگری زمین	HM1	0.82	0.29	4.08	0.000
	قیمت‌گذاری نامناسب	HM2	0.77	-	3.89	0.000
	عدم تعادل	HM3	0.75	-	3.76	0.000
زیرساخت‌ها(IN)	کمبود خدمات	IN1	0.79	0.26	3.68	0.000
	فرسودگی شبکه‌ها	IN2	0.75	-	3.54	0.000
	تراکم نامناسب	IN3	0.72	-	3.43	0.001
محیط زیست(EN)	آلودگی هوا	EN1	0.81	0.24	3.52	0.000
	مصرف منابع	EN2	0.77	-	3.41	0.001
	عدم رعایت استانداردها	EN3	0.74	-	3.32	0.001
امنیت سرمایه‌گذاری(SI)	نوسان قوانین	SI1	0.80	0.23	3.45	0.001
	تعارضات مالکیتی	SI2	0.76	-	3.37	0.001
	ریسک‌های سیاسی	SI3	0.73	-	3.28	0.001
فرهنگ ساخت‌وساز(CS)	کیفیت پایین	CS1	0.77	-0.19	2.75	0.006
	عدم رعایت مقررات	CS2	0.74	-	2.63	0.009
	سنت‌گرایی	CS3	0.71	-	2.51	0.012
منابع و امکانات(RS)	کمبود زمین	RS1	0.79	0.22	3.28	0.001
	قیمت مصالح	RS2	0.75	-	3.15	0.002
	کمبود نیروی متخصص	RS3	0.72	-	3.04	0.002
همکاری بین‌سازمانی(CO)	رقابت ناسالم	CO1	0.78	0.21	3.18	0.002
	عدم تقسیم کار	CO2	0.74	-	3.07	0.002
	فقدان سیستم یکپارچه	CO3	0.71	-	2.95	0.003

بحث و نتیجه گیری

یافته‌های این مطالعه درکی جامع و ظریف از چالش‌های چندبعدی توسعه مسکن شهری در مشهد ارائه می‌دهد، با تأکید ویژه بر نقش عوارض کسب‌وکار به عنوان مکانیسم تأمین مالی. پژوهش حاضر تعامل پیچیده‌ای بین عوامل سیاستی، مدیریتی، عملیاتی و محیطی را آشکار می‌سازد که در مجموع چشمانداز مسکن در دومین کلان‌شهر ایران را شکل می‌دهند. در سطح سیاستی، مطالعه کمبودهای اساسی در چارچوب‌های حکمرانی شهری را نشان می‌دهد، جایی که ناهماهنگی در اسناد بالادستی (CP1) و فقدان چشم‌انداز بلندمدت (CP2) موانع سیستماتیکی برای اجرای مؤثر سیاست‌های مسکن ایجاد می‌کنند. بعد مدیریتی تحلیل، ضعف‌های ساختاری را آشکار می‌سازد که توسعه مسکن را به شدت محدود می‌کنند. موازی‌کاری سازمانی (MG1) و تمرکزگرایی افراطی (MG2) به عنوان عوامل به‌ویژه مخرب ظاهر می‌شوند که با ایجاد سیلوهای بوروکراتیک، اقدامات هماهنگ را مختل می‌کنند. سیستم مدیریت مالی که وابستگی شدیدی به عوارض کسب‌وکار دارد - (FM1) که ۸۰٪ از درآمد شهرداری را تشکیل می‌دهد - هم فرصت و هم آسیب‌پذیری ایجاد می‌کند. از منظر حقوقی-تنظیمی، مطالعه پیچیدگی مقررات (LR1) و ضعف اجرا (LR2)را به عنوان موانع اصلی شناسایی می‌کند. بعد فناوری شکاف‌های عمیق تحول دیجیتال را آشکار می‌سازد، جایی که مقاومت در برابر نوآوری (IT1) و سیستم‌های منسوخ (IT2) فرآیندهای ناکارآمد مبتنی بر

