کسب و کار

گرفتاری بین دو مسیر متضاد ساده‌سازی

شـرکت آمازون، در ۲۵ سال فعالیت خود توانسته همزمان از استراتژی‌های ساده‌سـازی قیمت و استراتژی ساده محصول/ خدمت استفاده کند. به عبارت دیگر، هم محصولات را ارزان‌تر از دیگر رقبا به‌دسـت مشـتریان می‌رساند و هم خرید را برای مشـتریان لذت‌بخش کرده است. اما آیا شرکت‌های دیگر هم می‌توانند همزمان از هر دو استراتژی ساده‌سازی استفاده کنند؟ در شـرایط عادی بازارها، چه« شـرایط عادی بازار» را باید زمانی دانست که تغییرات فناوری چندان زیاد نیسـتند و تمام رقبا دسترسی نسـبتا برابری به فناوری‌های بتیادین تولید و بازاریابی دارند. همزمان فناوری‌های جدیدتر هم به خوبی بین فعالان بازار توزیع شـده اسـت. علاوه بر آن، در شرایط عادی بـازار، خبری از پدیده‌های غیربازاری قدرتمندی مانند قوانین و مقررات دولتی شدید نیسـت. اهمیت این موضوع را در ادامه توضیح خواهیم داد اما در اینجا واضح اسـت که در شرایط عادی بازار تفاوت‌های بتیادینی بین مدل‌های کسـب‌وکار سادسـازی قیمـت و سادسـازی محصول/ خدمـت وجـود دارد. ابتدا سادسازی قیمت را بررسی می‌کنیم. همان‌طور که می‌دانیم، سادسازی قیمت یک هدف اصلی و غالب دارد: رهبری قاطع هزینه و قیمت. یک شـرکت سادساز قیمت می‌تواند قیمت محصولات خود را دست‌کم تا نصف قیمت محصولات مشابه رقبا کاهش دهد. همین یک هدف، تمام شیوه‌های فعالیت و رویه‌های عملیاتی شرکت را تعیین می‌کند و شاهد تمهیداتی سختگیرانه و صرفه‌جویانه در ابعاد مختلف کار خواهیم بود. در بازار هیچ بخش‌بندی مشاهده نمی‌شود و با بزرگ‌ترین بازار ابوه ممکن مواجه هسـتیم. هیچ‌کدام از ویژگی‌های محصول، اهمیتی بیـش از قیمت و هزینه ندارند و تمام ویژگی‌های غیرضروری و گرافیکیت آن حذف می‌شوند. برای افزایش حجم فعالیت (و در نتیجه کاهش بیش از پیش هزینه‌ها) هیچ راه جایگزینی به جز این راهکار وجود ندارد. به‌عنوان مثال، شرکت‌های هواپیمایی اقتصادی بریتانیا و ایرلند، دقیقا از همان فناوری‌ها و روش‌های عملیاتی شـرکت‌های هواپیمایی اقتصادی آمریکا اسـتفاده می‌کنند دستیابی به قیمت‌های لازم در این مدل کسـب‌وکار، تیازمند حجم بالای فعالیت اسـت و ایـن موضوع بر طراحی کسـب‌وکار و سیستم‌های تولیدی اثر می‌گذارد. تیاز به حجم بالای تولید به ارتباطی یکپارچه و غیرقابل انعطاف بین سیستم تولید و زنجیره تامین می‌انجامد به هر حال افزایش روزافزون حجم تولید و صرفه‌جویی‌های اقتصادی تلاشـی از آن، تیازمند بهره‌وری بالا و هماهنگی‌های کامل بین کل حلقه‌های زنجیره تامین است. در غیر این‌صورت، کمبود یکی از ملزومات، مانند یک قطعه یا یک پیچ، باعث می‌شود که میزان کل تولید کاهش یافته و هزینه‌ها از هدف اولیه بالاتر بروند. در این مدل کسـب‌وکار، همچنین سرمایه‌گذاری‌های سنگینی روی ماشین‌آلات انجام می‌شود تا بتوان تولید را خودکار کرد و از تعداد نیروی انسانی مورد تیاز کاست. این دارایی‌های جدید، عمری طولانی دارند و بازگشت سرمایه‌شان سال‌ها طول می‌کشد؛ بنابراین تیاز است تا شرکت در دوره‌ای طولانی‌تر به رویه‌های دقیق و سختگیرانه خود ادامه دهد و به‌مرتور رسیدن به بالاترین سطح بهره‌وری و تولید، هرگونه انعطاف‌پذیری و خطا را به حداقل برساند.

