



جغرافیا و روابط انسانی، زمستان ۱۴۰۴، دوره ۸، شماره ۴، صص ۷۳۴-۷۰۷

ارزیابی نقش همه گیری ویروس کرونا بر قیمت مسکن و اجاره بها در شهر یاسوج

عاطفه فولادی^۱، یونس غلامی^{۲*}، یزدان بخش^۳

۱- کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و گردشگری، دانشکده منابع طبیعی و علوم زمین، کاشان، ایران

۲- دانشیار گروه جغرافیا و گردشگری، دانشکده منابع طبیعی و علوم زمین، کاشان، ایران

yonesgholami@ymail.com

۳- کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و گردشگری، دانشکده منابع طبیعی و علوم زمین، کاشان، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۶/۰۳

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۵/۱۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۴/۲۷

چکیده:

کرونا ویروس یک بیماری عفونی ناشی از سندرم حاد تنفسی شدید بود که سازمان بهداشت جهانی (WHO) این اپیدمی را به عنوان یک بیماری همه گیر جهانی طبقه بندی کرده، این همه گیری فعالیت های اجتماعی و اقتصادی متعددی را به شدت تحت تأثیر قرار داده است که یکی از بخش ها، مسکن می باشد بخش مسکن به عنوان یکی از بخش های مهم اقتصادی، ارتباط نزدیک و گسترده ای با سایر بخش های اقتصادی هر کشور دارد و بر آن تأثیر می گذارد. شهر یاسوج با توجه به اینکه جز شهرهای کوچک به حساب می آید ولی باتوجه به مرکز استان بودن از اهمیت زیادی برخوردار است. روش تحقیق این پژوهش به صورت پیمایشی و ابزار گردآوری اطلاعات در این پژوهش پرسشنامه بود. که سؤالات کرونا (۸ سؤال) محقق ساخته و عملکرد بازار (۴ سؤال) و عملکرد مالی (۴ سؤال) از تحقیق مورگان و همکاران (۲۰۱۳) استخراج شده است. جامعه آماری این پژوهش ساکنین شهر یاسوج هستند که در این بین براساس نرم افزار Sample power تعداد ۱۸۰ نفر به صورت تصادفی ساده انتخاب شدند. روش مورد استفاده در این پژوهش برای آزمون کردن فرضیه های تحقیق از روش SEM-AMOS (معادلات ساختاری) استفاده شد و برای انجام روش های آماری مورد نظر از نرم افزار SPSS 21 استفاده گردید. نتایج تحقیق نشان داد که کرونا بر قیمت مسکن و اجاره بها در شهر یاسوج تأثیر مستقیم و معناداری دارد. بنا بر این نتیجه گیری تحقیق نشان داد که با توجه نقش کرونا بر قیمت مسکن و اجاره بها در شهر یاسوج موجب تورم و گرانی و نارضایتی مشتریان نسبت به قیمت و اجاره بها در شهر یاسوج گردید.

کلمات کلیدی: کوید ۱۹، قیمت مسکن، اجاره بها، شهر یاسوج، بازار

بیان مساله

این اولین بار در طول تاریخ نیست که یک همه‌گیری شهرها را تحت تاثیر قرار می‌دهد. پیش از همه‌گیری کووید-۱۹، موارد مشابهی از همه‌گیری‌های گسترده اتفاق افتاده بود (متیو و مکدونالد، ۲۰۰۶)^۱، (شریفی و خاوریان گرمسیر، ۲۰۲۰). همه‌گیری‌هایی چون وبا، طاعون، آنفولانزا، ابولا با وسعت و اندازه‌های متفاوت در جهان و برخی از آنها در ایران گسترش یافته‌اند. وبا و طاعون بیش از همه این موارد در سوابق تاریخی جهان مورد مطالعه قرار گرفته‌اند (قاسمی، ۱۳۹۹). در تحقیقات پیشین بیشتر تمرکز بر کیفیت زندگی افراد فقیر و حاشیه‌نشینانی که در این مواقع آسیب‌پذیرتر می‌باشند، بود (ود، ۲۰۲۰)^۲. شهرها محل تمرکز جمعیت و مرکز رشد اقتصادی و نوآوری‌ها هستند. تراکم جمعیت و انواع فعالیت‌ها، باعث آسیب‌پذیری بیشتر آنها به واسطه بلایای طبیعی و انسانساخت می‌گردد. درک این مسئله، تحقیقات گسترده‌ای را در رابطه با بحران‌های شهری، ضرورت برنامه‌ریزی، بازگشت به شرایط مناسب و سازگاری با وضعیت موجود را موجب می‌شود. در تحقیقات پیشین بیشتر تمرکز بر کیفیت زندگی افراد فقیر و حاشیه‌نشینانی که در این مواقع آسیب‌پذیرتر می‌باشند، بود (ود، ۲۰۲۰)^۳. اما در دوران پاندمی کووید-۱۹ مقابله با همه‌گیری و زنده نگه داشتن شهرها از مسائل مورد مطالعه بوده است (کانلی و همکاران، ۲۰۲۰ الف)^۴ و (شریفی و خاوریان گرمسیر، ۲۰۲۰). ویروس کرونا یکی از جدیدترین و خطرناک‌ترین ویروس‌های شناخته شده است که این روزها تاثیر بسزایی در مشاغل داشته است و آسیب اقتصادی ناشی از شیوع این ویروس نه تنها برای چین بلکه برای سایر کشورها و اقتصاد جهانی به عنوان یک عامل مهم است. کل البته در برخی از کشورها این خسارت‌ها بیشتر و در برخی دیگر کمتر است. (قنبری شیرسوار، ۱۳۹۹: ۳). همه‌گیری نه تنها مفهومی مرتبط با بخش سلامت است، بلکه تغییراتی را نیز ایجاد می‌کند که ممکن است بر همه بخش‌ها و حرفه‌ها تاثیر بگذارد. به عبارت دیگر، سعی بر این است که حد و مرزهای یک عادی جدید را برای همیشه ترسیم کند و در این چارچوب، آنچه باید برای سکونتگاه‌های انسانی، فضای شهری، برنامه‌ریزی، مسکن و سایر

1 Matthew and McDonald

2 Wade, 2020

3 Wade, 2020

4 Connolly et al

سرمایه‌گذاری‌های املاک و مستغلات انجام شود، همچنان مورد بحث است. دستور کار (لینگ و همکاران، ۲۰۲۰). تقریباً در هر بخش و فعالیتی اثرات مخاطره آمیز سلامتی وجود دارد و در عین حال فشار جدی بر فعالیت‌های اقتصادی وجود دارد. شیوع کووید-۱۹ به عنوان یک پدیده غیرقابل پیش بینی، ویژگی متفاوتی نسبت به بحران‌های گذشته دارد که در تاریخ جهان تجربه شده است (پونیس و نتالا، ۲۰۱۶؛ چتی و آنلوون، ۲۰۱۹). تغییرات قیمت مسکن از یک سو باعث تغییر ثروت فرد در طول زمان و در نتیجه سودمندی مصرف می‌شود. از سوی دیگر، به دلیل ترکیب متفاوت دارایی‌ها برای افراد مختلف، تغییر قیمت مسکن باعث می‌شود که دارایی افراد مختلف نسبت به یکدیگر تغییر کند. از سوی دیگر، اگر از منظر سرپناه به مسکن نگاه کنیم، نوسانات قیمت می‌تواند برای دولت اهمیت بیشتری داشته باشد، زیرا نوسانات قیمت مسکن و به ویژه افزایش سریع آن از جمله تهدیداتی است که هدف آن تضمین دسترسی افراد به مسکن است. چالش‌ها (خلیلی عراقی، ۱۳۹۱: ۳۴).

برآوردهای اولیه نشان می‌داد که در صورت تبدیل شدن این ویروس به یک اپیدمی جهانی، اکثر اقتصادهای بزرگ جهان حداقل ۴٫۲ درصد از تولید ناخالص داخلی خود را تا سال ۲۰۲۰ از دست خواهند داد. اکنون اقتصاددانان برجسته پیش بینی می‌کنند که رشد اقتصادی جهان ۴٫۲ تا ۰٫۳ درصد کمتر از پیش بینی قبلی است. برای درک بهتر این ارقام، تولید ناخالص داخلی جهان در سال جاری ۸۶٫۶ تریلیون دلار آمریکا برآورد شده است. در این صورت، کاهش ۴٫۲ درصدی رشد اقتصادی معادل ۲ تریلیون دلار خواهد بود. با این حال، این پیش بینی‌ها قبل از تبدیل شدن کریدای ۱۹ به یک بیماری همه گیر جهانی و قبل از اعمال محدودیت‌های گسترده در ارتباطات اجتماعی برای متوقف کردن همه گیری ویروس انجام شده بود. (Duffin, 2020). از طرفی همانطور که قبلاً نیز اشاره شد، این بیماری بسیاری از مشاغل کوچک و متوسط را تعطیل کرده است که تأثیر زیادی بر عملکرد کسب و کارها داشته است. برای ارزیابی موفقیت اقتصادی سازمانی، عملکرد مقیاسی است که به طور گسترده در مطالعات تجربی مورد استفاده قرار گرفته است. برای اندازه گیری عملکرد از شاخص‌های مختلفی استفاده شده است و هیچ رویه منسجم یا مشابهی در این زمینه دیده نمی‌شود. اما رویه معمول این است که ابتدا چندین مؤلفه در رابطه با عملکرد انتخاب می‌شود و سپس به صورت عینی یا ذهنی و هر جزء با یک سؤال سنجیده

⁵ Ling et al., 2020

⁶ Ponis & Ntalla, 2016; Çeti & Ünlüönen, 2019

می شود. شاخص های ذهنی، شاخص های قضاوتی هستند که با استفاده از پاسخ دهندگان داخلی یا خارجی اندازه گیری می شوند. و اغلب مقیاس های مالی و غیر مالی را پوشش می دهد و توصیفی غنی از اثربخشی سازمان ارائه می دهد. (رحیم نیا و همکاران، ۱۳۹۴).