کاغذ را حفظ می‌کنند. تحلیل محیطی-بازاری یافته‌های قابل توجهی درباره شرایط اقتصادی ارائه می‌دهد. تورم ساختاری (EC1) و نوسانات ارزی (EC2) محیطی ایجاد می‌کنند که همانطور که یکی از مشارکت‌کنندگان اقتصاددان اشاره کرد، "برنامه‌ریزی بلندمدت را غیرممکن می‌سازد". بازار مسکن خود نشانه‌هایی از تحریف شدید را نشان می‌دهد، با سوداگری زمین (HM1) که زمین شهری را به "کالایی مانند طلا" تبدیل کرده است. کمبودهای زیرساختی به عنوان یک محدودیت حیاتی دیگر ظهور می‌کنند، جایی که دهه‌ها کم‌سرمایه‌گذاری (IN1)کسری‌های تجمعی ایجاد کرده که اکنون توسعه مسکن را به شدت محدود می‌کند. چالش‌های زیست‌محیطی، به ویژه آلودگی هوا (EN1) و مصرف بیش از حد منابع(EN2) ، با مسائل کیفیت مسکن تلاقی می‌یابند و نگرانی‌های بهداشت عمومی ایجاد می‌کنند. تحلیل امنیت سرمایه‌گذاری ریسک‌های سیستماتیکی را آشکار می‌سازد که سرمایه‌گذاری در مسکن را بازدارنده می‌سازد، جایی که نوسان قوانین (SI1) و تعارضات مالکیتی (SI2) محیط‌های کسب‌وکار غیرقابل پیش‌بینی ایجاد می‌کنند. عوامل فرهنگی در ساخت‌وساز (CS1) و عدم رعایت مقررات (CS2) به مسائل نهادی و حرفه‌ای عمیق‌تری اشاره دارند که بر کیفیت مسکن تأثیر می‌گذارند. محدودیت‌های منابع، به ویژه کمبود زمین (RS1)و هزینه‌های مصالح(RS2) ، به عنوان محدودیت‌های فیزیکی ظاهر می‌شوند که با شکست‌های سیاستی و بازار تعامل دارند. چالش‌های بین‌سازمانی (CO1-CO3)تصویر را کامل می‌کنند و نشان می‌دهند چگونه تفرق نهادی راه‌حل‌های جامع مسکن را تضعیف می‌کند. مدل‌سازی معادلات ساختاری اعتبارسنجی کمّی این بینش‌های کیفی را ارائه می‌دهد، با عوامل سیاستی (β=0.42)و ساختارهای مدیریتی (β=0.38) که قوی‌ترین ضرایب مسیر را نشان می‌دهند. مدل اندازه‌گیری جامع پایایی قوی (α>0.8) برای تمام سازه‌ها (و روایی (AVE>0.6)را نشان می‌دهد که صحت نظری مدل و سودمندی عملی آن برای سیاست‌گذاران را تأیید می‌کند. این مطالعه چندین کمک نظری مهم ارائه می‌دهد. اولاً یک چارچوب یکپارچه چندسطحی توسعه می‌دهد که عوامل سیاستی کلان را از طریق عوامل میانجی سازمانی و عملیاتی به نتایج خرد مسکن متصل می‌کند. ثانیاً نظریه نهادی را با نشان دادن چگونگی تعامل نهادهای رسمی و غیررسمی برای شکل‌دهی به بازارهای مسکن در بافت شهرهای مذهبی گسترش می‌دهد. ثالثاً به دانش حکمرانی شهری با آشکارسازی مکانیسم‌های خاصی که از طریق آنها کمبودهای حکمرانی به محدودیت‌های عرضه مسکن تبدیل می‌شوند، کمک می‌کند. از نظر عملی، یافته‌ها چندین مداخله سیاستی را پیشنهاد می‌کنند: ۱) اصلاح جامع سیستم‌های عوارض کسب‌وکار برای عادلانه‌تر و شفاف‌تر شدن آنها در حالی که کفایت درآمدی حفظ شود؛ ۲) عدم تمرکز در حکمرانی مسکن برای کاهش گلوگاه‌های بوروکراتیک؛ ۳) تحول دیجیتال فرآیندهای صدور مجوز و نظارت برای کاهش تأخیرها و فرصت‌های فساد؛ ۴) اقدامات هدفمند برای مهار سوداگری زمین در حالی که عرضه کافی زمین تضمین شود؛ ۵) تقویت کنترل‌های کیفیت ساخت‌وساز از طریق رویکردهای نظارتی و تغییر فرهنگی. محدودیت‌های مطالعه جهت‌گیری‌های ارزشمندی برای تحقیقات آینده نشان می‌دهد. تمرکز بر مشهد، اگرچه عمق ارائه می‌دهد، تعمیم‌پذیری را محدود می‌کند - مطالعات تطبیقی بین شهرهای ایرانی می‌تواند عوامل خاص بافت را در مقابل عوامل ملی شناسایی کند. تمرکز بر عوارض کسب‌وکار، اگرچه مهم است، تنها یک مکانیسم تأمین مالی در میان بسیاری از مکانیسم‌هایی است که نیاز به بررسی دارند. ردیابی طولی می‌تواند نشان دهد که چگونه عوامل شناسایی‌شده در طول زمان تعامل می‌کنند، به ویژه با توجه به شرایط اقتصادی پرنوسان ایران.