اما سادسازی محصول/ یا خدمت بسیار متفاوت است. در این مدل کسـب‌وکار، شرکت‌ها باید محصولات و خدماتی متمایز و عالی به بازار عرضه کنند که اسـتفاده از آنها برای مشتریان لذت‌بخش است. در این حالت، شرکت باید به متغیرهای فراوانی واکنش نشان دهد و تمرکزش فقط بر قیمت نیسـت. در ایجاد شرکت سادساز، یکی از چند بخش بزرگ بازار یا مجموعه‌ای از بخش‌های بازار را برای ارائه محصول خود انتخاب می‌کند و محصول به‌مرتور جذاب شـدن برای بازار هدف انتخاب شده، ارتقا می‌یابد. این ارتقا از تنظر کاربردی بودن، سهولت استفاده، جذابیت ظاهری یا همه موارد خواهد بود. رقبا تیز ممکن است در تلاش برای کسـب سهم از بازار یا پیش‌دستی در جذب مشتریان، مجموعه محصولات و ویژگی‌ها را در محصول خود ایجاد کنند. نتیجه آن، رقابت شدیدتر و بهبود مستمر محصولات/ خدمات موجود در بازار خواهد بود. به‌عنوان مثال، شرکت اپل با معرفی آی‌فون، بازار گوشی‌های ویژه را ایجاد کرد؛ سـپس سامسونگ از ایده اولیه آن تقلید کرد اما آن را با صفحه نمایش‌های بزرگ‌تری راهی بازار کرد. اپل تیز در واکنش به این اقدام، صفحه نمایش‌های بزرگ‌تر خود را طراحی کرد. نتیجه این رقابت اما آن شد که طیف گوشی‌های آی‌فون گسـترش یافت و به‌عنوان یک «خانواده» از محصولات، هدف حفاظت از قلمرو از تمایزهای رقابتی را دنبال کردند. پاسـخ به تمایزهای رقابتی رقبا به معنای آن است که شرکت سادساز محصول باید انعطاف‌پذیری تولید را حفظ کند و خود را محدود به قیمت نکند. خوشبختانه در این استراتژی، شرکت سادساز به‌دلیل قیمت‌ستیز با بالای محصولات (کمافتی از متمایز و مرغوب بودن آنها است)، و حاشیه سود قابل اتکای خود می‌تواند هزینه بهبود مستمر در محصولات، انعطاف‌پذیری و واکنش‌گرایی در سیستم تولید را بپردازد. در بسیاری از موارد تیز، تولید به شرکت‌های دیگر بیرون‌سپاری می‌شود تا حداکثر انعطاف‌پذیری حفظ شـود. در بسـیتهای تولیدی سادساز محصول از سادسازی سیستم تولید، سختگیری و صرفه‌جویی شدید، یکپارچه‌سازی و طراحی برای حداکثر تولید خبری تیسـت. چنین اقداماتی تلماتسب بسیار خطرناک و بسیار محدود کننده از تظر محصول تهایی است و شرکت سادساز را تسبت به رقابت، آسیب‌پذیر می‌کند. شرکت سادساز محصول باید تمرکز خود را روی برخـورداری از سـاده‌ترین و جذابـ‌ترین محصول بازار حفظ کند. ته ایجاد یک سیستم کسـب‌وکار با کمترین هزینه، به این دلیل است که در شرایط عادی بازار، دو استراتژی تاهبرده را تمی‌توان به‌طور همزمان پیاده کرد. اما اگر فرض اولیه مبتی بر باثبات بودن فناوری و دسترسی همه شرکت‌ها به آن وجود تداشته باشد، چه؟ فرض کنید که شما مخترع چرخ هسـتید شـما به اداره ثبت اختراعات می‌روید و حق قانونی استفاده از اختراع خود را به مدتی طولانی ثبت می‌کنید این اقدام، شما را در موقعیتی جذاب قرار می‌دهد. دسترسی تایرلیر به این فناوری فوق‌العاده باعث می‌شود بتوانید طیف گسـترده‌ای از محصولات را تولید کنید که بسـیار بهتر از محصولات با فناوری‌های قدیمی‌تر هسـتند و در عین حال، بسیار ارزان‌تر هم تمام می‌شوند. اختراع تحول‌آفرین شما و امکان استفاده انحصاری از آن باعث می‌شود که بتوانید به‌طور همزمان سادساز محصول و سادساز قیمت شوید!

با این حال، حتی این وضعیت هم موقتی اسـت. در تهایت هر فناوری به‌دسـت همگان می‌رسـد و شما مجبور هسـتید در برهه‌ای از زمان، بین یکی از دو استراتژی انتخاب کنید. اگر چنین تکنید، رقیبی پیدا خواهد شـد که با از تظر قیمت یا از تظر سادگی و لذت‌بخشی محصول از شما پیشی خواهد گرفت و شما بین دو مسیر متضاد گرفتار می‌شوید.