محدودیت های عرضه زمین در کلان شهرها به دلیل تغییرات جمعیتی منجر به کاهش روند سرانه زمین در کلانشهرهای منتخب شده است. سرانه زمین شهری نیز رابطه معکوس با قیمت مسکن داشته و تأثیر معناداری بر روند صعودی قیمت مسکن کلانشهرها در ایران داشته است. بر اساس بررسی های انجام شده، به دلیل خودکفایی، بخش مسکن، نقدینگی بالا، ظرفیت بالای اشتغال، سهم بالای مردان در اشتغال در این بخش، وجود تقاضای تضمینی بازار و فرصت های شغلی برای جوانان، این بخش. به عنوان محرک در چرخه اقتصادی کشور و تحقق اهداف اشتغال نقش دارد (عباسی نژاد و یاری، ۲۰۰۹). بنابراین، نوعی رابطه متقابل بین بخش مسکن و سایر بخشهای اقتصادی وجود دارد. (کی فرخی و فرهنگ، ۱۳۹۵: ۱۱۹). در پژوهش حاضر تلاش شده است تا تأثیر نقش کرونا بر قیمت مسکن و اجاره بها در شهر یاسوج مورد بررسی قرار گیرد. بنابراین مسئله اصلی پژوهش این است که بیماری کرونا چه تأثیری بر عملکرد قیمت مسکن و اجاره بها (سه بعد بازار، مشتری و مالی) در شهر یاسوج دارد؟

مبانی نظری و پیشینه تحقیق:

مسکن علاوه بر دارایی های اقتصادی، عاملی برای امنیت روانی، آرامش، ثبات و سعادت خانواده و جامعه است. و اثر ضربه ها و شوک های پیش بینی نشده را بر آسیب پذیری زندگی فردی و اجتماعی کاهش می دهد. بر این اساس یکی از سیاست های مهم دولت ها برای کاهش فقر در جامعه، تامین و تسهیل دسترسی به مسکن و خدمات برای خانواده های فقیر است. یکی از مسائل ضروری و مهم در فرآیند برنامه ریزی و تصمیم گیری برای دسترسی به خدمات مسکن، شناخت ویژگی ها، شرایط و محدودیت های مسکن مورد استفاده طبقات درآمدی جامعه است (قلی زاده، ۱۳۸۸: ۴۲).

مسکن به عنوان یک کالای اقتصادی دارای ویژگی هایی است که آن را از سایر کالاها متمایز می کند و تحلیل عرضه و تقاضا و بازار آن را پیچیده می کند. برخی از این ویژگی ها این است که خدمات مسکن

یک کالای اساسی و مهم‌ترین نیاز خانوار بعد از خوراک و پوشاک است. همچنین به دلیل دوام آن یک کالای سرمایه‌ای است و سرمایه‌گذاری در این بخش بزرگ‌ترین بخش دارایی خانوار است. در حال حاضر بنگاه‌ها به دلیل ریسک بالای سرمایه‌گذاری در بازارهای مالی، بخشی از سرمایه خود را در قالب املاک و مسکن نگهداری می‌کنند. از سوی دیگر تامین مسکن مناسب برای شهروندان، کنترل بازار مسکن و نظارت بر قیمت‌ها از وظایف اصلی دولت‌هاست. بر اساس اصول ۲، ۳۱ و ۶۳ قانون اساسی، تامین مسکن متناسب با نیاز شهروندان یکی از وظایف اصلی دولت است، به طوری که تامین مسکن مناسب در اصل ۴۳ به عنوان یکی از مولفه‌های اصلی استقلال اقتصادی تلقی می‌شود. و غیره نصر الهی و همکاران. ۱۳۸۸: ۳۱-۳۲) مسکن محصولی بادوام است که می‌تواند با حفظ هزینه‌های نگهداری، عمر مسکن را افزایش دهد. این محصول علاوه بر جنبه مصرفی، جنبه سرمایه‌ای نیز دارد. در سال‌های اخیر مدل‌های مختلفی برای توجه به این ویژگی مورد استفاده قرار گرفته است. ۱- مدل‌های چرخه عمر، کاربری زمین که شامل رفتارهای آینده‌نگر است و محدودیت‌های بازار اعتبار نمونه‌هایی از این مدل‌ها هستند.

۲. بازار مسکن بازاری غیر رقابتی و خنثی است. مداخلات دولت شامل یارانه و مالیات بر واحدهای مستغلات، کنترل اجاره‌بها، محدودیت‌های اعمال شده در نتیجه برنامه‌ریزی‌ها، نبود جایگزین برای واحدهای مسکونی و هزینه‌های بالای معاملاتی از جمله مواردی است که بازار مسکن را غیررقابتی می‌کند. ۳- مسکن غیر منقول است. این ویژگی مسکن را به مکان بدی تبدیل می‌کند. ۴- هزینه جستجو و معاملات مسکن بالاست. ۵- مسکن کالایی چند بعدی است و در نظر گرفتن مسکن به صورت همگن چندان جالب نیست (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸: ۳۴۶).

در ضرورت و تشریح و تعریف مفهوم واژه‌ی عملکرد باید خاطر نشان نمود که جایگاه این واژه از آنجا حائز اهمیت است که تنها با تعریف و تشریح عملکرد است که می‌توان آن را ارزیابی یا مدیریت نمود، در خصوص چیستی عملکرد، نگرش‌های متفاوتی وجود دارد. به طوری که می‌توان عملکرد را فقط سابقه‌ی نتایج حاصله تلقی کرد. از نظر فردی، عملکرد سابقه‌ی موفقیت‌های یک فرد است و در عین حال عنوان عملکرد در مورد انجام کار نیز نتایج حاصله از آن می‌باشد (دفت، ۱۳۷۷: ۱۰۲). یکی از مهمترین مفاهیم هر سازمانی در هر اندازه و هر بخشی، عملکرد بازار است. موفقیت سازمان در بازار در

نتیجه عملکرد بازار سازمان است. در واقع میتوان گفت عملکرد بازار یکی از مشخصه های مهم تغییر کننده نتایج سازمان است (خدادادحسینی و همکاران، ۱۳۹۴). همچنین عملکرد مشتری شامل تمام فعالیتهای مرتبط با کسب اطلاعات در مورد مشتریان و رقبا و استفاده از این اطلاعات برای برقراری ارتباط بهتر با مشتریان و در نهایت، عملکرد مشتری موفقیت کسب و کار در محیط رقابتی بازار می باشد (منگلی و همکاران، ۱۳۹۶). در زمینه پیشنهاد تحقیق می توان به موارد زیر اشاره نمود:

زارع مهرجردی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی با عنوان «تاثیر ویروس کرونا بر قیمت بازار مسکن اجاره ای در تهران با رویکرد سیستمی» به این نتیجه رسیدند که در این مقاله سعی شده است با استفاده از رویکرد سیستمی عوامل تاثیرگذار بر قیمت مسکن در شرایط همه گیری ویروس کرونا بررسی شود. در پایان برای کنترل قیمت مسکن چهار سیاست پیشنهاد شده است. ۱- ایجاد مسکن مهر ۲- مالیات بر خانه های خالی ۳- کاهش کمیسیون بنگاه ها ۴- افزایش چشم گیر وام ازدواج. ایجاد مسکن مهر باعث افزایش عرضه و کاهش قیمت در بخش مسکن و اجاره می شود. امجدی و همکاران (۱۴۰۱) در پژوهشی با عنوان «تاثیر نرخ ارز، نااطمینانی نرخ ارز و پاندمی کووید ۱۹ بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: شهر تهران)» به این نتیجه رسیدند که گسترش آنی شیوع ویروس کرونا به کاهش شدید فعالیت های اقتصادی از جمله بخش مسکن منجر شده است. براساس نتایج، اثر نرخ ارز و شاخص نااطمینانی نرخ ارز بر قیمت مسکن به عنوان اهداف این مطالعه، مثبت و معنی دار است. بر این اساس، افزایش صددرصدی قیمت نرخ ارز و شاخص نااطمینانی نرخ ارز به ترتیب باعث افزایش ۱۴ و ۶ درصدی قیمت مسکن در شهر تهران خواهد شد. بنابراین، هر اقدامی که نااطمینانی در وضعیت آتی بازار ارز را کاهش دهد، می تواند بر کاهش اثرات منفی در عرضه و تقاضای مسکن موثر باشد. همچنین نتایج برآورد الگو نشان می دهد شیوع ویروس کرونا همانند یک شوک عمل کرده و باعث افزایش قیمت مسکن در شهر تهران شده است. رودری و همایونفر (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان «بررسی تاثیر شیوع ویروس کرونا بر بازار سهام ایران با لحاظ تغییرات رژیم» به این نتیجه رسیدند که رشد نرخ ارز در شرایطی که شاخص بازار سهام در رژیم بالای خود باشد، تاثیر معناداری ندارد و در رژیم پایین و متوسط، تاثیر منفی و معنادار دارد. رشد قیمت نفت در تمامی رژیم های شاخص بازار سهام، تاثیر منفی و معنادار داشته است. همچنین چنانچه شاخص بازار سهام در رژیم بالا باشد، شیوع

