

## اعتبار سنجی محتوایی شاخص های ارزش افزوده در زمینه شیوه های نوپای مدیریت املاک و مستغلات شرکتی در ایران

محمدعلی حرفت<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> کارشناسی ارشد رشته مدیریت ساخت دانشکده فنی و مهندسی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران ایران

### چکیده

هدف این مطالعه، آزمون اعتبار محتوایی شاخص های ارزش افزوده که از یک بررسی جامع ادبیات و مصاحبه های تخصصی در چارچوب روش های نوپای مدیریت املاک شرکتی در کشور ایران به دست آمده اند. یک نظرسنجی پرسشنامه ای بر روی یک پنل خبرگان صورت گرفت تا ارتباط محتوا و وضوح شاخص های افزودن ارزش را ارزیابی کند. میانگین اعتبار محتوایی بیشتر از ۰.۸۰ بود. تجزیه و تحلیل بحرانی نتایج به لیست نهایی ۵۰ شاخص با ۱۰ زیر دامنه منجر شد. نتایج اعتبار محتوا، قابلیت اعمال شاخص های ارزش افزوده را در کشور ایران تایید می کند. مطالعه، شاخص های پایداری را با ارائه یک پارامتر افزودن ارزش جدید معرفی می کند که به آمادگی اعتبار سنجی محتوایی شاخص های ارزش افزوده برای واکنش به ویروس هایی مانند کووید-۱۹ مربوط است. شاخص های توسعه یافته از طریق اعتبار محتوا می توانند در طراحی و بازبینی اقدامات برای ارزیابی ارزش افزوده توسط مدیران املاک شرکتی و پژوهشگران مفید باشند. این پژوهش جر اولین تلاش ها برای آزمون و توسعه شاخص های افزودن ارزش در زمینه کشور ایران است که با انجام روند سیستماتیک اعتبار محتوایی انجام شده است.

**واژه های کلیدی:** ارزش افزوده، مدیریت املاک و مستغلات شرکتی، اعتبارسنجی محتوایی

## ۱. مقدمه

رقابت در بازار، پیشرفت های صورت گرفته در فناوری و نوآوری در محیط کسب و کار امروزی، شرکت ها را وادار کرده است که منابع و قابلیت های داخلی خود را که می تواند مزیت رقابتی پایدار ارائه دهد، ارزیابی کنند [۱]. شرکت های املاک و مستغلات به یک منبع استراتژیک درون سازمانی تبدیل شده است که حدود ۴۰ درصد از کل دارایی سازمان ها را به خود اختصاص می دهند [۲]. علاوه بر این، افزایش هزینه عملیاتی ساختمان ها، اقتصاد انرژی و تلاش برای برآورده کردن رضایت کارکنان و مشتریان، موضوعات مورد بحث اخیر هستند که شرکت های املاک و مستغلات را برجسته می کنند [۳].

مدیریت استراتژیک املاک و مستغلات شرکتی محیط کاری کارآمد و کاربردی را برای رویارویی با چالش های تجاری امروزی فراهم می کند و به طور غیرمستقیم بهره وری، درآمد و سودآوری را افزایش می دهد [۴]. علیرغم اهمیت املاک و مستغلات شرکتی برای عملکرد سازمانی، هنوز اهمیت استراتژیک به خوبی درک نشده است. با این حال، تصمیمات در حوزه املاک و مستغلات تأثیر مالی مستقیم دارند و همچنین بر تجارت اصلی سازمان تأثیر می گذارند [۵]. به طور خاص، با همسو کردن تصمیمات در حوزه املاک و مستغلات با چشم انداز شرکت، املاک و مستغلات می تواند از استراتژی اصلی کسب و کار سازمان پشتیبانی کنند [۶].

ارزش افزوده، به عنوان مشارکت املاک و مستغلات شرکتی در عملکرد سازمانی تعریف شده است که اهداف ذینفعان مختلف را برآورده می کند. مدیران املاک و مستغلات شرکتی باید قادر به تولید برنامه های استراتژیک باشند که اهداف سازمان را افزایش دهد. برای دستیابی به این هدف، بخش های املاک و مستغلات شرکت ها باید پارامترهای برای ارزش افزوده ترسیم کنند که می تواند عملکرد سازمان و ثروت ذینفعان را افزایش دهد [۷]. به دلیل اجرای استراتژیک مداخلات لازم برای افزایش عملکرد املاک و مستغلات شرکتی و سازمانی، ارزش افزوده هزینه بر و مستلزم ریسک پذیری است. از اینرو برای بررسی ویژگی های ارزش افزوده مدیریت املاک شرکتی (CREM)، تحقیقات متعددی برای بررسی و تعیین پارامترهای ارزش افزوده املاک شرکتی در سازمان ها انجام شده است [۶، ۸-۱۱] که همگی پارامترهای ارزش افزوده کلیدی را ایجاد کرده اند.

در حالی که مقیاس های موجود ارزش افزوده املاک و مستغلات شرکتی می تواند برای کشورهای در حال توسعه نظیر ایران مفید باشد، تفاوت در عملکرد اقتصادی و سازمانی و همچنین شیوه های توسعه نیافته املاک و مستغلات شرکتی می تواند با توجه به این واقعیت که چنین مقیاس هایی وجود ندارد چالش برانگیز باشد. در این زمینه، بررسی و ارزیابی مقیاس های موجود در ایران که رویه های املاک و مستغلات شرکت ها نوپا می باشد، ارزشمند است. این مقاله از این فرصت برای ارزیابی ارتباط محتوای شاخص های ارزش افزوده کلیدی در ایران به عنوان مطالعه موردی استفاده می کند. هدف آن توسعه یک ابزار برای ارزیابی ویژگی های ارزش افزوده CREM است که در زمینه یک کشور در حال توسعه مفید است.

