

شناسایی و بررسی شاخص‌های موثر در تقاضای آپارتمان اقشار متوسط جامعه جهت مدیریت ساخت

اصغر انوری^{۱*}، سیامک زادکریم^۲

^{۱*}نویسنده مسئول: هیئت علمی دانشگاه آزاد مراغه، دانشجوی دکتری عمران-مهندسی و مدیریت ساخت، دانشکده فنی مهندسی، گروه عمران m. Anvari.asghar@gmail.com

^۲هیئت علمی دانشگاه آزاد بناب، دکتری عمران-ژئوتکنیک، گروه عمران

چکیده

امروزه از عمده‌ترین معضلات مسکن کشور و راکد بودن سرمایه‌های هنگفت در آن، وجود واحدهای آپارتمانی خالی نوساز و آماده فروش بسیار زیاد و عدم تقاضا و استقبال از آن است که از مهمترین عوامل ایجاد آن مدیریت ناصحیح در صنعت آپارتمان بوده که از علل آن می‌توان به عدم توجه به عوامل و معیارهای موثر در انتخاب و تقاضای خریداران آپارتمان‌ها اشاره نمود. هدف پژوهش حاضر شناسایی عوامل و شاخص‌های موثر در تقاضا و رضایت مشتریان آپارتمان‌ها، با در نظر گرفتن میزان درآمد ماهیانه شهروندان برای اقشاری با درآمد متوسط می‌باشد. نوع تحقیق، کاربردی و روش تحقیق تحلیلی-پیمایشی و ابزار جمع‌آوری اطلاعات شامل مطالعه اسنادی و میدانی از طریق مصاحبه و پرسشنامه می‌باشد. جامعه آماری پژوهش شهر مراغه و حجم نمونه براساس فرمول کوکران ۳۸۲ نفر برآورد گردید که برای دقت بیشتر به ۳۹۰ نفر افزایش یافت. در ابتدا جامعه آماری را بر مبنای میزان درآمد ماهیانه در سه طبقه یا قشر کم درآمد، با درآمد متوسط و پردرآمد در نظر گرفتیم. برای بدست آوردن عوامل موثر در تقاضا و پر کردن استخر داده‌ها و استخراج پرسشنامه از آن، با انجام مصاحبه اختصاصی، حضوری و سازمان یافته از سه گروه اشخاص شامل سازندگان یا سرمایه‌گذاران مجتمع‌های آپارتمانی، مشتریان یا ساکنین آپارتمان‌ها و کارشناسان مسکن، در سه طبقه اقتصادی شهر (از هر گروه و طبقه ۵ نفر) جمعاً ۴۵ نفر مصاحبه بعمل آمد. تعداد ۲۴ عامل که بیشترین تکرار را در استخر داده‌ها داشته‌اند بعنوان گویه‌های پرسشنامه با طیف لیکرت انتخاب شد. با دسته‌بندی شاخص‌های مشابه ۸ سرشاخص مشخص گردید. پس از سنجش روایی و پایایی پرسشنامه از روش تحلیل عاملی اکتشافی و آلفای کرونباخ و اطمینان از آن، تعداد ۱۲۶ پرسشنامه در منطقه‌ای با شهروندان با درآمد متوسط، و جهت انجام مقایسه و تحلیل تعداد ۱۳۱ پرسشنامه در منطقه‌ای با شهروندان کم درآمد و ۱۳۳ پرسشنامه در منطقه‌ای با درآمد بالا، بصورت تصادفی تکمیل گردید. داده‌های جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزار ۲۰ SPSS و روش‌های آماری آزمون t تک نمونه‌ای، آزمون فریدمن، ضریب همبستگی پیرسون، و تحلیل واریانس یکطرفه مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. در بخش نتایج ۲۴ شاخص یا ۸ سرشاخص از نظر شهروندان با درآمد متوسط مورد بحث قرار گرفته و میزان اهمیت هر شاخص و حساسیت این قشر نسبت به شاخص‌ها و همبستگی سطح درآمد با شاخص‌ها مشخص گردید و با نگرش شهروندان با درآمد پایین و بالا مقایسه شده است. در صورت اجرای نتایج و پیشنهادات توسط سازندگان، سرمایه‌گذاران، کارفرمایان، مشاوران و پیمانکاران مسکن، و در مجموع مدیریت علمی صنعت آپارتمان، از مشکلات عرصه مسکن کاسته خواهد شد.

واژه‌های کلیدی: مسکن آپارتمانی، شاخص تقاضا، مدیریت ساخت، درآمد.