ریچارد کخ و گریگ لاک‌وود
مترجم: مهدی نیکوئی

اخبار

خبر خوب برای رانندگان اتوبوس‌های خصوصی تهران

مدیرعامل شرکت واحد اتوبوسرانی تهران گفت: در صورت درخواست شـرکت‌های بخش خصوصی، سهم رانندگان اتوبوس‌های خصوصی هر روز به حسابشان واریز می‌شود.

به گزارش پیام آشـنا به نقل از ایلنـا، محمود ترفع با اعلام اینکه به منظور حمایت از معیشت رانندگان بخش خصوصی در شرایط سخت اقتصادی موجود، واریز مستقیم سـهم آنها بر اسـاس کارتخوان را آغاز کرده‌ایم، افزود: به موجب این طرح، در صورت درخواست شرکت‌های بخش خصوصی، سهم رانندگان اتوبوس‌های خصوصی هر روز به حساب این عزیزان واریز می‌شود.

وی با اشـاره به اینکـه این اقدام برای اولیـن بار از زمان فعالیت بخش خصوصی در ناوگان اتوبوسرانی پایتخت و در جهت حمایت از رانندگان شاغل در این بخش صورت می‌گیرد، اظهار کرد: سهم رانندگان بر مبنای قراردادی که با شرکت‌های خصوصی دارند و از محل درآمد روزانه اتوبوس، هر شب به حساب راننده واریز می‌شود.

مدیرعامل شرکت واحد اتوبوسرانی تهران با بیان اینکه روال ۱۰ سـال گذشـته بر این مبنا بوده که درآمد هر اتوبوس روزانه به حساب شرکت خصوصی مربوطه واریز می‌شد اما رانندگان، سهم خود را به صورت ماهانه دریافت می‌کردند، خاطرنشان کرد: بر اساس روش جدید که برای اولین بار به طور آزمایشی برای یک شرکت خصوصی به اجرا درآمده است، سهم رانندگان هر شب به حساب آنها واریز می‌شود.

ایـن طرح در صـورت موفقیت در تمامی شـرکت‌های خصوصی قابل اجرا است و درآمد رانندگان شاغل در این شرکت‌ها، هر روز به حساب آنها واریز می‌شود.

سناریوهای اجرای پروژه‌های عمرانی پایتخت در سال ۹۹

معاون فنی و عمرانی شـهرداری تهران گفت: شرایط اجرای پروژه‌های عمرانی پایتخت در پی شـیوع کرونا چندان فرقی نکرده است و پروژه‌ها طبق روال انجام می‌شود.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایلنا، صفا صبوری دیلمی معاون فنی و عمرانی شـهرداری تهران در خصوص توقف پروژه‌های عمرانی پایتخت به دلیل مشکلات مالی که در پی شیوع کرونا ایجاد شده است، گفت: اینگونه نیست و همه پروژه‌ها طبق روال انجام می‌شود.

او در پاسـخ به این سوال که با توجه به کاهش درآمدهای شهرداری در پی شیوع کرونا آیا اجرای پروژه‌ها اولویت‌بندی خواهد شد یا خیر، گفت: چند سناریو در نظر گرفته شده و کارگروه‌هایی برای تعیـین اولویت‌ها و برنامه‌ریزی‌های سال ۹۹ تشکیل داده‌ایم که بعد از نهایی شدن توضیحات برنامه‌های عمرانی شهرداری در سال ۹۹ داده خواهد شد.

صبوری در ادامه گفت: در دو سـه ماه گذشـته نیز ماننـد گذشته مشغول به کار هستیم و شرایط چندان فرقی نکرده است. اوایل شیوع کرونا کارگروه‌ها به شهرستان رفته بودند و حضور نداشـتند، اما بعد از آن پروژه‌های دو شیفت نیز شروع شده و نیروها به صورت دو شیفت در حال کار کردن هستند.

او در خصوص آمار ایتلای پرسنل معاونت فنی و عمرانی به کرونا گفت: مساله جدی نداشتیم و یکی دو نفر در برخی از کارگاه‌ها مشکوک بودند اما موارد فوتی و ایتلای گسترده به کرونا در حوزه معاونت فنی و عمرانی شـهرداری تهران نداشتیم.

وی همچنین در خصوص مشکل طراحی پلازای هفت تیر که در پی بارش شـدید اخیر باران در تهران منجر به ورود آب به ایستگاه مترو شد، گفت: ورود آب به ایستگاه متروی هفت تیر به دلیل طراحی پلازا نبوده، چرا که ورودی پلازا به مترو از چند پله به صورت رویاز تشکیل شده است و هنگام بارندگی از پله‌ها آب وارد مترو می‌شود.

او با تاکید بر اینکه از زمان افتتاح پلازای هفت تیر تاکنون شاهد چنین مساله‌ای نبوده‌ایم، گفت: مقرر شد یک سقف برای آن در نظر گرفته شود تا این مساله برطرف شود. شدت بارندگی اخیر خیلی زیاد بود و در ۱۸ دقیقه ۲۵ میلی‌متر باران بارید که در یک سال اخیر تجربه چنین بارانی نداشتیم.