بدون تردید، املاک و مستغلات در بافت کشورهای در حال توسعه بخش قابل توجهی از تولید ناخالص داخلی را تشکیل می دهند و برای عملیاتی کردن اقتصاد از طریق تسهیل عملکردهای کلیدی سازمان های شرکتی حیاتی هستند. ایران اخیراً به دلیل رشد سریع اقتصادی، ثبات سیاسی و غنای منابع به وضعیت درآمد متوسطی دست یافته است [۱۲]. تلاش برای حفظ اقتصاد ایران به عملکرد کلان اقتصادی بستگی دارد که به نهادهای شرکتی بستگی دارد [۱۳]. بنابراین یک مقیاس مناسب برای اندازه گیری ارزش افزوده املاک و مستغلات شرکتی برای عملکرد املاک و مستغلات هم از نظر مالی و هم از نظر غیر مالی ارزشمند است. این امر همواره باعث تحریک و بهبود عملکرد شرکت می شود که برای توسعه بخش خصوصی ضروری است.

## ۲. مبانی نظری و پیشینه پژوهش

بررسی نمونه ای از مقالات منتشر شده در مورد ارزش افزوده یا ارزش افزوده املاک و مستغلات شرکتی برای شناسایی مقیاس های موجود از ادبیات انجام شد. هشت عنصر ارزش افزوده به طور خاص پیشنهاد شده است: افزایش بهره وری، کاهش هزینه، کنترل ریسک، انعطاف پذیری، افزایش ارزش، تغییر فرهنگ و روابط عمومی و بازاریابی [۱۴]. لیندهولم و لوائین (۲۰۰۶) در تحقیق دیگری که به سمت توسعه چارچوبی برای اندازه گیری ارزش افزوده CREM انجام شد، هفت شاخص ارزش افزوده را شناسایی کردند. آنها نوآوری و رضایت کارکنان را به عنوان شاخص های اضافی معرفی کردند [۱۵]. شاخص های جدیدی مانند دانش در مورد فرآیندهای تجاری و اقتصادی نیز برجسته شده اند [۱۶]. مطالعات مرتبط دیگر، کاهش هزینه، افزایش انعطاف پذیری و بازاریابی، افزایش بهره وری، کنترل ریسک، افزایش ارزش دارایی ها و تغییر فرهنگ را تایید می کنند [۱۷].

نورس و رولاک (۱۹۹۳) فهرستی از هشت استراتژی جایگزین ارزش افزوده املاک و مستغلات را ارائه کردند که مشاغل می توانند از بین آنها انتخاب کنند: این موارد شامل به حداقل رساندن هزینه اشغال است. انعطاف پذیری، ارتقای اهداف منابع انسانی، تبلیغ پیام بازاریابی، ترویج فروش و فرآیند فروش، تسهیل و کنترل عملیات تولید، ارائه خدمات، تسهیل فرآیند مدیریتی، کار دانش و ایجاد ارزش املاک و مستغلات در تجارت [۱۸]. این مطالعه قویاً از این موضوع حمایت می کند که برای اینکه یک شرکت املاک و مستغلات ارزش افزوده داشته باشد، باید اهداف خود را با تصمیمات شرکت هماهنگ کند. لانگفورد و هاینز (۲۰۱۵) همسویی، کارایی، مشارکت کارکنان، محل کار و پایداری را پیشنهاد کردند [۱۹]. مطالعه موردی بیمارستان ها در هلند توسط ون در زوارت و ون در وورد (۲۰۱۳) نشان داد که نوآوری، رضایت بیماران و کارکنان و همچنین تغییر فرهنگ به عنوان شاخص های ارزش افزوده اصلی در نظر گرفته می شوند [۲۰].

تحقیقات اخیر بیان می کنند که مدیریت پورتفولیو و پروژه، مدیریت دارایی و خدمات می تواند به روش های مختلف به ارزش افزوده به محل کار و بهره وری سازمان کمک کند. با توجه به یافته های پژوهش [۲۱] به مدیران ایرانی در بخش املاک و مستغلات پیشنهاد می شود که به منظور مدیریت سرمایه در گردش در دوره های رونق سعی کنند چرخه تبدیل وجه نقد را کاهش دهند تا سودآوری را افزایش دهند. همچنین مدیران در شرایط رونق اقتصادی دوره وصول حساب های دریافتی خود را برای سودآوری بیشتر کاهش دهند. البته به دلیل وجود تورم در ایران و تاخیر در پرداخت های تجاری توسط فعالان اقتصادی در اقتصادهای تورمی، این موضوع حتی در شرایط رونق اقتصادی نیز شرکت ها را با مشکل جمع آوری مطالبات و همچنین بازپرداخت بدهی ها در کوتاه ترین زمان مواجه می سازد. همچنین پیشنهاد شده است که تحقیقات دیگری در این حوزه با در نظر گرفتن معیارهای عملکرد اقتصادی شرکتی مانند ارزش افزوده اقتصادی، ارزش افزوده بازار و ارزش افزوده حسابداری انجام پذیرد.

امروزه هر اقدامی به منظور سرمایه گذاری در فعالیت های اقتصادی، نیازمند آگاهی و دسترسی به پارامترهای مربوطه می باشد. یکی از پارامترهای مهم در سرمایه گذاری، آگاهی از میزان ریسک بازدهی سرمایه گذاری با توجه به بازدهی موردانتظار می باشد. یکی از مهم ترین حوزه های سرمایه گذاری در کشور، سرمایه گذاری در بخش املاک است که می تواند به صورت مستقیم یا غیرمستقیم رخ دهد. باوجود اهمیت آگاهی از میزان ریسک، اخیراً روش های ارائه شده برای اندازه گیری کمی آن توسعه چندانی نداشته است. الگوی پیشنهادی [۲۲] براساس روش ارزش در معرض ریسک و با بهره گیری از فرایند رژیم مارکوف بر اساس روش های پارامتریک انواع مختلفی از توابع توزیع نرمال و غیرنرمال را بر پایه رفتارهای متقارن و نامتقارن در نظر می گیرد. نتایج تحقیق نشان دادند که بازدهی سهام شرکت های فعال در حوزه مسکن از انتقالات رژیمی تبعیت می کند و از توزیع GED بر پایه مدل های نامتقارنی برخوردار است.