و افزایش تعداد مبتلایان به ویروس کرونا منجر به کاهش شاخص سهام می‌شود و در نقطه مقابل در شرایطی که شاخص در رژیم پایین خود باشد، شیوع و افزایش تعداد مبتلایان منجر به افزایش شاخص سهام می‌شود. براساس نتایج پژوهش باید در وهله نخست شیوع و گسترش ویروس کرونا حداقل شود؛ زیرا چنانچه شیوع آن گسترش یابد و شاخص بازار سهام در رژیم بالای خود باشد، می‌تواند منجر به کاهش شاخص سهام و خروج سرمایه‌ها از این بازار و انتقال به سایر بازارهای موازی مانند ارز و مسکن شود و سفته‌بازی در اقتصاد کشور افزایش می‌یابد. غلامی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی با عنوان «ارزیابی تاثیرپذیری بازارهای هفتگی شهر شیراز از شیوع ویروس کرونا به منظور سیاست گذاری در دوران پسا کرونا» به این نتیجه رسیدند که سطح معناداری همه مولفه های مورد بررسی کمتر از ۰/۵ است یعنی کرونا بر تمامی مولفه های مورد بررسی (اشتغال، اجتماعی-فرهنگی، مالی، خانواده، گردشگری، آموزش، سیاسی و روانی) تاثیر معناداری داشته است ($P < 0.05$) به طوری که بیشترین تاثیر بر مولفه های اشتغال، مالی و روانی بوده و کمترین تاثیر بر مولفه های اجتماعی-فرهنگی و سیاسی بوده است، این امر نشان می دهد که در دوران پسا کرونا نیازمند سیاست گذاری جامع برای رفع مشکلات اقتصادی این قشر و جلوگیری از آسیب پذیری اجتماعی می باشیم. طاهری نیا و حسونند (۱۳۹۹) در مطالعه خود با عنوان «پیامدهای اقتصادی ناشی از بیماری کووید-۱۹ بر اقتصاد ایران؛ با تأکید بر اشتغال» نشان دادند نتایج آمارگیری نیروی کار و روند بیماری در کشور مشخص شد که تغییرات اشتغال و بیکاری طی زمستان ۱۳۹۸ و بهار ۱۳۹۹ نسبت به فصول مشابه سال قبل، دارای روند کاهشی در اشتغال و افزایشی در بیکاری بوده است. این تغییرات که باتوجه به اوج گرفتن شیوع کرونا افزایش می یافت دال بر تغییرات بازار نیروی کار و سایر بخش های حوزه اقتصادی است که این بازار را تحت تأثیر قرار داده است.

هو، سو، جین و جیانگ^۷ (۲۰۰۶) به منظور تجزیه و تحلیل نوسانات قیمت مسکن در چین طی دوره ۲۰۰۹-۲۰۰۵، تأثیر عوامل بنیادی اقتصادی و رفتارهای سوداگران بر قیمت مسکن مورد مطالعه قرار گرفته

⁷ Hu, Su, Jin and Jiang

است. آنها نشان داده اند که این عوامل اساسی درآمد و نرخ بهره نقش عمده ای در توضیح نوسانات قیمت مسکن ایفا می کنند، در حالی که بازده مورد انتظار سرمایه و رفتار سوداگرانه نقش کمی در توضیح افزایش قیمت مسکن در چین ایفا کرده است. گوستافسون و دوندا^۸ ۲۰۲۰ در تحقق اثرات کووید ۱۹ در تجارت و تحقیقات به بررسی شیوع فعلی عواقب اقتصادی زیادی در سراسر جهان به همراه داشته است و به نظر نمی رسد هیچ کشوری تحت تأثیر قرار گیرد. این نه تنها عواقبی برای اقتصاد دارد. همه جامعه تحت تأثیر قرار گرفته اند، که منجر به تغییرات چشمگیری در نحوه عملکرد مشاغل و رفتار مصرف کنندگان شده است. این مسئله ویژه یک تلاش جهانی برای پرداختن به برخی از مسائل مربوط به همه گیری است که جامعه را تحت تأثیر قرار می دهد. در کل، ۱۳ مقاله وجود دارد که بخش های مختلف صنعت (به عنوان مثال، گردشگری، خرده فروشی، آموزش عالی)، تغییر در رفتار مصرف کننده و مشاغل، مسائل اخلاقی و جنبه های مربوط به کارمندان و رهبری را پوشش می دهد.

زارع پور (۱۳۸۵) با استفاده از برابری عرضه و تقاضا برای استخراج معادله قیمت، به این نتیجه رسیده است که نرخ شهرنشینی، اجاره بهای مسکن، درآمد سرانه، اعتبار بانکی، مالیات مسکن، شاخص قیمت مصالح، نرخ بیکاری و کاهش واقعی متغیر ارزش روغن تأثیر مثبت دارد. و در مورد قیمت مسکن منطقی است. همچنین تولید ناخالص داخلی، هزینه های دولت در فصل عرضه مسکن و پروانه های ساختمانی با قیمت مسکن رابطه منفی دارند. در مطالعه ای که توسط هادی زاده (۱۳۸۵) بر اساس مدل چن پاتل انجام شد، نتایج زیر به دست آمد: درآمد، هزینه خدمات ساختمانی، نرخ تورم و عرضه پول تأثیر مثبت و شاخص قیمت سهام و سهام مسکن تأثیر منفی بر مسکن دارند. قیمت. صمیمی و همکاران (۲۰۰۷) بر اساس همین مدل از نظر علائم این متغیرها به نتایج مشابهی دست یافته اند. عسگری و چگنی (۱۳۸۶) و عسگری و الماسی (۱۳۹۰) با استفاده از داده های ترکیبی به این نتیجه رسیدند که قیمت مسکن در کوتاه مدت تابعی از شاخص قیمت بورس، سطح عمومی قیمت ها در دوره قبل، قیمت زمین، هزینه ها است. ساخت و ساز، قیمت نفت، سرمایه گذاری بخش خصوصی، کل هزینه های خانوار. و نرخ بهره. بدهی های بانکی همچنین

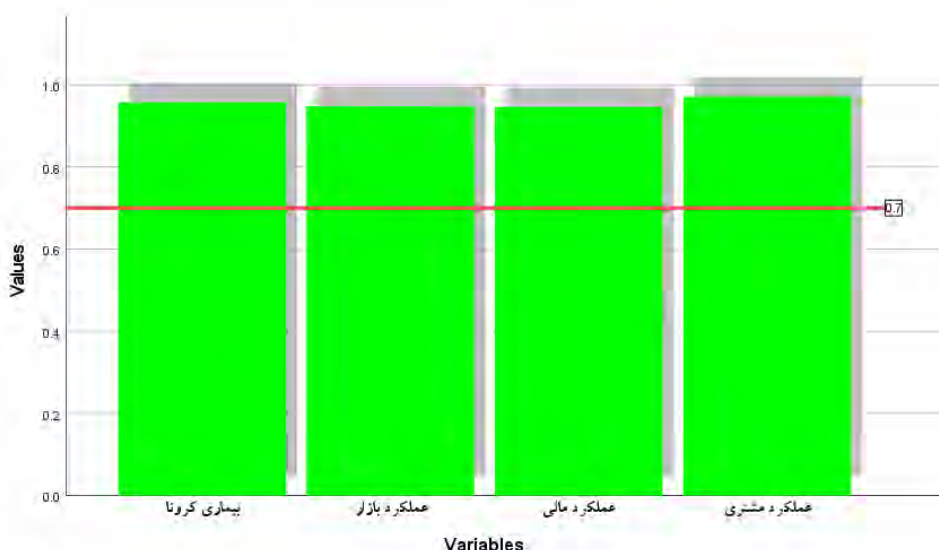
⁸ Donthu, N., & Gustafsson, A.

در بلندمدت قیمت مسکن در دوره قبل تعیین کننده تعداد خانوار، شاخص بورس، مخارج خانوار، قیمت طلا و زمین و سطح قیمت فعلی مسکن است.

روش پژوهش:

روش تحقیق حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی و از نظر هدف کاربردی می‌باشد. گردآوری اطلاعات با استفاده از پژوهش میدانی و ابزار پرسشنامه و توزیع آن به صورت تصادفی در مناطق شهر یاسوج صورت گرفته است. برای تعیین حجم نمونه از نرم افزار Sample Power استفاده شده است، که ابتدا ۳۰ پرسشنامه در میان ساکنان محلات توزیع و طبق واریانس به دست آمده از نمونه اولیه، حجم نمونه ۱۸۰ نفر محاسبه شد. جهت تبیین و مدل‌سازی اثرات از مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) در نرم افزار Amos استفاده گردید. برای سنجش پایایی ابزار پژوهش از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شده است که برای هر کدام از شاخص‌های اصلی به صورت جداگانه گرفته شده است و در جدول شماره ۱ نمایش داده شده است.

همانطور که در شکل (۱) مشاهده می‌شود، با توجه به اینکه آلفای کرونباخ ترکیبی برای تمامی متغیرهای تحقیق به ترتیب بالاتر از ۰,۷ است، می‌توان گفت که ابزار تحقیق از روایی همگرایی قابل قبولی برخوردار است. تمامی اقلام در سطح اطمینان ۰/۹۵ معنادار هستند. معنی‌داری گویه‌ها بیشتر از عدد معنی‌داری ۱,۹۶ است. بنابراین با توجه به مقادیر به دست آمده می‌توان گفت که اعتبار همگرایی ابزار اندازه‌گیری تایید می‌شود. همان‌گونه در جدول (۴-۱) مشاهده می‌شود با توجه به اینکه آلفای کرونباخ برای تمامی متغیرهای پژوهش بترتیب بالاتر از ۰/۷ است، می‌توان بیان نمود ابزار تحقیق از روایی همگرایی قابل قبولی برخوردار است. همه گویه‌ها در سطح اطمینان ۰/۹۵ معنادار می‌باشند. معناداری گویه‌ها بالاتر بودن عدد معناداری از $\pm 1/96$ است.