صبوری دیلمی افزود: از زمانی که پلازای هفت تیر در سال ۹۸ سـاخته شد، بیش از ۵۰ مرتبه بارندگی شده است اما هیچ وقت آب وارد مترو نشده است؛ این بار به دلیل شدت زیاد باران آب از پله‌ها به داخل مترو نفوذ کرده اسـت و با تعبیه سقف مساله برطرف می‌شود.

معاون شهردار تهران تاکید کرد: پلازای هفت تیر مشکل فنی ندارد.

با حضور اعضای کمیته فنی و تخصصی انجام شد؛

بررسی طرح پروژه احداث پارک دائایی و اجرای طرح پیاده محور تپه مراد آب

رئیس اداره فنی و طراحی سازمان سیما منظر و فضای سبز شهری در جلسه بررسی و برنامه ریزی برای اتمام پروژه ساماندهی تپه مراد آب گفت: فاز اول احداث پارک ۲۴.۵ هکتاری دائایی تا پایان مهرماه تکمیل می شود.

به گزارش پیام آشنا، محسن روشن اردکانی، در جلسه بررسـی و برنامه ریزی برای اتمام پروژه ساماندهی تپه مراد آب گفت: پروژه های عمرانی از مهمترین سـازه های اجتماعی یک شهر هستند و احداث کردن موضوع کمی و کیفی در اجرای اقدامات شهری از اهمیت ویژه ای برخوردار است.

رئیس اداره فنی و طراحی سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری کرج افزود: کلانشهر کرج به رقم وسعت و جمعیت بالا، از کمترین و محدودترین امکانات گردشـگری و تفریحی برخوردار می باشـد و اجرای ایـن پروژه به ویژه از تظـر محرومیت‌زدایی از محلات

کمبرخوردار حایز اهمیت است.

این مسـئول توضیح داد: بررسـی انتخاب مشاوربن تأسیسات الکتریکال و مکانیکال این پروژه توسط اعضا کمیته فنی و تخصصی انجام شده و جتاماهی اینبه پارک دائایی شامل کاربری های تجارتی، مسیرهای دسترسی و پارکینگ تیز با بررسی این کمیته برای اجرای تهایی به سازمان سیما منظر و فضای سبز شهری تحویل داده خواهد شد.

روشن اردکانی بر تسریع روند پیشرفت این پروژه تاکید کرد و گفت: تاکنون ۸ هزار متر مربع کف سازی پارک دائایی انجام شـده و برای خرید مبلمان، تیمکت، پایه چراغ، سطل های زباله و استقرار آن در پارک مذکور تیز اقدام شده و به زودی این پروژه تجهیز می شود.

رئیس اداره فنی و طراحی سازمان سیما منظر و فضای سبز شهری شهرداری کرج افزود: کلانشهر کرج به رقم وسعت و جمعیت بالا از کمترین و محدودترین امکانات گردشـگری و تفریحی برخوردار می باشـد و اجرای ایـن پروژه به ویژه از تظـر محرومیت‌زدایی از محلات

دو برداشت از زلزله ۴ ریشتری

زمین‌لرزه ۴ ریـشتری روز چهار شتبه در حالی به فاصله ۱۹ روز از وقوع زلزله ۵/۱ ریـشتری تهران، تواحی مختلف پایتخت و شهرهای واقع در شمال شرق تهران را به لرزه درآورد که دو برداشت از وقوع این زمین‌لرزه و ماهیت آن از سـوی زلزله‌شـناسان مطرح می‌شود.

به گزارش پیام آشـنا به تقل از دتیای اقتصاد، بعدازظهر چهارشـتبه در سـاعت ۱۴:۴۱ دقیقه در حالی زمین‌لرزه‌ای به بزرگای ۴ ریـشتر تواحی مختلف شمال شرق استان تهران را به لرزه درآورد کـه ۱۹ روز قبل یعتی در سـاعت ۰۰:۴۸ دقیقه بامداد روز ۱۹ اردیبهشـت مـاه، زمین‌لرزه ۵/۱ ریشتری با متتاً گسل مشاه در شمال شرق تهران (دماوند)، تواحی مختلف شـهر تهـران را به لرزه درآورد. هم زلزله ۵/۱ ریـشتری ۱۹ اردیبهشت و هم زمین‌لرزه ۴ ریـشتری بعد از ظهر چهارشتبه در مناطق وسیعی از شمال‌شـرق وشمال شرق شهر تهران و حتی مناطق غربی پایتخت از سوی شهروتدان احساس شد.