به وضوح موضوعات کلیدی در شاخص های ارزش افزوده املاک و مستغلات شرکتی بر کاهش هزینه ها، افزایش ارزش دارایی ها، افزایش انعطاف پذیری، افزایش نوآوری، افزایش رضایت کارکنان، افزایش بهره وری، ارتقاء بازاریابی و فروش متمرکز است. با این وجود، با توجه به اینکه ساختمان ها ۴۰ درصد از مصرف انرژی و ۴۰ درصد از انتشار گازهای گلخانه ای را تشکیل می دهند، شاخص های پایدار زیست محیطی توجه پژوهشگران معاصر را به خود جلب کرده اند [۲۳]. خلاصه ای از شاخص های ارزش افزوده از بررسی ادبیات در جدول ۱ ارائه شده است.

جدول ۱. پارامترهای ارزش افزوده

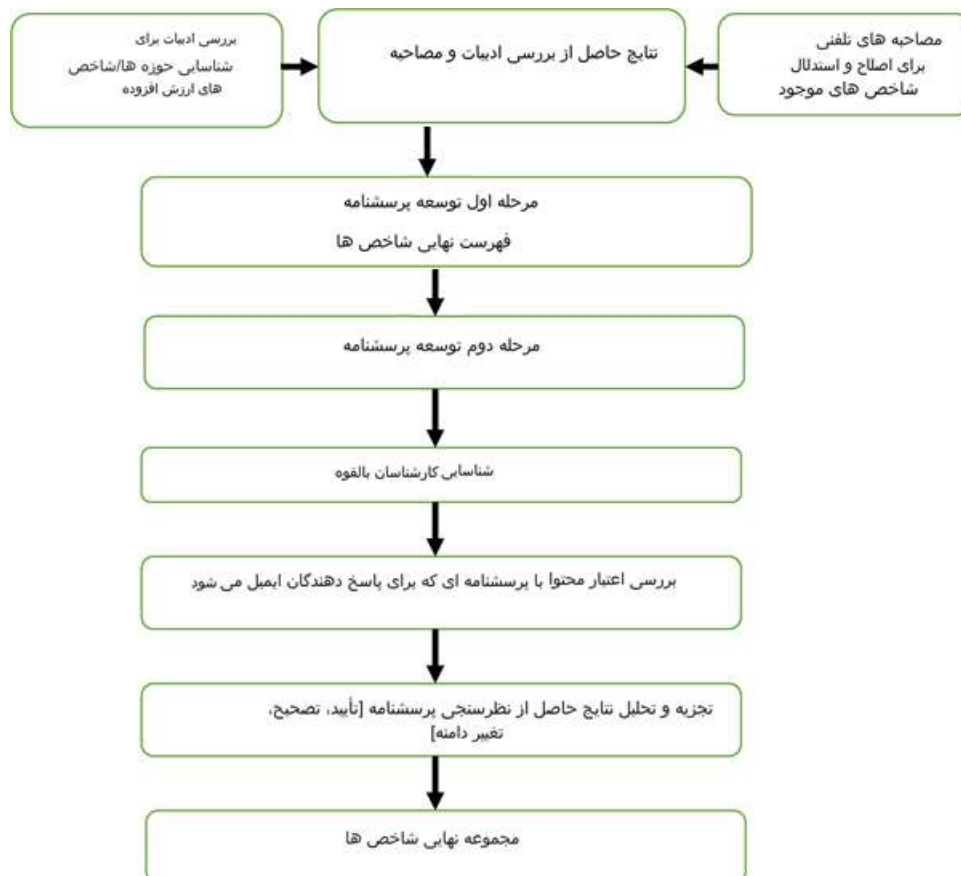
دسته بندی	پارامتر ارزش افزوده	توضیحات	مرجع
تحلیل بازار	تحلیل بازار و پیش بینی قیمت ها	ارائه تحلیل های دقیق بازار و پیش بینی روند قیمت گذاری برای ملک ها و مستغلات.	[۲۴]
سرمایه گذاری	بهینه سازی پروژه های سرمایه گذاری	انتخاب بهینه پروژه های سرمایه گذاری بر اساس تحلیل هزینه فایده و ریسک مالی.	[۲۵]
مدیریت	مدیریت دارایی	بهره وری بهتر از دارایی های ملکی، اجاره نامه ها، و تسهیل فرآیند خرید و فروش.	[۲۶]
تحقیق و توسعه	تحقیق و توسعه	انجام تحقیقات برای شناخت نیازها و تقاضاهای بازار و توسعه راهکارهای نوآورانه برای ارتقای محصولات و خدمات.	[۲۷]
ریسک و بازده	ارزیابی ریسک و بازده	تحلیل ریسک های مختلف مانند ریسک سیاسی، اقتصادی و محیطی و مقایسه آنها با بازده مالی.	[۲۸]
مالی	برنامه ریزی مالی	تدوین برنامه های مالی و مدیریت منابع مالی شرکت برای بهره وری بهتر و کاهش ریسک های مالی.	[۲۹]
رضایت مندی	ارزیابی رضایت مندی	اندازه گیری رضایت مشتریان از خدمات و محصولات ارائه شده توسط شرکت.	[۳۰]
اقتصاد سبز	مدیریت پایداری محیط زیست	اداره و مدیریت منابع طبیعی و کاهش تأثیرات مخرب بر محیط زیست در فرآیندهای ساخت و ساز و مدیریت املاک.	[۳۱]