نمودار ۴-۱: آلفای کرونباخ ترکیبی متغیرهای تحقیق

معرفی محدوده مورد مطالعه:

شهر یاسوج مرکز شهرستان بویراحمد و استان کهگیلویه و بویراحمد در جنوب غربی ایران قرار گرفته است. از شمال به استان‌های اصفهان و چهارمحال بختیاری، از شرق با فارس، از جنوب با فارس و بوشهر و از غرب با خوزستان همسایه است تارنمای استانداری کهگیلویه و بویراحمد شهرستان یاسوج در شمال شرقی استان کهگیلویه و بویراحمد واقع شده است. حوزه شهری یاسوج در پهنه کوهستانی زاگرس مرتفع و چین خورده واقع شده است (اکبری، ۱۳۸۵: ۴۰). این محدوده به وسیله پهنه‌های توپوگرافی پیچیده و پرشیب احاطه شده است (مهندسین مشاورین همسو، ۱۳۷۵: ۲۴۶-۲۴۰). این شهر از لحاظ موقعیت جغرافیایی در موقع جغرافیایی ۳۰ درجه و ۲۸ دقیقه ارز شمالی و ۵۱ درجه و ۳۶ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ قرار گرفته است (سالنامه آماری استان کهگیلویه و بویراحمد؛ ۱۳۸۷: ص ۳۱). متوسط ارتفاع شهر یاسوج حدود ۱۸۵۰ متر از سطح دریا است که این رقم در بالاترین ارتفاع ۱۹۰۰ متر از سطح دریا و پائین ترین ارتفاع از سطح دریا متفاوت است. (طرح جامع شهر یاسوج، ۱۳۸۳: ۳۷۱). این شهر مهم‌ترین مرکز

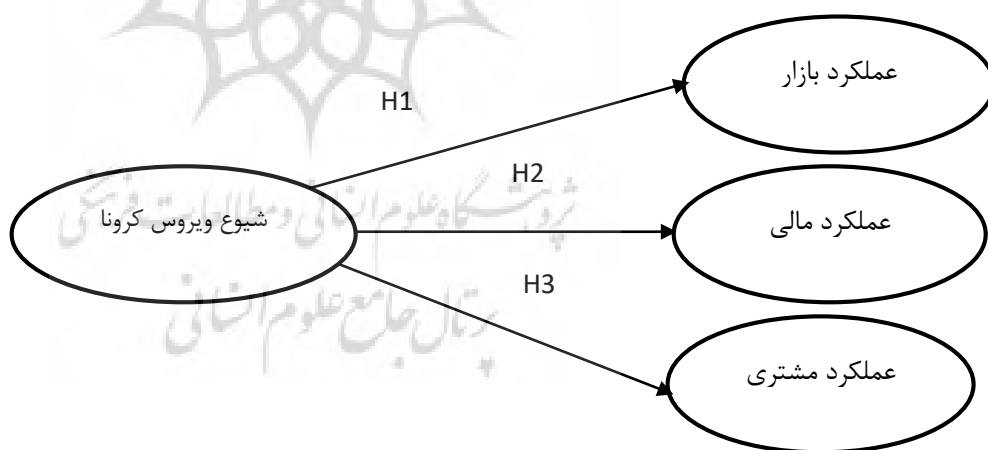
اداری سیاسی استان کهگیلویه بویراحمد به حساب می‌آید. این شهر در سال ۱۳۹۵ دارای ۱۳۴۵۳۲ نفر جمعیت بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵).

مدل نظری تحقیق:

بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مشتری مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد بازار مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مالی مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.



تجزیه و تحلیل داده ها

یافته های پرسش نامه نشان می‌دهد که پاسخگویان شامل ۸۱ نفر مرد ۹۹ نفر زن هستند و ۱۱۴ نفر از پاسخگویان یعنی ۶۳/۳ درصد را افراد متأهل و ۶۶ نفر یعنی ۳۶/۷ درصد را افراد مجرد تشکیل می‌دهند. وضعیت تحصیلات

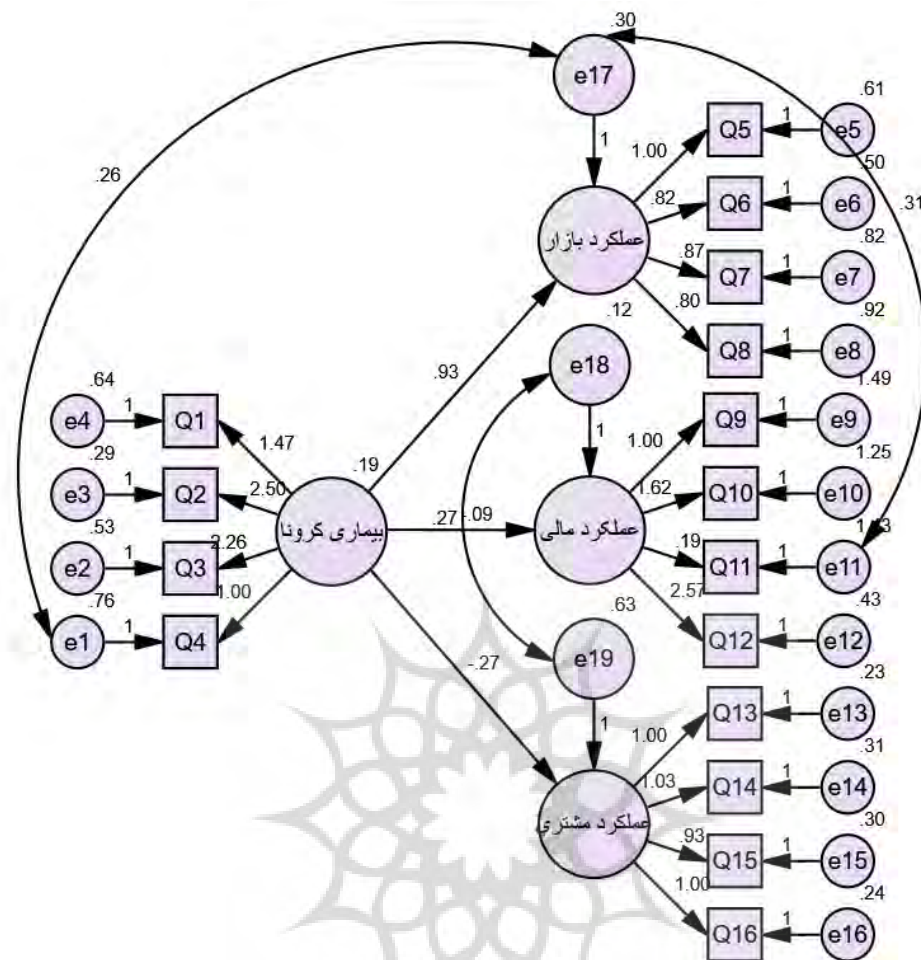
شهروندان بدین گونه است که دانش‌آموزان با تعداد فراوانی ۱۲ و ۷/۳ درصد کمترین آمار شرکت‌کنندگان و افراد دارای مدرک لیسانس با فراوانی ۶۷ نفر و ۳۷/۲ بیشترین آمار پاسخگویان را شامل می‌شوند. پس از آن مدرک تحصیلی دیپلم با ۲۶/۷٪، فوق لیسانس ۱۸/۳٪ و فوق دیپلم ۱۱/۱٪ در رده‌های بعد قرار دارند. بیشترین قشر شرکت‌کننده در تحقیق حاضر را افراد خانه‌دار، با تعداد ۶۱ نفر و ۳۳/۹ درصد شامل می‌شود. کمترین گروه شرکت‌کننده را نیز افراد بازنشسته با ۱۱ نفر و ۶/۱ درصد در برمی‌گیرد.

– عاملی تاییدی از روایی مناسب و تمامی ابعاد برخوردار است. ساختارهای خود را به خوبی توضیح داده‌اند. ضریب پایایی ترکیبی (CR) بالاتر از ۰,۵ است (Bayern, 2010). جدول (۱) نتایج روایی همگرا را برای ابعاد پرسشنامه نشان می‌دهد. (فرید، ۱۳۹۷).

جدول ۱: نتایج روایی همگرا ابعاد پرسشنامه (الگوریتم مدل اندازه‌گیری)

عوامل / گویه	برآورد استاندارد	انحراف استاندارد	قدرمطلق آماره تی	سطح معنی داری
Q4 <--- بیماری کرونا	.444			
Q3 <--- بیماری کرونا	.801	.375	6.039	***
Q2 <--- بیماری کرونا	.895	.410	6.095	***
Q1 <--- بیماری کرونا	.623	.267	5.502	***
Q5 <--- عملکرد بازار	.658			
Q6 <--- عملکرد بازار	.617	.116	7.040	***
Q7 <--- عملکرد بازار	.546	.136	6.371	***
Q8 <--- عملکرد بازار	.492	.136	5.831	***
Q9 <--- عملکرد مالی	.274			
Q10 <--- عملکرد مالی	.451	.491	3.308	***
Q11 <--- عملکرد مالی	.055	.243	.784	.043
Q12 <--- عملکرد مالی	.805	.694	3.702	***
Q13 <--- عملکرد مشتری	.856			
Q14 <--- عملکرد مشتری	.831	.071	14.578	***
Q15 <--- عملکرد مشتری	.807	.067	13.899	***
Q16 <--- عملکرد مشتری	.853	.066	15.210	***

در این بخش، تحلیل برازش مدل مفهومی در نرم‌افزار AMOS بررسی می‌شود: در این تحلیل، مفروضات فاصله بین متغیرهای درون‌زا و برون‌زا، روابط خطی بین متغیرها و استقلال باقی‌مانده‌ها رعایت می‌شود. ابتدا مدل مفهومی تحقیق ارائه شد و سپس تحلیل ساختاری بر اساس این مدل مفهومی انجام شد.