براسـاس اعلام مرکز لرزتگاری کشوری وابسته به موسسـه ژئوفیزیک دانشگاه تهران محل وقوع زمین‌لرزه ۴ ریـشتری بعدازظهر چهارشتبه مرز استان‌های تهران و مازتدران (حوالی دماوند) بوده است و عمق این زمین‌لرزه ۱۲ کیلومتر برآورد شده اسـت. کاتون وقوع این زمین‌لرزه در ۷ کیلومتری دماوتد. ۱۲ کیلومتری روده‌ـن و ۱۵ کیلومتری بوهین در شمال شرق تهران قرار داردبا این حال ایـن زمین‌لرزه حتی در مناطـق غربی تهران تیز احساس شـدبنا بر اطلاعات ثبت شده در سایت مرکز لرزتگاری کشوری، تا قبل از وقوع زمین‌لرزه ۴ ریشتری ۱۴:۴۱ چهارشتبه، در ۱۹ روز اخیر ۳۰ زمین‌لرزه با بزرگای بیتش از ۲ ریـشتر در محدوده دماوتد به وقوع پیوسته اسـت که زمین‌لرزه ۵/۱ ریـشتری روز توزدهم اردیبهشت ماه تیز یکی از این زمین‌لرزه‌ها بوده است. دو روز قبل از وقوع زمین‌لرزه ۴ ریـشتری بعد از ظهر دوشتبه شبه یک زمین‌لرزه ۳/۷ ریـشتری در محدوده زمین‌لرزه روز چهارشتبه به وقوع پیوست.

کاتون زمین‌لرزه روز گذشـته دماوتد ۹۰۷ متری زلزله ۵/۱ ریشتری ۱۹ اردیبهشت‌ماه بوده است. بتابراین به احتمال قریب به یقین گسـل متتـاً وقـوع این زمین‌لرزه همان گسـل متتـاً وقوع زمین‌لرزه ۵/۱ ریـشتری یعتی گسل مشاه بوده است. زلزله‌شناسان دو برداشت از زلزله روز گذشته مطرح می‌کنتدبرداشـت اول آن است که احتمالا زمین‌لرزه ۴ ریـشتری بعد از ظهر دیروز پس لرزه وادامه زمین‌لرزه ۵/۱ ریشتری ۱۹ اردیبهشت ماه دماوتد بوده است و زلزله اصلی محسوب تمی‌شود چراکه یافته‌های زلزله‌شناسان تتان می‌دهد تا دو ماه پـس از وقوع زمین‌لرزه احتمال وقوع پس‌لرزه در محلی که زمین‌لرزه اصلی به وقوع پیوسته است وجود دارد.

برداشت دوم آن اسـت که زمین‌لرزه ۴ ریـشتری بعدازظهر چهارشتبه می‌تواند یک زلزله‌اصلی متابه زمین‌لرزه ۵/۱ ریـشتری ۱۹ روز قبل باشد و در چتین شرایطی وقوع دو زلزله اصلی در این فاصله زمانی می‌تواند احتمالا متجر به وقوع زلزله دیگری حتی با بزرگای بیـشتر در روزهای آیتده شـود. بتابراین در این برداشـت احتمال ایتکه زمین‌لرزه ۴ ریـشتری زمین‌لرزه ۵/۱ ریشتری ۱۹ اردیبهشت باشد ضعیف برآورد می‌شود.

جغرافیای رکود در بازار مسکن

رکود در بازار مسکن تهران برحسب موقعیت منطقه‌ای معاملات، شدت متفاوت پیدا کرده اسـت. بررسـی‌ها از جزئیات حجم خرید و فروش آپارتمان در ۲۲ منطقه پایتخت نشان می‌دهد تمرکز خریداران در مناطق جنوبی و حتی مناطق میانی روبه پایین شهر بیشتر شده است؛ به‌طوری که افت تقطه‌ای معاملات خرید مسکن در اردیبهشت امسال در این مناطق به مراتب کمتر از کاهش فروش آپارتمان در پنج منطقه اول بوده است. تفاوت چشمگیر قیمت مسکن در دو نیمه شهر مهم‌ترین علت اختلاف رکود منطقه‌ای اسـت. فاصله تورم مسـکن جنوب و شمال تهران کم شده است.

به گزارش پیام آشنا، جغرافیای رکود در بازار معاملات مسکن شهر تهران از یک تفاوت عمده بین رکود معاملاتی واحدهای مسکونی در مناطق شمالی و جنوبی پایتخت حکایت دارد. بررسـی‌های «دنیای اقتصاد» بر پایه آمارهای رسـمی مربوط به تحولات قیمت مسـکن در مناطق ۲۲ گانه پایتخت نشان می‌دهد در حالی که بازار معاملات مسکن در کل شهر تهران همچنان در حالت رکودی به سر می‌برد اما هم‌اکنون رکود معاملاتی املاک مسکونی در مناطق شمالی تهران به مراتب بیشتر از مناطق واقع در مرز دو نیمه شمالی و جنوبی و همچنین مناطق جنوبی است. این در حالی است که سریال رشد قیمت مسکن که در سال ۹۷ ابتدا منجر به جهش قیمت مسـکن در مناطق مختلف شهر تهران شد در سـال ۹۸ نیز به شکل خفیف‌تر از سال ۹۷ادامه پیدا کرد کماکان در سـال ۹۹ نیز برقرار است و همین موضوع منجر به بروز یک واکنش اصلی بین خریداران آپارتمان ناشی از رشد قیمت مسکن در پایتخت شده است.