### ۳. روش تحقیق

این مطالعه یک روش سه مرحله ای را دنبال کرد تا از دقت در روش اعتبارسنجی محتوا اطمینان حاصل شود که توسط ناتلیو و همکاران (۲۰۱۱) توصیه شده است [۳۲]. المناصره و همکاران (۲۰۱۹) سه مرحله را خلاصه می کنند که شامل موارد زیر است [۳۳]:

(۱) مرحله توسعه؛ (۲) مرحله قضاوت و کمی سازی کارشناسان. و (۳) مرحله دوم که شامل بازنگری و بازسازی است. مرحله اول (مرحله توسعه) شامل بررسی جامع ادبیات ارزش افزوده/ارزش افزوده املاک شرکتی و مصاحبه با کارشناسان است. این امر با قضاوت کمی و تجزیه و تحلیل شاخص ها توسط هیئت کارشناسان انجام شد. این روش با تایید نهایی شاخص ها به پایان می رسد. با توجه به اینکه اعتبار سنجی محتوا یک قضاوت ذهنی است، بررسی ادبیات و مصاحبه های اولیه برای توسعه حوزه ها و مفهوم سازی شاخص های مربوطه انجام شد. این مرحله از تمرین اعتبارسنجی محتوا در تعیین ابعاد دقیق

ویژگی های شاخص هایی که حوزه را به بهترین شکل نشان می دهند، حائز اهمیت است. مرحله دوم ارتباط محتوا را بر اساس ارزیابی کمی متخصص افزایش می دهد. با این حال، این شامل میزان قابل اندازه گیری هر آیتمی است که دامنه را تعریف می کند [۳۴]. در این مرحله، قضاوت ذهنی کارشناسان برای تعیین مرتبط ترین و مبهم ترین شاخص هایی که حوزه مورد علاقه را نشان می دهند، مورد نیاز است. در نهایت، به طور انتقادی با رتبه بندی مقیاس و نظرات داده شده توسط پانل متخصصان، فهرست نهایی شاخص ها در حوزه های مربوطه تحلیل می شود. شکل ۱ کل فرآیند تحقیق را نشان می دهد.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

برای اصلاح فهرست شاخص های ارزش افزوده حاصل از بررسی ادبیات، مصاحبه های اولیه با کارشناسان انجام شد. برای این منظور، پنج کارشناس از حوزه های بین رشته ای به طور هدفمند برای مصاحبه تلفنی انتخاب شدند. نمونه گیری هدفمند بهترین راه برای کسب اطلاعات با انتخاب پاسخ دهندگان با تجربه و تخصص است. انتظار می رفت که مصاحبه ها تمرکز روشنی بر ارتباط و وضوح حوزه ها و شاخص های مربوطه داشته باشند. علاوه بر این، هدف آن پرداختن به محدودیت های احتمالی، تکراری بودن و همچنین پیشنهاداتی بود که فهرست شاخص های بررسی پرسشنامه را غنی می کرد. بر اساس جمع بندی محتوای مصاحبه ها، اکثر شاخص های درون حوزه های شناسایی شده در ادبیات تأیید شد، در حالی که نظرات مفیدی نیز برای تنظیم دقیق فهرست برای تحقیقات کمی بیشتر دریافت شد. بر این اساس، شاخص ها شامل افزایش بهره وری (هفت شاخص)، هزینه (هفت شاخص)، مدیریت ریسک (پنج شاخص)، ارزش دارایی ها (پنج شاخص)، انعطاف پذیری (چهار مورد)، ترویج بازاریابی و فروش (چهار شاخص)، نوآوری (سه شاخص)، رضایت کارکنان (پنج شاخص) و پایداری (نه شاخص) انتخاب شدند. ابزار پرسشنامه شامل پرسش های باز است که بر اساس حوزه ها و شاخص های ارائه شده ایجاد شده اند. با پیروی از مقیاس

استاندارد چهار مقیاسی لیکرت برای اعتبارسنجی محتوا، کارشناسان مجبور شدند هر شاخص ارزش افزوده را بر اساس میزان ارتباط و وضوح رتبه بندی کنند.

تماس اولیه از طریق روش نمونه گیری گلوله برفی اصلاح شده انجام شد. این منجر به شناسایی ۱۳ شرکت کننده شد که موافقت کردند در تمرین اعتبارسنجی محتوا شرکت کنند. پس از پذیرش دعوتنامه برای شرکت در نظرسنجی، پرسشنامه برای کارشناسان ایمیل شد. کارشناسان محتوا بین رشته ای بودند که نماینده انرژی، بانکداری، بیمه، بهداشت و تولید بودند. جدول ۲ خلاصه ای از سوابق کارشناسانی را که در نظرسنجی پرسشنامه شرکت داشتند ارائه می کند. اولویت انتخاب شرکت کنندگانی بود که تخصص و تجربه در مدیریت املاک و مستغلات شرکتی داشتند. پس از یک سری یادآوری تماس تلفنی، ۹ پرسشنامه دریافت شد که طبق الزامات مقالات بیس بوده است. اگرچه منطق پشت اعتبارسنجی محتوا این است که چندین دور انجام شود تا زمانی که شاخص ها به طور کامل بازنگری شوند، یک مرحله از اعتبارسنجی محتوا، عملکرد در این مطالعه پس از نتایج کلی رضایت بخش در دور اول بود.