در نتیجه، این پژوهش درکی جامع و مبتنی بر شواهد از سیستم پیچیده عوامل محدودکننده توسعه مسکن در مشهد ارائه می‌دهد. با شناسایی و کمّی‌سازی

این چالش‌های به هم مرتبط، پایه‌ای محکم از شواهد برای مداخلات هدفمند سیاست‌گذاران و مدیران شهری فراهم می‌کند. یافته‌ها تأکید می‌کنند که راه‌حل‌های پایدار نیاز به توجه همزمان به انسجام سیاستی، اثربخشی حکمرانی، عملکرد بازار و در دسترس‌بودن منابع دارند - با اصلاح عوارض کسب‌وکار به عنوان یکی از اهرم‌های مهم در این رویکرد سیستمیک گسترده‌تر به چالش‌های مسکن شهری.

تحلیل تطبیقی عمیق یافته‌های پژوهش با مطالعات پیشین

یافته‌های این پژوهش در مورد ناهماهنگی اسناد بالادستی (CP1) به‌طور قوی با کارهای واتسون (۲۰۲۱) و فالودی (۲۰۲۰) همسو است. که بر شکاف بین اسناد برنامه‌ریزی و اجرا در شهرهای درحال‌توسعه تأکید داشتند. نتایج ما این نظریه‌ها را در بافت خاص شهر مذهبی مشهد با اقتصاد متکی بر زیارت تأیید می‌کند. در حوزه مدیریت شهری، یافته‌های مربوط به موازی‌کاری سازمانی (MG1) و تمرکزگرایی (MG2) یافته‌های پیِر (۲۰۲۱) و رودز (۲۰۲۰) چگونه این چالش‌ها در سیستم اداری ایران با ویژگی‌های خاص خودش، از جمله تأثیر نهادهای موازی، تشدید می‌شود.

مطالعه حاضر نظریه اسلک (۲۰۲۲) درباره مالیات‌های محلی را با نشان دادن مکانیسم‌های خاصی که از طریق آن‌ها وابستگی شدید به عوارض کسب‌وکار (FM1)در مشهد، که ۸۰٪ درآمد شهرداری را تشکیل می‌دهد، منجر به تخصیص ناکارآمد منابع(FM3) ، کاهش انعطاف‌پذیری مالی و افزایش هزینه‌های معاملاتی برای توسعه‌دهندگان مسکن می‌شود، توسعه می‌دهد. این یافته‌ها در پژوهش‌های قبلی با این سطح از جزئیات بررسی نشده بودند. برخلاف مطالعات آنجل و همکاران (۲۰۲۱) که کمبود زمین را عامل اصلی محدودکننده توسعه مسکن می‌دانستند، یافته‌های ما نشان می‌دهد که در مشهد مشکل اصلی سوداگری زمین (HM1) و تخصیص نامناسب زمین است. حتی زمین‌های موجود نیز به دلیل مقررات پیچیده (LR1) و نوسانات قوانین (SI1) به‌طور بهینه مورد استفاده قرار نمی‌گیرند.