شکل ۲: تخمین مدل ساختاری پژوهش اصلاح شده- مدل با ضرایب غیر استاندارد

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

جدول ۲: شاخص‌های برازش مدل مفهومی اصلاح شده

نام شاخص	حد مجاز	مقدار بدست آمده
$\frac{\chi^2}{df}$ (کای دو بر درجه ی آزادی)	کمتر از ۳	۱,۸۲۸
GFI ^۹ (نیکویی برازش)	بین ۰,۵ تا ۱	۰,۹۰۴
RMSEA ^{۱۰} (ریشه میانگین مربعات خطای برآورد)	بین ۰ و ۱	۰,۰۶۴
CFI ^{۱۱} (شاخص برازش مقایسه‌ای - تعدیل یافته)	بالاتر از ۰/۹	۰,۹۳۸

با توجه به جدول (۲)، همه مقادیر به دست آمده برای شاخص‌های کای دو بر درجه آزادی GFI، RMSEA، CFI در محدوده تعریف شده می‌باشند. بنابراین روایی مدل تعریف می‌شود. شکل (۴-۴) برازش مدل مفهومی را نشان می‌دهد که در آن برآورد ضرایب استاندارد مدل ذکر شده‌اند. منظور از مدل استاندارد مدلی است که در آن ضرایب مسیر یا بار عاملی کمتر از ۱ می‌باشند.

در شکل (۲) ضریب مسیر بین متغیرهای مدل در هر مسیری که با فرضیه‌های تحقیق مطابقت دارد قابل مشاهده است. این ضریب مسیر عددی استاندارد بین ۱ تا ۱- است که در مدل فوق علامت مثبت آنها بیانگر وجود رابطه مثبت بین متغیرهای تحقیق است. به عنوان مثال، بین ارزش درک شده و قصد خرید مجدد، ضریب مسیر ۰/۹۹۸ است. اما آیا این ضریب از نظر آماری معنادار است؟ برای پاسخ به این سوال از مقدار آماره T-student برای هر ضریب استفاده می‌کنیم که در جدول بعدی و شکل ۲ قابل مشاهده است. با توجه به شکل (۲) نتایج حاصل از ارزیابی مدل ساختاری پژوهش در جدول زیر گزارش شده است:

9 Goodness of Fit Index (GFI)

10 Root Mean Square Error of Approximation (RMSEA)

11 Comparative Fit Index (CFI)

جدول ۳: شاخص نتایج حاصل از ارزیابی برازش مدل ساختاری پژوهش

از	به	ضریب مسیر	آماره تی (عدد معنی داری)	سطح معنی داری	نتیجه
بیماری کرونا	عملکرد بازار	.593	5.935	***	تابید
بیماری کرونا	عملکرد مالی	.459	2.098	.027	تابید
بیماری کرونا	عملکرد مشتری	.548	2.758	.007	تابید

همانطور که در جدول (۳) مشاهده می‌کنید آماره t می‌بایست بزرگتر از عدد $1/96$ باشد که این یعنی تمام ضرایب مسیر در سطح اطمینان ۹۵٪ معنادارند. برای تصمیم‌گیری در مورد فرضیات هم باید از روی همین مقدار تصمیم‌گیری کنیم.

می‌دانیم که در آمار، برای تایید یک فرضیه در سطح اطمینان ۹۵٪، مقدار آماره t برای آن آزمون باید بیشتر از $1,96$ باشد. بنابراین همانطور که در جدول بالا مشاهده می‌کنید، مقدار آماره t برای مسیرهای بزرگتر از $1,96$ برای این ضرایب مسیر قابل توجه است.

برای آزمون فرضیه‌های تحقیق از روش SEM-AMOS (معادلات ساختاری) استفاده می‌شود.

آزمون فرضیه اول: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مشتری مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

H0: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مشتری مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری ندارد.

H1: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مشتری مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

با توجه به جدول (۳) رابطه بین بیماری کرونا (کووید - ۱۹) و عملکرد مشتری مسکن و اجاره‌بها مورد تأیید است. چون سطح معنی داری به دست آمده از برازش مدل ساختاری برای این مسیر برابر ۰,۰۰۷ می‌باشد که از ۰,۰۵ کوچک‌تر است. از طرف دیگر عدد معنی داری به دست آمده از این ضریب نیز برابر ۲,۷۵۸ می‌باشد که از ۱,۹۶ بزرگ‌تر است. بنابراین در سطح خطای ۰,۰۵ یا سطح اطمینان ۰,۹۵ بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مشتری مسکن و اجاره‌بها تأثیر دارد و میزان تاثیرگذاری آن برابر ۰,۵۴۸ می‌باشد.

آزمون فرضیه دوم: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد بازار مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

H0: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد بازار مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری ندارد.

H1: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد بازار مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

با توجه به جدول (۳) رابطه بین بیماری کرونا (کووید - ۱۹) و عملکرد بازار مسکن و اجاره‌بها مورد تأیید است. چون سطح معنی داری به دست آمده از برازش مدل ساختاری برای این مسیر برابر ۰,۰۰۰ می‌باشد که از ۰,۰۵ کوچک‌تر است. از طرف دیگر عدد معنی داری به دست آمده از این ضریب نیز برابر ۵,۹۳۵ می‌باشد که از ۱,۹۶ بزرگ‌تر است. بنابراین در سطح خطای ۰,۰۵ یا سطح اطمینان ۰,۹۵ بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد بازار مسکن و اجاره‌بها تأثیر دارد و میزان تاثیرگذاری آن برابر ۰,۵۹۳ می‌باشد.

آزمون فرضیه سوم: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مالی مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

H0: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مالی مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری ندارد.

H1: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مالی مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

با توجه به جدول (۴) رابطه بین بیماری کرونا (کووید - ۱۹) و عملکرد مالی مسکن و اجاره‌بها مورد تأیید است. زیرا سطح معنی داری به دست آمده از برازش مدل سازه ای برای این مسیر ۰/۰۲۷ است که کمتر از ۰/۰۵ است.

از طرفی عدد قابل توجهی که از این ضریب به دست می‌آید برابر با $2/098$ می‌باشد که بزرگتر از $1/96$ می‌باشد. بنابراین در سطح خطای $0,05$ یا سطح اطمینان $0,95$ بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد بازار مسکن و اجاره‌بها تأثیر دارد و میزان تاثیرگذاری آن برابر $0,459$ می‌باشد.

نتیجه گیری :

مسکن یکی از نیازهای اساسی انسان ها و یکی از روش‌های سرمایه‌گذاری به شمار می‌رود. خانوارها همیشه بخش بزرگی از درآمد خود را به تهیه مسکن اختصاص داده‌اند و مسکن و مسائل مرتبط با آن همیشه در لیست سیاست‌های دولت مردان قرار داشته‌است. عوامل زیادی مانند طولانی بودن زمان ساخت و ساز مسکن و تکامل نیافته بودن بازار آن سبب می‌شوند که این بازار با بازارهای دیگر تفاوت‌های زیادی داشته‌باشد. علاوه بر این در ایران به دلیل نبودن ثبات اقتصادی و تورمی بودن اقتصاد مسئله‌ی مسکن پیچیده‌تر هم می‌شود. در کنار همه‌ی این مشکلات بحران ناشی از همه‌گیری ویروس کرونا هم میخ‌آخر را بر روی تابوت مسکن کوبید و خان‌هدار شدن را برای اقشار کم‌درآمد و افرادی که نقدینگی کافی ندارند، تبدیل به یک رویا کرد. در این مقاله سعی شده‌است با استفاده از رویکرد سیستمی عوامل تاثیرگذار بر قیمت مسکن در شرایط همه‌گیری ویروس کرونا بررسی شود. در پایان برای کنترل قیمت مسکن چهار سیاست پیشنهاد شده‌است. ۱- ایجاد مسکن مهر ۲- مالیات بر خانه‌های خالی ۳- کاهش کمیسیون بنگاه‌ها ۴- افزایش چشم‌گیر وام ازدواج. ایجاد مسکن مهر باعث افزایش عرضه و کاهش قیمت در بخش مسکن و اجاره می‌شود. تعیین مالیات سنگین بر واحدهای خالی از سکنه سریع‌ترین راه افزایش میزان عرضه مسکن و کاهش قیمت آن است. با کاهش مقدار کمیسیون بنگاه‌ها تمایل به تمدید اجاره افزایش می‌یابد که این خود به مهار کرونا نیز کمک می‌کند. با افزایش وام ازدواج (به مقدار که بتوان صاحب خانه شد) نیز می‌توان نرخ ساخت مسکن را افزایش داد که در نهایت باعث کاهش قیمت مسکن خواهد شد.