جدول ۲. مشخصات شرکت کنندگان

نهاد نمایندگی	فرکانس (%)	سال ها تجربه	پیشینه تحصیلی
انرژی	۲۲,۲	۱۹ ۱۰ سال	کارشناسی ارشد
بانکداری/بیمه	۲۲,۲	۱۹ ۱۰ سال	دکتری تخصصی
سلامت	۲۲,۲	۱۹ ۱۰ سال	کارشناسی ارشد
ساخت	۳۳,۳	۳۰ ۲۰ سال	دکتری تخصصی
مجموع	۱۰۰		

روایی محتوای ابزار توسعه یافته با استفاده از شاخص اعتبار محتوا (CVI) مورد تجزیه و تحلیل آماری قرار گرفت. برای هر آیتم، شاخص اعتبار محتوای فردی (I CVI) به عنوان تعداد کارشناسانی که رتبه ای ۳ یا ۴ ارائه کردند، تقسیم بر تعداد کل خبرگان محاسبه شد. I CVI برای ارتباط و وضوح با استفاده از همان فرمول محاسبه شد. اعتبار محتوای سطح مقیاس بر اساس میانگین (S CVI)/AVE نیز برای ارتباط و وضوح برای هر حوزه محاسبه شد. این بر اساس میانگین نمرات I CVI برای همه موارد در مقیاس یا میانگین نسبت مربوط قضاوت شده توسط همه کارشناسان محاسبه شد. با توجه به اینکه ۹ کارشناس در اعتبارسنجی محتوا دخیل بودند، مقدار CVI قابل قبول برای هر مورد از ۱,۰۰ تا ۰,۷۱ در نظر گرفته شد در حالی که به طور کلی S CVI/AVE باید  $0.80 <$  باشد. I CVI کمتر از ۰,۷۰ نشان دهنده نامربوط بودن یا نامشخص بودن شاخص است که باید تغییراتی را از طریق بازنگری، بازنویسی برای بهبود وضوح و احتمالاً حذف شاخص انجام داد. همانطور که قبلاً ذکر شد، برای اطمینان از دقت در فرآیند اعتبارسنجی، کارشناسان تشویق شدند تا نظرات مختصری در مورد شاخص ها ارائه دهند. در تهیه فهرست نهایی شاخص ها، نظرات و پیشنهادات مختلف مورد توجه قرار گرفت.

#### ۴. نتایج و بحث

نتایج ارائه شده نشان می دهد که I CVI ها از ۰,۳۳ تا ۱,۰۰ برای ارتباط و وضوح متغیر بودند، در حالی که اعتبار محتوای سطح مقیاس بر اساس میانگین (S CVI) هم برای ارتباط و هم برای وضوح قابل قبول بوده است. در برخی موارد، تغییر دامنه

برای برخی از شاخص ها وجود داشت. جالب توجه است که ۹ پاسخ دهنده برای رتبه بندی دو مقیاس (شفافیت و مرتبط بودن) برای همه گویه ها حذف نشدند. با توجه به افزایش بهره وری، آب و هوای مطبوع و سالم داخل ساختمان که بهره وری را افزایش می دهد، تغییر دامنه داشت. پیشنهاد شد که به عنوان یک شاخص پایدار در نظر گرفته شود. نظرات انتقادی کارشناسان به این واقعیت اشاره دارد که کیفیت محیطی داخلی ساختمان تأثیر بسزایی بر سلامت، راحتی و بهره وری ساکنان دارد. به گفته کارشناسان، ساختمان های پایدار باید نور روز را به حداکثر برسانند، تهویه مناسب و کنترل رطوبت و همچنین عملکرد صوتی را بهینه کنند، این نتایج با نتایج به دست آمده از مک آرتور و پاول (۲۰۲۰) همخوانی داشته است [۳۵].

در رابطه با حوزه هزینه، رویکرد رفتاری به استفاده از انرژی در ساختمان ها برای کاهش هزینه انرژی با بهره وری انرژی تحت شاخص های پایدار ادغام شد. استفاده کارآمد از فضای کاری برای کاهش استانداردهای استفاده از فضای خالی و سختگیرانه به طور مساوی به عنوان یک عامل ترکیب شدند، با توجه به این واقعیت که هر دو به یک کارکرد استفاده موثر از فضای کاری اشاره دارند. با توجه به این واقعیت که محدودیت های بودجه محدود مشکلی برای نگهداری مؤثر و فعال در اکثر کشورهای در حال توسعه ایجاد می کند، امتیاز نسبتاً پایین تر برای این ارتباط، تعجب آور نبود. دو مورد در حوزه ریسک (مدیریت ریسک مرتبط با ویژگی ها و پتانسیل استفاده مجدد تطبیقی در آینده) تصحیح شد. نیاز به بهبود وضوح با برجسته کردن خطرات مرتبط با ملک به عنوان ریسک سرمایه گذاری یا ریسک املاک و مستغلات وجود داشت. مدیریت ریسک یک عنصر اساسی مدیریت املاک و مستغلات شرکتی است، بنابراین مدیریت ریسک املاک و مستغلات شرکتی باید با پروفایل ترجیحی مدیریت ریسک سازمان همسو باشد. بنابراین، سازمان ها باید رویکرد روش شناختی را برای شناسایی، تحلیل و پایش مستمر ریسک های مختلف برای تصمیم گیری و عملکرد بهینه توسعه دهند [۳۶]. ارزیابی استراتژیک دسته بندی های مختلف ریسک مانند ریسک مالی، اقتصادی/کلان یا ریسک نقدینگی، جابجایی شرکت ها و ریسک توسعه، برنامه ریزی و قوانین باید به طور کامل مورد بررسی قرار گیرد. علاوه بر این، استراتژی ها و مداخلاتی برای بهینه سازی پتانسیل کامل برای استفاده مجدد تطبیقی ساختمان ها در آینده مورد نیاز است. بنابراین شاخص ها در فهرست نهایی جدول ۳ به طور خلاصه بازنگری شده اند.