در شرایطی که بازار معاملات مسکن در رکود به سـر می‌برد و تقاضـای مصرفی به دلیل ناتوانی خریـد مسـکن و ضعف قدرت خرید عملا در بازار حضور نداشته و تنها تعداد بسیار اندکی از معاملات خرید آپارتمان از سـوی متقاضیان مصرفی انجام می‌شود، هم‌اکنون عمده متقاضیان خرید مسـکن که همان سرمایه‌گذاران ملکی هسـتند بخش قابل توجهی از تقاضای خود برای خرید مسکن را به سمت مناطق واقع در مرز دو نیمه شمالی و جنوبی پایتخت و همچنین مناطق جنوبی هدایت کردند. تمرکز عمده تقاضای خرید مسکن از سـوی محدود خریداران مصرفی حاضر در بازار نیز عمدتا بر جست و جو برای خرید مسکن در مناطق جنوبی قرار دارد.

همین واکنش منجر به افزایش تقاضا برای خرید مسکن در مناطق جنوبی در مقایسه با مناطق شمالی در اردیبهشت‌ماه شد این موضوع باعث شـده است که اگر چه حجم معاملات خرید مسـکن در اردیبهشت‌ماه امسـال در مقایسـه با اردیبهشت‌ماه سال گذشـته، ۸/۸ درصد افت کرد که این میزان افت در تعداد معاملات خرید مسکن در این بازه زمانی در مناطق یک تا ۵ شهر تهران برابر با ۱۵ درصد بوده اسـت. در منطقه یک شهر تهران که گران‌ترین منطقه پایتخت به لحاظ قیمت مسکن محسوب می‌شود حجم معاملات خرید آپارتمان در اردیبهشت‌ماه امسـال در مقایسـه با اردیبهشت‌ماه سال گذشـته ۲۰ درصد کاهش یافت. در همین بازه زمانی تعداد معاملات خرید آپارتمان در منطقه ۵ برابر با ۱۶ درصد و در منطقه ۲ برابر با ۱۹ درصد کاهش یافت. اما در مناطق واقع در تواز مرزی دو نیمه شمالی و جنوبی تهران و همچنین مناطق جنوبی شـامل مناطق ۹ تـا ۲۰ پایتخت، میانگین حجم معاملات خرید آپارتمان با افت ۷ درصدی همراه شد. این موضوع نشان می‌دهد میزان افت حجم معاملات خرید مسکن در مناطق نیمه شمالی شهر تهران(مناطق یک تا ۵) بیش از دو برابر میزان افت تعداد معاملات خرید آپارتمان در مناطق جنوبی بوده است. به رغم کاهش ۷ درصدی حجم معاملات خرید مسـکن در مناطق جنوبی تهران یعتی مناطق ۹ تا ۲۰ در برخی مناطق، حجم معاملات خرید مسکن نه تنها کاهش نیافته است بلکه افزایش نیز داشته است. در اردیبهشت‌ماه تعداد معاملات خرید مسکن در منطقه ۹ شهر تهران در مقایسه با اردیبهشـت‌ماه سال گذشته ۵ درصد رشد کرد؛ این میزان رشد در منطقه ۱۱ معادل ۲ درصد، در مناطـق ۱۳ و ۱۴ معادل ۳ تا ۵ درصد و در منطقه ۱۷ برابر با ۱۲ درصد بوده اسـت. تحولات ماهانه حجم معاملات خرید مسکن در اردیبهشت‌ماه نیز به همین صورت است و نشان می‌دهد میزان رکود معاملات خرید آپارتمان در مناطق شمالی به مراتب بیش از مناطق جنوبی است. حجم معاملات خرید مسکن در اردیبهشت‌ماه امسال در مقایسه با قروردین ماه حدود ۸۰۰ درصد رشد کرد. چرا که عملا بازار معاملات مسکن در قروردین‌ماه به دلیل تعطیلات ۱۵ روزه نوروز از یک طرف و تعطیلی بتگاه‌های مسکن در راستای اجرای طرح قاصله گذاری اجتماعی برای مقابله با بیماری کرونا از سـوی دیگر تعطیل بود. هر چند بخشـی از رشد ماهانه تعداد معاملات خرید مسکن در شهر تهران در اردیبهشت‌ماه را می‌توان ناشی از افزایش تقاضای سرمایه‌گذاری در بازار مسکن تحت تاثیر انتقل هیجان بازار سهام به بازار مسکن عنوان کرد اما همه رشد ۸۰۰ درصدی ماهانه معاملات آپارتمان را نمی‌توان به انتقالات درونی بازار مسکن نسبت داد و بخش قابل توجهی از آن مربوط به تعطیلی بازار مسکن در اردیبهشـت‌ماه اسـت. با این حال حجم معاملات خرید مسکن در اردیبهشت‌ماه در مقایسه با قروردین در مناطق ۹ تا ۲۰ معادل ۹۹۸ درصد و در مناطق یک تا ۵ برابر با ۷۰۰ درصد رشـد کرد. به لحاظ تحولات ماهانه حجم معاملات مسکن نیز مشاهده می‌شود میزان رشد تعداد معاملات خرید مسکن در اردیبهشت‌ماه در مقایسه با قروردین امسال در مناطق جنوبی به مراتب بیش از مناطق شمالی بوده است. در منطقه یک شهر تهران که جزو کموشدترین مناطق تهران به لحاظ حجم ماهانه معاملات مسکن بوده است تعداد معاملات خرید مسـکن در این بازه زمانی- اردیبهشت به قروردین امسال-۴۹۰ درصد رشد کرده اسـت. هر چند تعداد معاملات خرید مسکن در اردیبهشت‌ماه امسال به مرز ۱۰ هزار فقره رسید اما ثبت این تعداد معامله خرید مسکن در یک ماه را اگر چه به معنای بالاتر رفتن تعداد معاملات خرید آپارتمان از کف رکودی در یک ماه اسـت، نمی‌توان به رونق بازار مسکن تعبیر کردچرا که علاوه بر آنکه باید این میزان معاملات مسـکن دست‌کم در یک فصل تداوم داشته باشد، تا بتوان از آن به خروج بازار مسـکن از رکود تعبیر کرد از سوی دیگر به دلیل نبود تقاضای مصرفی در بازار نمی‌توان شرایط قبلی را رونق معاملاتی مسکن دانست. بخشـی از معاملات خرید مسکن ثبت‌نشـده در اردیبهشت‌ماه امسال، احتمالا مربوط به معاملات انجام شـده در قروردین ماه بوده است که به دلیل تعطیلی بتگاه‌ها ثبت آنها در سامانه رهگیری معاملات مسکن به اردیبهشـت‌ماه موکول شده و در نتیجه آمار بخشی از معاملات مسکن قروردین در آمار اردیبهشت‌ماه ثبت شده است.