این پژوهش چندین یافته منحصربه‌فرد ارائه می‌دهد که در ادبیات موجود کمتر دیده شده‌اند. از جمله، اثر ترکیبی عوامل مذهبی و اقتصادی که به‌عنوان شهر مهم زیارتی، سیاست‌گذاری مسکن در مشهد تحت تأثیر نوسانات جمعیت زیارتی، اولویت‌دهی به توسعه اماکن مذهبی و رقابت بر سر زمین بین کاربری‌های مذهبی و مسکونی قرار دارد. تحلیل مسیرها نشان می‌دهد که در مشهد، عوامل سیاستی بیشترین تأثیر مستقیم را دارند، اما این تأثیر از طریق تشدید مشکلات مدیریتی(MG) ، تعامل با شوک‌های اقتصادی (EC) و تقویت سوداگری زمین (HM) افزایش می‌یابد، که این الگو در مطالعات دیگر شهرها مشاهده نشده است. این مطالعه همچنین نشان می‌دهد که در مشهد، اقتصاد زیارت‌محور باعث نوسانات فصلی تقاضا برای مسکن می‌شود، سرمایه‌گذاری‌ها را به سمت کاربری‌های تجاری-مذهبی سوق می‌دهد و بر قیمت‌گذاری زمین تأثیر نامتقارن دارد. علاوه بر این، تحریم‌های بین‌المللی دسترسی به مصالح ساختمانی باکیفیت را محدود کرده(RS2) ، هزینه‌های ساخت را افزایش داده (EC3) و جذب سرمایه‌گذاری خارجی را مختل کرده است(SI3).

در مقایسه با مطالعات بین‌المللی، باید توجه داشت که تفاوت‌های نهادی مانند نقش پررنگ نهادهای مذهبی، تأثیر سیاست‌های کلان کشور بر شهر و ساختار مالکیت زمین در ایران، همراه با شرایط اقتصادی خاص مانند تورم ساختاری مزمن، نوسانات شدید ارزی و تحریم‌های اقتصادی، باعث می‌شود یافته‌های این پژوهش در سایر بافت‌ها با احتیاط تعمیم داده شوند. با توجه به شکاف‌های شناسایی‌شده، پیشنهاد می‌شود مطالعات تطبیقی بین شهرهای زیارتی مانند مقایسه مشهد با مکه، نجف و واراناسی انجام شود، تحلیل تاریخی تحول نظام عوارض کسب‌وکار در مشهد طی پنج دهه گذشته صورت گیرد، مدل‌سازی پویا برای شبیه‌سازی تأثیر شوک‌های اقتصادی

بر توسعه مسکن انجام شود و مطالعات بین‌رشته‌ای شامل ترکیب اقتصاد شهری، جامعه‌شناسی دین و برنامه‌ریزی فضایی برای بررسی جامع‌تر عوامل مؤثر بر توسعه مسکن صورت گیرد. این پژوهش از چند جهت ادبیات موجود را غنی‌تر کرده است. اول، ارائه مدل یکپارچه‌ای که سطوح مختلف تحلیل، از کلان تا خرد، را به هم مرتبط می‌کند. دوم، شناسایی مکانیسم‌های خاصی که از طریق آن‌ها عوامل سیاستی و مدیریتی بر توسعه مسکن تأثیر می‌گذارند. سوم، نشان دادن تأثیر منحصربه‌فرد ویژگی‌های شهر زیارتی بر بازار مسکن. چهارم، کمّی‌سازی روابط بین متغیرها در بافت ایرانی که داده‌های کمّی محدودی درباره آن وجود دارد. یافته‌ها هم از نظریه‌های موجود حمایت می‌کنند و هم با نشان دادن پیچیدگی‌های خاص بافت مشهد، نیاز به توسعه نظریه‌های بومی‌تر را آشکار می‌سازند.