جدول ۳. لیست نهایی شاخص های افزودن ارزش

شاخص ها	دامنه
انتخاب هوشمند مکان مناسب برای کارکنان	افزایش بهره وری
فاصله کوتاه رفت و برگشت بین بخش ها	
عملکرد صورتی و فناوری اطلاعات برای مدیریت اموال	
تهویه داخلی دلپذیر و سالم که به بهره وری کمک می کند	
نگهداری از تاسیسات برای عملکرد بهینه	
طراحی داخلی که ارائه کسب و کار اصلی را پشتیبانی می کند	
مکان های مناسب برای کارکنان مختلف در تنظیمات چندگانه ساختمان	
کاهش هزینه عملیاتی برای ساختمان ها و خدمات مدیریت تسهیلات	کاهش هزینه
کاهش هزینه تهیه و تامین مالی املاک	
استفاده کارآمد از فضای کار برای کاهش حجم بدون استفاده	
نگهداری فعال برای کاهش هزینه نگهداری و هزینه بازپرداخت دیرکاری ها	
تنوع در پرتفوی املاک (سیاست مکان هوشمند؛ ترکیب اجاره، اجاره و مالکیت)	مدیریت ریسک
ارزیابی عملکرد سرمایه گذاری در املاک	

مدیریت ریسک مرتبط با مشکلات	
ایمنی در ساختمان	
قابلیت استفاده مجدد در آینده (شناسایی و استراتژی برای بهینه سازی پتانسیل ساختمان در آینده)	
خرید و فروش به موقع املاک	ارزش دارایی
بازسازی یا تبدیل املاک قدیمی	
پاسخ مناسب به روندهای بازار املاک بر اساس اطلاعات بازار	
ایجاد پایگاه داده در مورد ارزش املاک برای نهادها	
مکان های مناسب برای توسعه آینده املاک که ارزش جذب می کنند	
فضای انعطاف پذیر که به راحتی می تواند به نیازهای آینده و سایر عملکردها سازگار شود	انعطاف پذیری
استفاده چند منظوره	
قراردادهای اجاره و اجاره های کوتاه مدت	
مکانی که مشتریان را جذب می کند	ترویج بازار و فروش
فضایی که مشتریان را جذب می کند	
محل کاری که برند را پشتیبانی می کند	
طراحی و مکانی که منحصر به فرد و نمادین است	
طراحی که فرآیندهای نوآورانه را ممکن می کند	نوآوری
تأکید بر محیط های کار دانشی	
مشارکت کاربران در مرحله طراحی	
مکانی مناسب برای کارکنان	رضایت کارکنان
محیط کاری دلپذیر	
فضای کاری عملی	
درخواست به موقع نیازهای املاک	
ارتباط مناسب با استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات در ساختمان	
کارایی انرژی (رویکردهای مدیریت املاکی که به کاهش هزینه های انرژی کمک می کند)	پایداری
کاهش تولید گازهای گلخانه ای	
کاهش استفاده از منابع طبیعی، به ویژه آب، گاز و برق در عملیات ساختمانی	
کاهش تولید زباله و افزایش بازیافت زباله	
بهبود سلامت، راحتی و ایمنی ساکنان ساختمان (کیفیت محیطی ساختمان ها)	
جمع آوری آب برای مصارف شرابی و غیرشرابی	
بازیافت فاضلاب	
تدارکات سبز برای نگهداری چرخه عمر املاک (رهایی از نورپردازی LED و غیره)	
مسئولیت اجتماعی شرکت	
طراحی انعطاف پذیر داخلی کاری	آمادگی املاک شرکتی برای
کاهش انتقال ویروس ها	پندمیک های ویروسی
توسعه دانش/افزایش ظرفیت و منابع برای ویروس ها	



بدیهی است که چالش های مالی اخیر مستلزم آن است که املاک و مستغلات به عنوان یک منبع استراتژیک به خوبی مدیریت شود تا ارزش سهامداران را افزایش دهد. با این حال، این امر مستلزم کسب استراتژیک املاک، تحلیل و پیش‌بینی بازار، انتخاب مکان‌های خوب است که می‌تواند ارزش ملک را بهبود بخشد یا پتانسیل جذب ارزش‌های بالاتر در آینده را داشته باشد. نیاز به ارتباط نحوه مشارکت کاربران در مرحله طراحی برای ایجاد یک محل کار نوآورانه وجود داشت. رضایت و پایداری کارکنان تمام شاخص ها تایید شده بود. نتیجه، ارتباط نوآوری در CREM را با توجه به فعالیت سازمان‌های محیط کسب‌وکار پویا و همچنین تلاش برای بهبود رضایت کارکنان تقویت می‌کند.

شایان ذکر است پایداری که دارای بیشترین تعداد شاخص بود همگی اعتبارسنجی شدند. این امر آمادگی موسسات شرکتی در کشورهای در حال توسعه را برای مشارکت در دستور کار جهانی پایدار برجسته می‌کند. شاخص های پایدار مانند بهره‌وری انرژی، کاهش گازهای گلخانه‌ای و تدارکات سبز، تسهیلات ناب و فرآیندهای مدیریت املاک شرکتی که باعث کاهش ضایعات و مسئولیت اجتماعی شرکت می‌شود، به پایداری محیط زیست کمک زیادی می‌کند. با توجه به اینکه ساختمان ها حدود ۴۰ درصد انرژی جهانی را مصرف می‌کنند، برای محیط ساخته شده بسیار مهم است

به طور جالبی، پیشنهادهایی از پانل خبرگان وجود داشت که به آمادگی املاک و مستغلات شرکت ها برای همه گیری ها مربوط می‌شد. بر این اساس، این مطالعه دهمین حوزه را برای ادبیات املاک و مستغلات شرکتی معرفی می‌کند که (آمادگی املاک شرکتی برای همه گیری ها) نامیده می‌شود.