آزمون فرضیه اول: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مشتری مسکن و اجاره‌بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

با توجه به جدول (۳) رابطه بین بیماری کرونا (کووید - ۱۹) و عملکرد مشتری مسکن و اجاره‌بها مورد تأیید است. بنابراین در سطح خطای $0,05$ یا سطح اطمینان $0,95$ بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مشتری مسکن و اجاره‌بها تأثیر دارد و میزان تاثیرگذاری آن برابر $0,548$ می‌باشد. بنا بر این می‌توان نتیجه گرفت که کرونا بر

عملکرد مشتری تأثیری مستقیم دارد و همچنین بر اساس نتایج داده های جدول ۳ می توان به رابطه عملکرد مشتری و اجاره بها پی برد که با توجه به بیماری کرونا توان پرداخت مشتریان نسبت به اجاره بها بسیار پایین است.

آزمون فرضیه دوم: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد بازار مسکن و اجاره بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

با توجه به جدول (۳) رابطه بین بیماری کرونا (کووید - ۱۹) و عملکرد بازار مسکن و اجاره بها مورد تأیید است. بنابراین در سطح خطای ۰,۰۵ یا سطح اطمینان ۰,۹۵ بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد بازار مسکن و اجاره بها تأثیر دارد و میزان تاثیرگذاری آن برابر ۰,۵۹۳ می باشد.

بنا بر این می توان نتیجه گرفت که کرونا بر عملکرد بازار مسکن مستقیم دارد و همچنین بر اساس نتایج داده های جدول ۳ می توان به رابطه عملکرد مسکن و اجاره بها پی برد که با توجه به بیماری کرونا توان پرداخت بازار و اجاره بها بسیار پایین است.

آزمون فرضیه سوم: بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد مالی مسکن و اجاره بها در شهر یاسوج تأثیر مثبت و معناداری دارد.

با توجه به جدول (۳) رابطه بین بیماری کرونا (کووید - ۱۹) و عملکرد مالی مسکن و اجاره بها مورد تأیید است. بنابراین در سطح خطای ۰,۰۵ یا سطح اطمینان ۰,۹۵ بیماری کرونا (کووید - ۱۹) بر عملکرد بازار مسکن و اجاره بها تأثیر دارد و میزان تاثیرگذاری آن برابر ۰,۴۵۹ می باشد.

بنا بر این می توان نتیجه گرفت که کرونا بر عملکرد مالی مسکن مستقیم دارد و همچنین بر اساس نتایج داده های جدول ۳ می توان به رابطه عملکرد مالی مسکن و اجاره بها پی برد که با توجه به بیماری عملکرد مالی مسکن و اجاره بها بسیار پایین است.

منابع:

- ابراهیم زاده، عیسی، قادرمهری، جمیل، (۱۳۹۶)، تحلیلی بر کیفیت مسکن محلات شهری راهکاری جهت بهبود کیفیت زندگی شهروندان: مطالعه موردی محلات شهر دهگلان. فصلنامه جغرافیا و توسعه، سال سیزدهم، شماره ۴، ۱۵۶-۱۳۹.
- ابراهیمی، مهدی، حیدرخانی، هابیل، عبدالمحمدی، امیر، فیروزآبادی، آمنه، طیبی، ناهید، (۱۳۹۱)، بررسی عوامل مؤثر بر رضایت مشتریان از مسکن شهری شهر اصفهان. فصلنامه تخصصی علوم اجتماعی دانشگاه آزاد اسلامی واحد شوشتر، سال ششم، شماره ۱۸: ۱۷۰-۱۶۹.
- ادیبی سعدی نژاد، فاطمه و آزاده عظیمی، (۱۳۹۰)، تبیین امنیت در محیط شهری بر مبنای پارامترهای کالبدی و طراحی نمونه موردی شهر بابلسر. فصلنامه جغرافیایی آمایش شهری، شماره ۱۵، ص ۱۰۵-۸۱.
- ارجمندنی، اصغر، (۱۳۷۰)، جمعیت و مسکن، محیط شناسی دانشگاه تهران، شماره ۱۹، ۳۸-۲۵.
- اسدی، امیر (۱۳۹۰)، پایان نامه تحلیل توضیح فضایی قیمت مسکن در شهر مشهد، دانشگاه فردوسی مشهد.
- اسماعیلی، الهه، نادری، فرح (۱۳۸۷)، بررسی رابطه احساس ذهنی رضایتمندی از زندگی و افسردگی با اندیشه پردازی خودکشی در «دانشجویان دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهواز» همایش ملی روان شناسی و کاربرد آن در جامعه، دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرودشت.
- امجدی، محمد حسین، شکیبایی، علیرضا & جلالی، سید عبدالمجید. (۱۴۰۱). تاثیر نرخ ارز، نااطمینانی نرخ ارز و پاندمی کووید ۱۹ بر قیمت مسکن (مطالعه موردی: شهر تهران). پژوهش‌های اقتصادی ایران، 27(92), 213-241.
- باستیه، ژان و دزر، برنار (۱۳۷۰)؛ شهر؛ ترجمه علی اشرفی، ناشر دانشگاه هنر، چاپ اول، تهران. - پورمحمدی، محمد رضا، (۱۳۸۵)، برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت.
- براتی، ناصر؛ کاکاوند، الهام (۱۳۹۲)، ارزیابی تطبیقی کیفیت محیط سکونت شهری با تأکید بر تصویر ذهنی شهروندان، (مطالعه موردی: شهر قزوین)، نشریه هنرهای زیبا معماری و شهرسازی، دوره ۱۸، شماره ۳، ۲۵-۳۲.
- پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۸۵). راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، معاونت شهرسازی و معماری - جوان، جعفر، جمعیت ایران و بستر جغرافیایی آن، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۷۹.

- پور احمد، احمد، فرهودی، رحمت الله، حبیبی، کیومرث، کشاورز، مهناز، (۱۳۹۰)، بررسی نقش کیفیت سکونتی در مهاجرت های درون شهری (مطالعه موردی: بافت قدیم شهر خرم آباد) پژوهش های جغرافیای انسانی، شماره ۷۵، صص ۳۶-۱۷.
- پورمحمدی، م. ر. (۱۳۷۹)، برنامه ریزی مسکن، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاهها (سمت).
- جعفری، رضا و کوهستانی، امیر و نژاد زارع، شبنم، ۱۳۹۹، تأثیر کرونا بر اقتصاد ایران و جهان، اولین کنفرانس مهندسی صنایع، اقتصاد و مدیریت، <https://civilica.com/doc/1025869>
- حبیبی، سید محسن، اهری، زهرا، (۱۳۸۳) بررسی ابعاد کیفی مسکن در ایران.
- حمداللهی، سید محمد، (۱۳۸۷)، بررسی پیامد های حاشیه نشینی مشکین شهر، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی واحد رشت، دانشکده علوم انسانی.
- خاتون آبادی، احمد، صابری، زیبا و ابراهیمی، محمدصادق (۱۳۹۰)، میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت محیط سکونتی، مطالعه موردی روستا شهر عاشق آباد، فصلنامه روستا و توسعه، سال ۱۴، شماره ۸، صص ۱۱۱-۱۰۱.
- خاکپور، براتعلی، صمدی، رضا، (۱۳۹۳)، تحلیل و ارزیابی عوامل موثر بر قیمت زمین و مسکن در منطقه سه هر مشهد، جغرافیا و آمایش شهری منطقه ای، شماره ۱۳، صص ۳۸-۲۱.
- خداداد حسینی، سیدحمید، خدامی، سهیلا، مشبکی، اصغر، (۱۳۰۴) طراحی مدل عملکرد بازار مبتنی برقابلیتهای پویای بازاریابی با روویکرد چابکی عملیاتی، پژوهشهای مدیریت در ایران، دوره ۱۰، شماره ۳، صص ۱۱۲-۱.
- خوب آیند، س، (۱۳۷۹)، روش های تامین مسکن گروه های کم درآمد شهری ایران - نمونه موردی تبریز، پایان نامه کارشناسی ارشد، تبریز، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز.
- داداش پور، هاشم، روشنی، صالح، (۱۳۹۱)، شناسایی عوامل موثر بر کیفیت محیط مسکونی در محله های قدیمی (مطالعه موردی: محله سنگلج تهران)، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۱۰، صص ۶۱.
- دهقانی، نوشین، (۱۳۹۱)، سنجش کیفیت زندگی زنان نواحی روستایی شهرستان اراک (مطالعه موردی : دهستان ساروق)، پایاننامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، استاد راهنما نجسنعلی فرجی سیکبار، دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا.