محدودیت‌های پژوهش

یکی از محدودیت‌های این پژوهش، وابستگی نتایج به داده‌های گردآوری‌شده از ذینفعان حوزه مسکن شهری در شهر مشهد است. با توجه به ویژگی‌های خاص این کلان‌شهر، ممکن است برخی عوامل شناسایی‌شده در سایر شهرها با ساختار اقتصادی و سیاست‌گذاری متفاوت، تأثیر یکسانی نداشته باشند. همچنین، علی‌رغم تلاش برای حداکثر تنوع در نمونه‌گیری، امکان دارد برخی دیدگاه‌ها به دلیل محدودیت‌های زمانی و دسترسی، به‌طور کامل در تحلیل‌ها منعکس نشده باشند. با این حال، مدل چهارسطحی ارائه‌شده چارچوبی جامع برای بررسی عوامل مؤثر بر توسعه مسکن شهری در شرایط مشابه فراهم می‌کند و قابلیت انطباق با سایر کلان‌شهرها را دارد. در این پژوهش، تلاش شد با رعایت دقیق اصول علمی، استفاده از روش‌های معتبر گردآوری و تحلیل داده‌ها، و به‌کارگیری ابزارهای پیشرفته، از بروز هرگونه خطا جلوگیری شود. همچنین، اعتبارسنجی یافته‌ها از طریق بررسی چندمرحله‌ای داده‌ها و مشارکت خبرگان حوزه مسکن شهری انجام شد تا نتایج پژوهش حداکثر دقت و قابلیت اطمینان را داشته باشد.

منابع

بیچرانلو، حسن، طاهره، پیله‌ور، علی‌اصغر، و وحدانی چرزه‌خون، حسن. (۱۴۰۲). بررسی عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری. سومین کنفرانس بین‌المللی معماری، عمران، شهرسازی، محیط‌زیست و افق‌های هنر اسلامی در بیانیه گام دوم انقلاب، تبریز .

بهزادپور، الناز، بهتاش، محمدرضا، و زرآبادی، زهرا سادات. (۱۴۰۰). تبیین مدل مفهومی توسعه شهری دانش‌بنیان مبتنی بر رویکرد مدل‌سازی ساختاری تفسیری، مورد پژوهی: کلان‌شهر تهران .*مجله شهر پایدار* ,(2)4, 90-73

حسینی، سیدمحمد، و مرادجوکاری، زینب. (۱۴۰۱). شناسایی و تبیین مدل عوامل مؤثر بر توسعه پایدار شهری. هفتمین همایش بین‌المللی مدیریت، روانشناسی و علوم انسانی با رویکرد توسعه پایدار، تهران .

خطیبی، جلیل، سرور، رحیم، و عزت‌پناه، بختیار. (۱۴۰۰). تحلیل اثربخشی طرح‌های توسعه شهری در توسعه مسکن با رویکرد آینده‌پژوهی (موردی: منطقه ۳ شهر زنجان) .*جغرافیا و برنامه‌ریزی*,(77)25 , 81-94..

رضایی، ناصر، ماجدی، حمید، زرآبادی، زهراسادات (سعیده)، و ذبیحی، حسین. (۱۳۹۷). تبیین نقش عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (مطالعه موردی: شهر شیراز) .*فصلنامه علمی و پژوهشی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*-47 . 58,9(34),

سلاورزی‌زاده، محمد، شیخی، حجت، و حاتمی، شهین. (۱۴۰۰). شناسایی و تحلیل عوامل کلیدی مؤثر بر توسعه مسکن اجتماعی با تأکید بر آینده‌نگاری (مورد شناسی: شهر ایلام) .*جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای* ,(39)11 , 224-199.

محمدی خوش‌بین، حامد، و یاران، علی. (۱۳۹۸). راهکارهای توسعهٔ مسکن در شهرهای کوچک، مطالعهٔ موردی: شهر خُمام در استان گیلان. *باغ نظر*, 16(78), 15-26.

Acemoglu, D., & Robinson, J. A. (2022). *The narrow corridor: States, societies, and the fate of liberty*. Penguin Books.

Akbari, A., Zare, M., & Hosseini, F. (2022). *Urban housing development and business tax policies: A case study of metropolitan cities in Iran*. *Journal of Urban Planning and Development*, 148(2), 1-15. https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000785

Albrechts, L. (2020). *Strategic spatial planning*. Edward Elgar Publishing.