در حالی که جغرافیای رکود در بازار معاملات مسکن شهر تهران نشان می‌دهد عمق رکود در مناطق شـمالی بیشتر از مناطق جنوبی تهران اسـت دست‌کم دو علت عمده در این رابطه قابل شناسایی اسـت. اولین علت به بیشـتر بودن میزان رشد قیمت مسکن در مناطق شمالی در مقایسه با مناطق جنوبی پایتخت مربوط می‌شـود. علـت دوم آنکه اختلاف میزان رشد قیمت مسکن که بین مناطق شـمالی و جنوبی شهر تهران وجود داشـت هم‌اکنون کاهش یافته است. تورم ماهانه مسکن در اردیبهشت‌ماه در کل شهر تهران معادل ۹ درصد به ثبت رسـید. این میزان تورم ماهانه مسکن در مناطق یک تا ۵ برابر با ۸/۵ درصد و در مناطق ۹ تا ۲۰ برابربا ۷ درصد بوده اسـت. همچنین میزان تورم ماهانه مسکن در اردیبهشت‌ماه در مناطق ۱۲ تا ۲۰ نیز ۹ درصد بوده اسـت. علت کاهش اختلاف بین تورم ماهانه مسکن در مناطق شمالی و جنوبی شهر تهران از یک زاویه به بازتنظیم رابطه منطقه‌ای سطح قیمت‌ها در بازار مسکن و از سوی دیگر به افزایش تقاضای خرید مسـکن در مناطق جنوبی نسبت به مناطق شمالی پایتخت مربوط می‌شود. این دو علت باعث شده است اختلافی که همواره بین نرخ رشد قیمت مسکن در مناطق شمالی و جنوبی شـهر تهران وجود داشت از سمت مناطق جنوبی در حال کم شدن باشد.