- رشنو، مژگان؛ سعیدی رضوانی، نوید (۱۳۹۱)، «بررسی کیفیت محیط سکونتی در مجتمع های مسکونی مطالعه موردی: مجتمع مسکونی میلاد قزوین»، ماهنامه بین المللی اطلاع رسانی آموزشی - پژوهشی، سال سوم، شماره ۲۰، ۱۳-۲۲.
- رفیعی، م. و ش. امینی جدید، (۱۳۸۲)، الگوی مصرف مسکن و عملکرد آن، وزارت مسکن و شهرسازی.
- رفیعیان، مجتبی، امین صاحی، امین، تقوایی، علی اکبر (۱۳۸۹)، «سنجش کیفیت محیط سکونت در شهرک اکباتان تهران»، برنامه ریزی و آمایش فضا، دوره چهاردهم، شماره ۴، صص ۱۳-۸۵.
- رفیعیان، مجتبی؛ مولودی، جمشید، بی؛ مولودی، جمشید (۱۳۹۰)، رویکردها و روش سنجش کیفیت محیط مسکونی شهری، انتشارات آذرخش، تهران.
- رهنما، محمد رحیم، (۱۳۸۷)، پژوهشی پیرامون تحقق طرح های تفصیلی شهری با تاکید بر کاربری های آموزشی بهداشتی، انتشارات دانشگاه مشهد.
- رهنما، محمد رحیم، (۱۳۸۷)، پژوهشی پیرامون تحقق طرح های تفصیلی شهری با تاکید بر کاربری های آموزشی بهداشتی، انتشارات دانشگاه مشهد، ص ۲۵.
- رودری، سهیل، & همایونی فر، مسعود. (۱۴۰۰). بررسی تاثیر شیوع ویروس کرونا بر بازار سهام ایران با لحاظ تغییرات رژیم. پژوهش های اقتصادی ایران، ۲۶(۸۷)، ۱۹۵-۲۲۷.
- زارع مهرجردی، ابوالفضل و سماعی، محمد و معتمدی، محمد و حسینی، سیدحسن، ۱۴۰۰، بررسی تاثیر ویروس کرونا بر قیمت بازار مسکن اجاره ای در تهران با رویکرد سیستمی، سومین کنفرانس ملی انجمن پویایی شناسی سیستم ها، تهران،
- زباری، ک. (۱۳۷۸)، برنامه ریزی شهرهای جدید، تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم | انسانی دانشگاهی (سمت)، چاپ اول
- زنگنه، یعقوب (۱۳۸۸)، درآمدی بر اقتصاد شهری، سبزوار: انتشارات دانشگاه تربیت معلم.
- زیاری، کرمت اله، مهدی نژاد، حافظ، پرهیز، فریاد، (۱۳۸۸)، مبانی و تکنیک های برنامه ریزی شهری، انتشارات دانشگاه بین المللی چابهار، چاپ اول.
- ساعدی، غلام حسین (۱۳۵۶)، خیابو یا مشکین شهر، تهران، انتشارات امیر کبیر.

- سعید نیا، احمد، (۱۳۸۷)، کتاب سبز راهنمایی شهرداری ها، جلد دوم، مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری.
- سیاح، عبدالحمید (۱۳۷۸)، فرهنگ جامع فارسی به فارسی، انتشارا اسلام چاپ سوم.
- سیف الدینی، فرانک، زیاری، کرامتاله، و عظیمی، آزاده (۱۳۹۲)، تحلیل شکاف جغرافیایی کیفیت مسکن در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران. فصل نامه جغرافیا، ۱۱، ۳۹، ۲۳۳ - ۲۱۳.
- شاطریان، محسن، شنوایی، امیر، گنجی پور، محمود، (۱۳۹۱) سنجش میزان رضایتمندی ساکنان بافت قدیم شهر آران و بیگدل از شاخص های کیفیت زندگی، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای سال چهارم، شماره سیزدهم، تابستان ۱۳۹۱، ص ۱۶۶-۱۲۷.
- شکر گزار، علی اصغر، (۱۳۸۵) توسعه مسکن شهری در ایران، انتشارات حق شناس.
- شکویی، حسین، اندیشه نو در فلسفه جغرافیا، انتشارات گیتا شناسی، چاپ اول، ۱۳۹۴.
- شهبان، پویان؛ سعید پور، سمیرا ؛ پیرایه گر، میلاد (۱۳۹۳)، سنجش رضایتمندی سکونتی ساکنان محله منظره (بافت جدید) و ساکنان محله خواهر امام (بافت قدیم) در شهر رشت، نشریه آمایش شهری، بهار ۱۳۹۳، دوره ۷، شماره ۲۶، ص ۹۲-۴۱.
- شیعه، ا. (۱۳۷۹)، «مبانی برنامه ریزی شهری، تهران: دانشگاه علم و صنعت .
- صائب نیا، سمیه، کریمی، فرشته. (۱۳۹۹). بررسی تأثیر بیماری کرونا (کووید-۱۹) بر عملکرد کسب و کار (مورد مطالعه: کسب و کارهای کوچک و متوسط استان اردبیل). چشم انداز حسابداری و مدیریت، ۳(۲۴)، ۸۳-۹۳.
- طاهرخانی، مهدی (۱۳۸۱)؛ "صنایع کوچک ، سنگ بنای استراتژی آینده توسعه روستایی"، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۶۵ .
- طاهری نیا مسعود، حسنوند علی. ۱۳۹۹؛ پیامدهای اقتصادی ناشی از بیماری کووید-۱۹ بر اقتصاد ایران؛ با تأکید بر اشتغال. فصلنامه مدیریت پرستاری. ۹ (۳): ۴۳-۵۸.
- طاهری نیا مسعود، حسنوند علی. پیامدهای اقتصادی ناشی از بیماری کووید-۱۹ بر اقتصاد ایران؛ با تأکید بر اشتغال. فصلنامه مدیریت پرستاری. ۱۳۹۹؛ ۹ (۳): ۴۳-۵۸.

عرصه، مهندسان مشاور معماری و شهرسازی (۱۳۶۸)، طرح جامع تبریز، ساخت اجتماعی شهر تبریز، تبریز: اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی، جلد ۱۱.

عزیزی، محمد مهدی، (۱۳۸۵)، محله مسکونی پایدار: مطالعه موردی نارمک، نشریه هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، شماره ۲۷، صص ۳۵-۴۶.

عزیزی، محمد مهدی، آراسته، مجتبی، (۱۳۹۰) تحلیلی بر رضایتمندی سکونتی در شهر یزد، دو فصل نامه دانشکده هنر، شماره ۸، صص ۱۱۱-۱۲۹.

عزیزی، محمد مهدی، ملک محمدنژاد، صارم، (۱۳۸۹)، بررسی تطبیقی در الگوی مجتمع های مسکونی (متعارف و بلند مرتبه): مطالعه موردی مجتمع های مسکونی نور (سنول) و اسکان تهران. نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲: ۳۸-۲۷.

عسگری، حشمت ا... و چگنی، علی، (۱۳۸۹)، اثر تسهیلات اعطایی مسکن بر توسعه سرمایهگذاری خصوصی، فصلنامه اقتصاد مسکن، ش ۴۱، صص ۱۷۵-۱۵۶.

عسگری، حشمت اله، الماسی، اسحاق، (۱۳۸۸)، بررسی عوامل موثر بر قیمت مسکن در مناطق شهری کشور به روش داده های تابلویی (طی سال های ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۵)، پژوهش ناهه اقتصادی، صص ۲۲۶-۲۰۱.

غلامی، یونس، عسکری، خدادوست و سمیه شاهرخی ساردو (۱۴۰۰) ارزیابی تأثیرپذیری بازارهای هفتگی شهر شیراز از شیوع ویروس کرونا به منظور سیاست گذاری در دوران پسا کرونا، فصلنامه سیاست گذاری محیط شهری، سال ۱، شماره ۳، شیراز، ۳۱-۴۴.

غیاثوند، الهام (۱۳۸۸)، تأثیر سرمایه اجتماعی بر کیفیت زندگی ساکنان محلات، فصلنامه مهندس مشاور، شماره ۵، صص ۲۲-۲۷.

فن و هنر، مهندسان مشاور معماری و شهرسازی (۱۳۶۷)، «گزارش آماده سازی اراضی زعفرانیه (۲)، تبریز: اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی.

قادر مرزی، حامد، زارع ممقانی، بیتا، زیاری، کرامت الله، (۱۳۹۲)، ارزیابی کیفیت محیط مسکونی روستاهای ادغام شده در شهر سنندج مورد: روستاهای حسن آباد و نایسر فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، سال دوم، شماره ۳، صص ۵۹-۳۹.

قربانی، ر. (۱۳۸۳)، «تراکم و ساماندهی فضاهای شهری، (مورد تبریز)، پایان نامه دکتری تبریز: دانشکده علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز.

قرخلو، مهدی، خدائشناس، ابراهیم، صداقت نیا، سعید، پوریزدان پرست، سید محمد صادق، حیدرزاده، احسان (۱۳۹۵)، تحلیل عوامل شهرسازی موثر بر قیمت زمین مسکونی: مطالعه موردی شهر سرخورد. دومین همایش بین المللی معماری، عمران و شهرسازی، تهران، تیرماه ۱۳۹۵.

قلی زاده، علی اکبر، (۱۳۸۸)، حباب قیمت مسکن و عوامل تعیین کننده آن در ایران، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۶
قلی زاده، علی اکبر، کمیاب، بهناز، (۱۳۸۷)، بررسی اثر سیاست پولی بر حباب قیمت مسکن در دوره های رونق و رکود در ایران، فصلنامه اقتصاد مقداری، دوره ۵، شماره ۳، صص ۷۸-۴۹.

قنبری شیرسوار، علی (۱۳۹۹) تحلیل آثار اقتصادی شیوع ویروس کرونا، وب سایت خبرگزاری صداوسیما (سرویس پژوهش
(<http://www.iribnews.ir>).

کامروا، علی محمد (۱۳۷۸)؛ ارزش مکانی زمین و سیاست های توسعه ی شهری؛ فصلنامه ی آبادی، سال نهم، شماره ی ۳۳، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.

کلانتری، خلیل (۱۳۷۸)؛ "تجربه ی کشورهای در حال توسعه در صنایع کوچک"، ماهنامه ی جهاد، شماره ی ۱۸.

کوچکینژاد، فاطمه و دیگران (۱۳۹۰)، بررسی و سنجش کیفیت زندگی در نواحی روستایی بخش مرکزی شهرستان کرمانشاه، مجله چشمانداز جغرافیایی، شماره ۱۲، صص ۱۳۳-۱۲۱.