با توجه به اینکه بیش از ۹۰ درصد از شاخص‌های پیشنهادی در ۹ حوزه تأیید شده بودند، نتیجه اولین آزمایش روایی محتوایی به طور کلی رضایت‌بخش بود. فهرست نهایی از ۵۰ شاخص ارزش افزوده در ۱۰ حوزه تشکیل شده است. به طور خاص افزایش بهره‌وری (هفت شاخص)؛ هزینه (پنج شاخص)؛ مدیریت ریسک (پنج شاخص)؛ ارزش دارایی ها (پنج شاخص)؛ انعطاف پذیری (سه مورد)؛ ترویج بازاریابی و فروش (چهار شاخص)؛ نوآوری (سه شاخص)؛ رضایت کارکنان (پنج شاخص) و پایداری (نه شاخص) و آمادگی املاک و مستغلات شرکت ها برای همه گیری ها (چهار شاخص) همانطور که در جدول ۳ ارائه شده است.

## ۵. نتیجه گیری

مدیریت املاک و مستغلات شرکتی باید با ارائه محیط کاری کارآمد که رضایت کاربران و همچنین به حداکثر رساندن ثروت و بهره‌وری ذینفعان را به همراه دارد، به عملکرد سازمانی کمک کند. برای دستیابی به این هدف، مدیران املاک و مستغلات شرکت ها باید قابلیت های ارزش افزوده خود را نشان دهند که عملکرد شرکت را افزایش می‌دهد. با توجه به تحقیقات محدود در مورد CREM در اکثر کشورهای در حال توسعه، این مطالعه با هدف بررسی و آزمایش شاخص‌های ارزش افزوده معنادار ایجاد شده در پژوهش های ایران به عنوان مطالعه موردی انجام شد. پس از یک روش سه مرحله‌ای که شامل بررسی جامع ادبیات، محدوده اولیه از طریق مصاحبه، جمع‌آوری داده‌های کمی از کارشناسان و نتایج تجزیه و تحلیل از اعتبار سنجی محتوا است، ۵۰ شاخص طبقه‌بندی شده در ۱۰ حوزه توسعه یافت.

علیرغم این واقعیت که مطالعات محدودی در زمینه کشورهای در حال توسعه انجام شده است، آشکار است که مقیاس‌های اتخاذ شده از ادبیات تا حد زیادی در زمینه مدیریت املاک و مستغلات شرکتی ایران متناسب است. با توجه به ماهیت موقت و واکنشی شیوه‌های املاک و مستغلات شرکتی در کشورهای در حال توسعه مانند ایران، چالش پیش روی مدیر املاک شرکتی تبدیل مدیریت سنتی املاک و مستغلات مبتنی بر وظیفه به یک مدیریت فعال تر و استراتژیک تر است. ترکیب پارامترهای ارزش افزوده که می‌تواند نیازهای ذینفعان، عملکرد و همچنین مزیت رقابتی را برای سازمان ایجاد کند. این امر جهت گیری اصلی هزینه و وظیفه املاک و مستغلات شرکتی را تغییر می‌دهد و به عنوان یک منبع استراتژیک در نظر گرفته می‌شود. شاخص‌های ارزش افزوده تأیید شده در این مطالعه اطلاعات و دانش دست اولی را ارائه می‌کنند که شایسته ارتقای عملکرد املاک و مستغلات شرکت‌ها در کشورهای در حال توسعه است. این مقیاس می‌تواند به طراحی و بررسی اقدامات مفید برای ارزیابی ارزش افزوده املاک شرکت‌ها توسط سازمان‌ها و محققان در کشورهای در حال توسعه کمک کند.

از لحاظ نظری، این مقاله تا حد زیادی سودمندی شاخص‌های ارزش افزوده را در ادبیات موجود در زمینه یک کشور در حال توسعه تأیید می‌کند. این مطالعه دانش را در مورد شاخص‌های پایدار گسترش می‌دهد و در عین حال ارتباط آمادگی املاک و مستغلات شرکت را برای همه‌گیری‌ها برجسته می‌کند. این مطالعه اولین تلاش را برای آزمایش و توسعه شاخص‌های ارزش افزوده در چارچوب کشور ایران با اتخاذ یک روش اعتبارسنجی محتوای سیستماتیک ارائه می‌کند. این مطالعه توصیه می‌کند که مطالعات آینده باید پارامترهای ارزش افزوده خاص بخش را متناسب با نیازهای سازمان‌های خاص تعیین کند.

#### مراجع

1. Koleoso, H.A., M.M. Omirin, and Y.A. Adewunmi, *Performance measurement scale for facilities management service in Lagos-Nigeria*. Journal of Facilities Management, 2017. 15(2): p. 128-152.
2. Grabowski, L.J. and L. Mathiassen, *Real estate decision making as actor networks*. Journal of Corporate Real Estate, 2013. 15(2): p. 136-149.
3. Amos, D., *A practical framework for performance measurement of facilities management services in developing countries' public hospitals*. Journal of Facilities Management, 2022. 20(5): p. 713-731.
4. Boakye-Agyeman, N.A., J.T. Bugri, and F. Gyamfi-Yeboah, *Challenges of strategic corporate real estate management in Ghana*. Property Management, 2022. 40(2): p. 265-284.
5. Amos, D., Z.N. Musa, and C.P. Au-Yong, *Performance measurement of facilities management services in Ghana's public hospitals*. Building Research & Information, 2020. 48(2): p. 218-238.
6. Voordt, T.J.v.d. and P.A. Jensen, *Measurement and benchmarking of workplace performance: Key issues in value adding management*. Journal of Corporate Real Estate, 2018. 20(3): p. 177-195.
7. Anker Jensen, P., et al., *In search for the added value of FM: what we know and what we need to learn*. Facilities, 2012. 30(5/6): p. 199-217.
8. Appel-Meulenbroek, H.A.J.A., *How to measure added value of CRE and building design: knowledge sharing in research buildings*. 2014.
9. Van der Zwart, J. and D. Van der Voordt, *Value adding management of hospital real estate*. Hospital, 2013. 15(3): p. 15-17.
10. Jensen, P.A. and T.J.v.d. Voordt, *Typology of value adding FM and CREM interventions*. Journal of Corporate Real Estate, 2020. 22(3): p. 197-214.