آگهی مزایده اموال غیر منقول نوبت اول

به موجب پرونده اجرایی کلاسه ۹۸۰۵۴۵ و دادنامه و اجرائیه صادره از شعبه ۲۰ دادگاه حقوقی کرج له امیر حسین زاهدی علیه هادی خانی محکوم علیه محکوم است به پرداخت مبلغ ۵/۶۵۵/۵۱۸/۹۱۱ ریال بابت محکوم و مبلغ ۲۸۲/۲۷۷/۹۴۵ ریال نیم عشر دولتی، با توجه به اینکه اجرائیه به محکوم علیه ابلاغ گردیده و در مهلت مقرر نسبت به اجرای حکم اقدام ننموده است بنا به درخواست محکوم له و به منظور استیفای محکوم به و هزینه های اجرایی یک دستگاه آپارتمان قوانلعه‌ای به متراژ ۱۸۰ مترمربع به نشانی کرج محمدشهر بلوار گلستانک خ بزرگر کوچه ۹ پ ۲۱ طبقه اول متعلق به هادی خانی از سوی این اجرا توقیف و توسط کارشناس رسمی دادگستری کرج بشرح ذیل توصیف و ارزیابی شده و مقرر گردید که در روز سه شتبه مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۰ از ساعت ۱۲ الی ۱۳ صبح در محل اجرای احکام مدنی شعبه دادگستری کرج از طریق مزایده بفروش برسد مزایده از قیمت ۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال طبق نظریه کارشناس شروع می شود و به هر شخص حقیقی و حقوقی که بالاترین قیمت را پیشنهاد نماید توفیق خواهد شد. ده درصد وجه مزایده قی المجلس بصورت وجه نقد یا چک بانکی تضمینی از خریدار اخذ و الباقی ظرف یک ماه از وی وصول و پس از انجام مراحل قانونی صدور حکم تملیک مورد مزایده به نام خریدار منتقل خواهد شد. در صورتیکه در مهلت مقرر خریدار وجه مزایده را پرداخت نماید سپرده وی پس از کسر هزینه های مزایده به نفع دولت ضبط و مزایده تجدید می گردد. کلیه هزینه های نقل و انتقال بعهده محکوم علیه است که از محل قروش پرداخت خواهد شد. طرقین می توانند ظرف مدت یک هفته از تاریخ مزایده نسبت به نحوه انجام مزایده اعتراض نمایند که در این صورت تارسیدگی به اعتراض از سوی دادگاه مورد مزایده به نام خریدار تحویل نخواهد شد. ضمنا طالبین بشرکت در مزایده می توانند ظرف ۵ روز قبل از مزایده با اطلاع از مال مورد مزایده بازدید نمایند. مال مورد مزایده و بهای آن طبق نظر کارشناسی بدین بشرح است:

۳-۱ کی میابعه نامه به شماره چاپی ۱۲۰۹۱۵ موخ ۱۳۹۰/۱۲/۳، قروشنده آقای یوسف مرادی اکباتانی و خریدار آقای هادی ده خانی، مورد معامله یک دستگاه آپارتمان واقع در طبقه اول بدون سند و قوانلعه‌ای به مساحت مورد دهلیکس و دارای پارکینگ و انباری اختصاصی مطابق مدارک ابرازی، ملک مورد بازدید عبارتست عرصه و اعیان یک دستگاه آپارتمان مسکونی بدون سند رسمی به صورت قوانلعه‌ای به مساحت حدود ۱۸۰ مترمربع به صورت دهلیکس واقع در طبقه اول به انضمام یک قطعه انباری و پارکینگ اختصاصی کل ساختمان ۵ طبقه روی همکف، طبقه همکف پارکینگ و انباری و طبقات فوقانی هر طبقه یک واحد مسکونی و در مجموع ۵ واحد مسکونی با اسکلت بتن و نمای سنگ می باشد. واحد مورد نظر واقع در طبقه اول به صورت دهلیکس مشتمل بر ۳ اتاق خواب، هال و پذیرایی با پوشش کف پارکت و بدنه ترکیبی از کاغذ دیواری و گچبَری و نقاشی، آشپزخانه این با پوشش کف پارکت و بدنه سنگ و دارای کابینت MDF، حمام و توالت می باشد سیستم گرمایش یکپیچ با رادیاتور و سیستم سرمایش کولر آبی و گازی و دارای انشعاب آب مشترک و گاز و برق مستقل می باشد.

نظریه کارشناسی

با توجه به مشخصات ذکر شده و در نظر گرفتن سایر جهات از قبیل مساحت، قدمت، دسترسی، موقعیت، شرایط بازار و غیره، صرفنظر از احراز مالکیت وانتساب آن به اشخاص حقیقی یا حقوقی و بدون در نظر گرفتن هر گونه تعهدات، دیون احتمالی و نداشتن منعی برای نقل و انتقال یا متعلقات و منضمات و حقوق مکتسبه، ارزش پایه کارشناسی شدنلگ واحد مسکونی طبقه اول مبلغ پنج میلیارد (۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال معادل پانصد میلیون تومان ارزیابی و اعلام می گردد. ۹۹/۹۸۵۸ ق م الف

دادورز اجرای احکام مدنی دادگاه حقوقی کرج - زارعی نژاد