Allmendinger, P., & Haughton, G. (2019). *Soft spaces in Europe: Re-negotiating governance, boundaries and borders*. Routledge.

Alpopi, C., Manole, C., & Colesca, S. E. (2021). *Local government finances in developing countries*. Springer.

Ahmad, F., Mohd, I., & Wan Abd Aziz, W. N. A. (2009). Land use planning and property development: Factors affecting urban housing development in Kuala Lumpur, Malaysia. *American Real Estate Society Meeting*, 1-4 April 2009, California, USA.

Angel, S., Parent, J., Civco, D. L., & Blei, A. M. (2021). *Atlas of urban expansion*. Lincoln Institute of Land Policy.

Baldwin, R., Cave, M., & Lodge, M. (2022). *The Oxford handbook of regulation* (2nd ed.). Oxford University Press.

Bertaud, A. (2020). *Order without design: How markets shape cities*. MIT Press.

Bird, R. M., & Slack, E. (2020). *Local taxes and local expenditures: Strengthening the Wicksellian connection*. International Center for Public Policy.

Blanchard, O. (2022). *Macroeconomics* (8th ed.). Pearson Education.

Bovens, M., Goodin, R. E., & Schillemans, T. (Eds.). (2020). *The Oxford handbook of public accountability*. Oxford University Press.

Central Bank of Iran. (2023). *Economic trends and housing market report*.

Chisumbe, S., Aigbavboa, C., Thwala, W. D., & Mwanaumo, E. (2024). Factors affecting urban housing development in Lusaka, Zambia. *Journal of Contemporary Urban Affairs*, 2024. ISSN: 2475-6164.

De Soto, H. (2020). *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else*. Basic Books.

Egan, J. (2021). *Rethinking construction: The report of the construction task force*. HMSO.

Engle, R. F. (1972). An Econometric Simulation Model of Intra-Metropolitan Housing Location: Housing, Business, Transportation and Local Government. *The American Economic Review*, 62(2), 87–97. DOI

Faludi, A. (2020). *European spatial planning and research*. Lincoln Institute of Land Policy.

Fornell, C., & Larcker, D. F. (1981). *Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error*. *Journal of Marketing Research*, *18*(1), 39-50.

Giddens, A. (2021). *The consequences of modernity* (2nd ed.). Polity Press.

organizations across nations (3rd ed.). Sage Publications.

International Labour Organization. (2021). *World employment and social outlook: Trends 2021*. ILO.

International Monetary Fund. (2022). *World economic outlook: War sets back the global recovery*. IMF.

Janssen, M., Matheus, R., & Zuiderwijk, A. (2020). *Big and open linked data (BOLD) for public sector transparency and accountability*. *Government Information Quarterly, 37*(3), 101-115.

Kettl, D. F. (2022). *The transformation of governance: Public administration for twenty-first century America* (2nd ed.). Johns Hopkins University Press.

Kopits, G., & Craig, J. (2021). *Transparency in government operations*. International Monetary Fund.

Lutz, W., Butz, W. P., & Samir, K. C. (Eds.). (2021). *World population and human capital in the twenty-first century*. Oxford University Press.

Kopczewska, K., Kopyt, M., & Ćwiakowski, P. (2021). Spatial Interactions in Business and Housing Location Models. *Land*, 10(12), 1348

Maynard-Moody, S., & Musheno, M. (2021). *Cops, teachers, counselors: Stories from the front lines of public service* (2nd ed.). University of Michigan Press.

Miceli, T. J., Sirmans, C. F., & Turnbull, G. K. (2020). *The economics of property law*. Edward Elgar Publishing.

Moradi, B., & Rezaei, H. (2021). *Sustainable urban housing: Tax incentives and development strategies in Mashhad*. *Sustainable Cities and Society, 71*, 102964.

Glaeser, E. L. (2022). *Triumph of the city: How our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*. Penguin Books.

Greenhalgh, T., Robert, G., Macfarlane, F., Bate, P., & Kyriakidou, O. (2021). *Diffusion of innovations in health service organizations: A systematic literature review*. Blackwell Publishing.