11. van der Voordt, T.J. and P.A. Jensen, *Value Adding Management of buildings, workplaces, facilities and services*, in *A Handbook of Management Theories and Models for Office Environments and Services*. 2021, Routledge. p. 140-151.
12. Nasrollahzadeh, S., *A comparative analysis of building large-scale projects in developing countries by emphasizing on land value changes: Tehran-Iran Mall versus Istanbul-Third Airport*. Journal of Design for Resilience in Architecture and Planning, 2022. 3(1): p. 96-111.
13. Nosratabadi, S. and A. Dunay, *Challenges to economic upgrading of Iranian economy*. Theory, Methodology, Practice-Review of Business and Management, 2018. 14(01): p. 37-48.
14. De Jonge, H. *De toegevoegde waarde van concernhuisvesting*. in *NSC conference*. 1996.
15. Lindholm, A.L. and K.I. Leväinen, *A framework for identifying and measuring value added by corporate real estate*. Journal of Corporate Real Estate, 2006. 8(1): p. 38-46.
16. Krumm, P.J., G. Dewulf, and H. De Jonge, *Managing key resources and capabilities: pinpointing the added value of corporate real estate management*. Facilities, 1998. 16(12/13): p. 372-379.
17. Appel-Meulenbroek, R. and B. Haynes, *An overview of steps and tools for the corporate real estate strategy alignment process*. Corporate real estate journal, 2014. 4(1): p. 44-61.
18. Nourse, H. and S. Roulac, *Linking real estate decisions to corporate strategy*. Journal of real estate research, 1993. 8(4): p. 475-494.
19. Langford, L. and B. Haynes, *An investigation into how corporate real estate in the financial services industry can add value through alignment and methods of performance measurement*. Journal of Corporate Real Estate, 2015. 17(1): p. 46-62.
20. Van der Zwart, J. and D. Van der Voordt, *Value adding management of hospital real estate: Balancing between different stakeholders' perspectives*. Hospital, 15 (3), 2013, 2013.
21. Iskandarnejad, S., R. Hassanzadeh Baradaran, and H. Taheri, *The impact of working capital management on Listed companies profitability in business cycles based on the output gap*. Journal of Asset Management and Financing, 2020. 8(2): p. 31-48.
22. Zolfaghari, M. and F. Faghihiyan, *An extraction and Analysis of the Return Risk of Real Estate Industry, (Based on Value at Risk Based on Markov Approach)*. Journal of Urban Economics and Management, 2018. 6(23): p. 35-54.
۲۳. لیان، م.ح.، ع.ب.، زنده، ص.، نقی، محیط زیست گرایی، استراتژی آمیخته بازاریابی سبز و نوآوری سبز در کسب مزیت های رقابتی در صنعت خدمات املاک و مستغلات. اقتصاد کاربردی (۱۴۰۱، شماره ۴۲ پاییز ۱۴۰۱): p. ۵۹-۷۴.
24. Clapp, J.M. and S.D. Messner, *Real estate market analysis: methods and applications*. 1988: Bloomsbury Publishing USA.
25. Baum, A.E. and D. Hartzell, *Global property investment: Strategies, structures, decisions*. 2012: John Wiley & Sons.
26. Ling, D.C. and W.R. Archer, *Real estate principles: A value approach*. 2018: McGraw-Hill.
27. Thilini, M., N.C. Wikramaarachchi, and P. Anuradha, *An Approach to Prioritizing the Commercial Real Estate Development Risk*. International Journal of Real Estate Studies, 2021. 15(2): p. 114-126.
28. Ali, B.J. and G. Anwar, *Real Estates Strategies: Analysis of Strategic Management Practices in Real Estate Companies*. Ali, BJ, & Anwar, G.(2021). Real Estates Strategies:

Analysis of Strategic Management Practices in Real Estate Companies. International Journal of Rural Development, Environment and Health Research, 2021. **5**(3): p. 35-48.

29. Brueggeman, W.B. and J.D. Fisher, *Real estate finance and investments*. 2018: McGraw-Hill.

30. Heiens, R.A., *Market orientation: toward an integrated framework*. Academy of Marketing Science Review, 2000. **1**(1): p. 1-4.

31. Abdullah, L., T. Mohd, S. Pin, and N. Ahmad. *Green building valuation; From a valuers' perspective*. in *AIP Conference proceedings*. 2018. AIP Publishing.

32. Natalio, M.A., et al., *Etapas de desenvolvimento de um instrumento de avaliação clínica da subida e descida de escada em indivíduos com hemiparesia*. Ter Man, 2011. **9**(44): p. 334-42.

33. Almanasreh, E., R. Moles, and T.F. Chen, *Evaluation of methods used for estimating content validity*. Research in social and administrative pharmacy, 2019. **15**(2): p. 214-221.

34. Yaghmaie, F., *Content validity and its estimation*. Journal of medical education, 2003. **3**(1).

35. McArthur, J. and C. Powell, *Health and wellness in commercial buildings: Systematic review of sustainable building rating systems and alignment with contemporary research*. Building and environment, 2020. **171**: p. 106635.

36. Battisti, E., S.R. Shams, G. Sakka, and N. Miglietta, *Big data and risk management in business processes: implications for corporate real estate*. Business Process Management Journal, 2020. **26**(5): p. 1141-1155.