کوکبی، افشین، (۱۳۸۶)، پورجعفر، محمدرضا، تقوایی، علی اکبر، برنام ریری کیفیت زندگی شهری در مرکز شهری، تعاریف و شاخص های جستارهای شهرسازی، شماره ۱۲، صص ۶۰-۶۱.

گیدیون زیگفريد،، فضا زمان معماری (۱۹۸) ترجمه دکتر منوچهر مزینی، انتشارات علمی و فرهنگی.

گیفورد، رابرت (۱۳۷۸)، "ادراک و شناخت محیطی" ترجمه نسرين دهباشی، فصلنامه معماری و فرهنگ، شماره دوم و سوم.
- گلکار، کوروش (۱۳۸۰)، مؤلفه های سازنده کیفیت طراحی شهری، نشریه صفا، سال یازدهم، شماره ۳۲، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، صص ۳۸-۶۵.

الله یاری اصلی ارد، شمیلا، جعفری مهر آبادی، مریم، شکر گزار، اصغر (۱۳۹۲)، سنجش کیفیت محیط سکونتی محلات شهری (مطالعه موردی: محلات خرمشهر و ضیابری شهر رشت)، پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۵، شماره ۱، صص ۱۰۷-۱۲۷.

ماجدی، حمید (۱۳۷۸)؛ زمین مساله ی اصلی توسعه شهری؛ مجله ی آبادی، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، سال نهم، شماره ی ۳۳.

محمد زاده، پرویز، کوهی لیان، بابک، (۱۳۹۱)، بررسی تاثیر ویژگی فضایی بر قیمت مسکن، اولین همایش بین المللی اقتصاد سنجی روش ها و کاربردها، دانشگاه آزاد اسلامی واحد سندج، ۱۳۹۱.

مخبر، عباس (۱۳۹۳)، ابعاد اجتماعی مسکن، مرکز مدارک اقتصادی و اجتماعی، تهران: انتشارات وزارت برنامه و بودجه. مرکز آمار ایران (با همکاری سازمان ملی زمین و مسکن)، «نتایج آمار گیری از قیمت و اجاره مسکن در شهرهای منتخب، تهران: سازمان مدیریت و برنامه ریزی، سال های ۱۳۷۱ الی ۱۳۸۱.

مطوف، ش، (۱۳۶۷)، «ارزیابی بازسازی شهر هویزه، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده هنرهای زیبا دانشگاه تهران. مهدیزاده، جواد، (۱۳۷۹)، برنامه ریزی کاربری اراضی زمین از دیدگاه توسعه پایدار، نشریه جستارهای برنامه ریزی و طراحی شهری، ص ۱.

مهرزاد، ج. (۱۳۸۲)، «ارزیابی عملکرد طرح جامع تبریز در اهداف و راهبردها». پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی نجف آباد اصفهان .

موسوی، میر حسین، درودیان، حسین، (۱۳۹۶)، تحلیل عوامل موثر بر قیمت مسکن در شهر تهران، فصلنامه مدل سازی اقتصادی، سال نهم، شماره ۳، صص ۱۰۳-۱۲۷.

مولوی، ع. (۱۳۸۳)، اعجایب معماری حاصل از فروش الزامی تراکم ، تبریز: فصلنامه پیام ارگ، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان شرقی، سال دوم، شماره ۱۱۰ .

میر نجف، موسی، کشکولی، علی باقری، (۱۳۹۱)، ارزیابی توزیع فضایی کیفیت زندگی در محلات شهر سردشت. مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، شماره ۹، ۱۱۸ - ۹۷.

نصرالهی، خدیجه، طیبی، سید کمیل، شجری، هوشنگ، فروتن، محمد رضا، (۱۳۸۸)، بررسی چگونگی عملکرد بیماری هلندی و تاثیر نرخ تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در ایران با استفاده یک الگوی خود توضیح با وقفه های گسترده (ARDL)، فصلنامه اقتصاد مسکن، شماره ۴۵، ص ۳۲.

نصیری، اسماعیل، (۱۳۸۷) تاملی بر قیمت مسکن، مجله اندیشه گستر سایپا، شماره ۸۳.

هادیلی، ب، (۱۳۶۹)، «گزارش مرحله طرح تفصیلی آماده سازی اراضی کوی دانشگاه تبریز، تبریز؛ اداره کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی.

وثوقی، فاطمه، (۱۳۷۷)، مسکن در خراسان، انتشارات پاژ، چاپ اول.

وجدانی درستکار، نازنین (۱۳۹۱)، سنجش و مقایسه کیفیت محیط سکونت در بافت های قدیمی و جدید شهری (نمونه موردی: شهر مشهد)، پایان نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی دکتر حسن ایزدی، دانشگاه شیراز.

Amérigo, M., & Aragones, J. I. (1997). A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction. *Journal of environmental psychology*, 17(1), 47-57.

Baba, Y., & Austin, D. M. (1989). Neighborhood environmental satisfaction, victimization, and social participation as determinants of perceived neighborhood safety. *Environment and Behavior*, 21(6), 763-780.

Brasington, D. M., & Hite, D. (2005). Demand for environmental quality: a spatial hedonic analysis. *Regional science and urban economics*, 35(1), 57-82.

Breese, G. and D. E. Whiteman (1953), *An approach to urban planning*, Princeton, NJ: Princeton University Press.

Campbell, A., Converse, P. E., & Rodgers, W. L. (1976). *The quality of American life: Perceptions, evaluations, and satisfactions*. Russell Sage Foundation.

Carp, F. M., & Carp, A. (1982). Perceived environmental quality of neighborhoods: Development of assessment scales and their relation to age and gender. *Journal of Environmental Psychology*, 2(4), 295-312.

Craven, Matt, Linda Liu, Mihir Mysore, Shubham Singhal, Sven Smit, and Matt Wilson (March 2020); COVID-19: Implications for business; <https://www.mckinsey.com/business-functions/risk/our-insights/covid-19-implications-for-business>

- Dai, R., Feng, H., Hu, J., Jin, Q., Li, H., Ranran, W., ... & Zhang, X. Z. (2020). The impact of covid-19 on small and medium-sized enterprises: evidence from two-wave phone surveys in china. Working paper.
- Das, D. (2008). Urban quality of life: A case study of Guwahati. *Social Indicators Research*, 38(2), 297-310.
- Davis, M. A., & Heathcote, J. (2007). The price and quantity of residential land in the United States. *Journal of Monetary Economics*, 54(8), 2595-2620.
- Davis, M. A., & Palumbo, M. G. (2008). The price of residential land in large US cities. *Journal of Urban Economics*, 63(1), 352-384.
- Dekker, K., de Vos, S., Musterd, S., & Van Kempen, R. (2011). Residential satisfaction in housing estates in European cities: A multi-level research approach. *Housing Studies*, 26(04), 479-499.
- Donthu, N., & Gustafsson, A. (2020). Effects of COVID-19 on business and research. *Journal of business research*, 117, 284.
- El Araby, M. M. (2003). The role of the state in managing urban land supply and prices in Egypt. *Habitat International*, 27(3), 429-458.
- Emmanuel, J. B. (2012). "Housing Quality" To the Low Income Housing Producers in Ogbere, Ibadan, Nigeria. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 35, 483-494.
- European Environment Agency (2010), Land in Europe: prices, taxes and use patterns, Office for Official Publications of the European Union. 1- 60.
- European Environment Agency (2010), Land in Europe: prices, taxes and use patterns, Office for Official Publications of the European Union. 1- 60.
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J. R., Choldin, H., Michelson, W., & Popenoe, D. (1987). *Housing and Neighborhoods; Theoretical and Empirical Contributions*.
- Ge, J., & Hokao, K. (2006). Research on residential lifestyles in Japanese cities from the viewpoints of residential preference, residential choice and residential satisfaction. *Landscape and urban planning*, 78(3), 165-178.
- Gifford, R. (2002). *Environmental psychology: Principles and practice* (p. 372). Colville, WA: Optimal books.
- Hu, S., Yang, S., Li, W., Zhang, C., & Xu, F. (2016). Spatially non-stationary relationships between urban residential land price and impact factors in Wuhan city, China. *Applied Geography*, 68, 48-56.
- Jiboye, D. A. (2010). Evaluating the pattern of residential quality in Nigeria: The case of Osogbo township. *Facta universitatis-series: Architecture and Civil Engineering*, 8(3), 307-316.

Hugh, B. et al. (1995), Land use movement patterns, sustainable settlements University of West of England.

Humphries, J. E., Neilson, C., & Ulysea, G. (2020). The evolving impacts of COVID-19 on small businesses since the CARES Act.

Mohapatra, S & et all (2007). The Rise of Self- Employment in Rural China : Development or Distress , World development . Volume 35, issue 1, pages 163-181.

SBA (2012). Small Business Administration (SBA) Size Standards Office [http:// www. Sba. Gov/ about- offices - content/1/2897](http://www.Sba.Gov/about-offices-content/1/2897).

Wissen, L. and A. Rima, (1991), Modelling urban housing market dynamics B. V. Amsterdam: Elsevier Science Publishers.

World Economic Forum (2020); Strategic Intelligence: COVID-19; <https://intelligence.weforum.org>.

Yones Gholami, Khodadoost Askari. Sommaee Shahrikhee (2021): Assessing the Impact of Shiraz Weekly

Markets on Corona Outbreaks for Post-Corona Policy Making, Journal of Urban Environmental Policy, Vol 1, No 3, Shiraz, PP 31- 44.