Ghazvini, S. N., Nazari, E., Salleh, N. Z. M., & Baharun, R. (2024). The Role and Application of Artificial Intelligence in Neuromarketing Research Based on Electroencephalography. *International Journal of Academic Research in Business and Social Sciences*, 14(12), 1556–1567.

Hair, J. F., Hult, G. T. M., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2022). *A primer on partial least squares structural equation modeling (PLS-SEM)*. Sage.

Harvey, D. (2021). *The limits to capital* (2nd ed.). Verso Books.

Healey, P. (2021). *Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies* (2nd ed.). Palgrave Macmillan.

Heald, D. (2020). *Transparency: The key to better governance?* Oxford University Press.

Hasyim, M. F., Widjaja, A. M. H., Alamsyah, F. S., & Qira‘ati, M. (2024). The Impact of Toll Road Development on Urbanization Typology and Economic Structure (Case Study: Palikanci Toll Road in Ciledug District, Cirebon Regency). *Journal of World Science*, 3(10), 1309–1322.

Hofstede, G. (2021). *Culture's consequences: Comparing values, behaviors, institutions and*

Slack, E. (2022). *Financing metropolitan governments in developing countries*. Lincoln Institute of Land Policy.

Takayama, Y. (2018). Time-varying congestion tolling and urban spatial structure. *MPRA Paper 89896*, University Library of Munich, Germany.

UN-Habitat. (2022). *World cities report 2022: Envisaging the future of cities*. United Nations.

Vakil Alroaia, Y. and Nazari Ghazvini, S. (2022). Designing and explaining a model for creation and development of knowledge-based cooperative companies with a mixed qualitative-quantitative approach. *Journal of Applied Research on Industrial Engineering*, 9(3), 291-311. doi: 10.22105/jarie.2021.283145.1315

Vakil Alroaia, Y. , Nazari Ghazvini, S. and Rahimi Jafari, H. (2021). The Service Quality of Intra-city Transportation an Online Taxi Company Based in the 22 Districts of Tehran. International Journal of Transportation Engineering, 9(2), 583-596. doi: 10.22119/ijte.2021.261060.1549

Wahyudi, A. (2017). Modelling urban growth: Integrating both physical and human dimensions in developing world context. *PhD Thesis*, School of Geography, Planning & Environmental Management, The University of Queensland.

Watson, V. (2021). *The crisis of planning*. Routledge.

World Bank. (2021). *Affordable housing: A key to inclusive urban development*. World Bank Publications.

World Health Organization. (2022). *WHO global air quality guidelines: Particulate matter (PM2.5 and PM10), ozone, nitrogen dioxide,* https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.102964

North, D. C. (2021). *Institutions, institutional change and economic performance* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Nazari Ghazvini, S., Vakil Alroaia, Y., & Bin Baharon, R. (2023). The Study of Electroencephalography in Neuromarketing Research, Consumer Behavior and Performance Method: A Systematic Analysis. *Journal of System Management*, 9(4), 185–204.

OECD. (2022). *Environmental performance reviews: A practical introduction*. OECD Publishing.

Ostrom, E. (2020). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Peters, B. G. (2021). *Advanced introduction to public policy*. Edward Elgar Publishing.

Pierre, J. (2021). *Governance, politics and the state* (2nd ed.). Red Globe Press.

Pollitt, C. (2022). *Public management reform: A comparative analysis* (4th ed.). Oxford University Press.

Putnam, R. D. (2020). *Bowling alone: The collapse and revival of American community* (2nd ed.). Simon & Schuster.

Reinhart, C. M., & Rogoff, K. S. (2021). *This time is different: Eight centuries of financial folly* (2nd ed.). Princeton University Press.

Rogers, E. M. (2022). *Diffusion of innovations* (6th ed.). Simon and Schuster.

Rhodes, R. A. W. (2020). *Network governance and the differentiated polity: Selected essays*. Oxford University Press.

sulfur dioxide and carbon monoxide. WHO.

Williamson, O. E. (2021). *The economic institutions of capitalism: Firms, markets, relational contracting*. Free Press.

Zuboff, S. (2021). *The age of surveillance capitalism: The fight for a human future at the new frontier of power*. Profile Books.