کسب و کار

لیست اصلی ترین رقبا را تهیه کنید

جولیا که حالا رسما مدیر بازاریابی در شبکه‌های اجتماعی شـرکت ایزی اسنک شـده بود، با انرژی تمام یک لیست بلند و بالا از تمامی رقبای احتمالی شـرکت که در حوزه خوراکی‌ها و تنقلات طبیعی فعالیت می‌کردند تهیه کرده بود. او بی‌صبرانه منتظر بود تا نتایج جسـت‌وجوی خود را با مشـاور بازاریابی دیجیتال شرکت، یعنی خانم گراتن به اشتراک بگذارد.

یک برنامه هم برای پیگیری این رقبا تهیه کرده بود. وقتی جولیا به اتاق خانم گراتن وارد شد، برگه‌هایی را که در دست داشت روی میز قرار داد و با خوشحالی گفت: «من نزدیک به ۳۴ شرکت را شناسایی کردم که به نوعی با محصولاتی که ما تولید می‌کنیم در ارتباط هسـتند. بعضی از آنها هم محصولات مشابه ما را تولید می‌کنند، اما بعضی دیگر فقط در حوزه‌های خاص فعالیت می‌کنند. فکر می‌کنم برای اینکه رقبای خیلی زیادی دارم» خانم گراتن نگاهی سرشـار از تعجب به بازاریاب جوان انداخت و پرسید: «طبیعتا منظورت این نیست که همه این ۳۴ شرکت را بررسی کنی؟! بگو ببینم ۵ رقیب اصلی کدام‌ها هستند؟»

جولیا انتظار این سوال را نداشت. نگاهی به لیسـتش انداخت و گفت: «به نظرم همه این شرکت‌ها خیلی مهم هسـتند و می‌توانیم از هر کدام از آنها چیزی یاد بگیریم و ایده‌ای از آنها به‌دست بیاوریم. واقعا نمی‌توانم ۵ شرکت را انتخاب کنم. ولی اگر اصرار کنید، خوب می‌توانم ۲۰ تای آنها را انتخاب کنم.» خانم گراتن به جولیا توضیح داد هرچند ممکن اسـت او بتواند از هر یک از این شرکت‌ها و عملکرد آنها در شبکه‌های اجتماعی نکات مثبتی را استخراج کند و بیاموزد، ولی بهایی که باید برای این نکات بپردازد، ممکن است به مراتب بیشتر از ارزشـی باشـد که در نهایت این ایده‌ها برایش خواهند داشت.

انتخاب پنج شرکت از بین لیست جولیا طبیعتا کار آسانی نبود. او برای انتخاب هر یک از این شـرکت‌ها گزینه‌های مختلفی را در میان محصولات در نظر گرفته بود تا بالاخره بعد از جسـت‌وجوهای دقیق توانسـته بود این اسامی را جدا کند. بنابراین از نظـر او هر کدام به نوعی با اهمیت جلوه می‌کردند.

برای اینکه کار جولیا برای تصمیم‌گیری کمی ساده‌تر شود، خانم گراتن ابزار دیگری را به او معرفی کرد تا بتواند از میان لیسـت خود، مهم‌ترین رقبا را برگزیند. از آنجا که شرکت ایزی اسنک در شبکه اجتماعی فیس‌بوک فعال بود، خانم گراتن پیشـنهاد داد تا جولیا در قسمت **Facebook Audience Insight** این شبکه حسابی باز کند از این پنل که فیس‌بوک برای به‌دسـت آوردن اطلاعات بیشتر درباره مخاطبان کسـب‌وکارها طراحی کرده‌است، بازاریابان یا مدیران شبکه‌های اجتماعی می‌توانند دید عمیق‌تری درباره مشتریان خود پیدا کنند. خانم گراتن به جولیا پیشـنهاد داد تا به این پنل سـری بزند و بتواند اسامی برندهایی را بیابد که دنبال‌کنندگان فعلی این شـرکت، سراغ آن برندها نیز می‌روند. از بین این برندها بدون شـک جولیا می‌توانسـت گزینه‌هایی را که خودش در لیست داشت، رتبه‌بندی کند.

خانم گراتن همین پیشـنهاد را نیز درباره شبکه اجتماعی توییتر به جولیا داد. این شـبکه نیز مانند سایر شبکه‌های اجتماعی پنلی را در دسـترس کسـب‌وکارها قرار می‌دهد کـه از آن طریق می‌توانند به نکاتی ارزشـمند پی ببرند. مانند اینکه «برترین دنبال‌کننده‌های» آنها با چه گروه‌ها و مخاطبانی در ارتباط هسـتند. برای مثال اینکه مهم‌ترین دنبال‌کنندگان شرکت، چه نوع دنبال‌کننده‌هایی دارند و... جمع‌آوری این اطلاعات بدون شک می‌توانسـت جولیا را در انتخاب اصلی‌ترین رقبا یاری دهد. اما این بررسـی‌ها برای انتخاب صحیح کافی نبود. خانم گراتن به جولیا پیشـنهاد داد تا جلسه‌ای نیز با مدیران ارشد شرکت که مسئول تعیین استراتژی‌ها و تصمیم‌گیری در خطوط‌مشی کسب‌وکار شرکت بودند برگزار کند. او به جولیا توضیح داد: «یکی از مهم‌ترین نکاتی که برای موفقیـت در بازاریابی دیجیتال باید رعایت کنی، این اسـت که همیشـه برای تهیه استراتژی در شبکه‌های اجتماعی با سایر بخش‌های شرکت به‌خصوص واحدهایی که بافروش در ارتباط هسـتند، هماهنگی و هارمونی کامل داشته باشی. این هارمونی باعث می‌شود، از ابتدا بتوانی مسیری را در پیش بگیری که فعالیت‌هایت را در شبکه‌های اجتماعی تقویت می‌کنـد و دچار پراکندگی نخواهی شـد. یکی از اشـتباهاتی که بسیاری از بازاریاب‌ها در شبکه‌های اجتماعی مرتکب آن می‌شوند، این اسـت که تصور می‌کنند، هر مطلبی که ممکن اسـت به‌نظر مخاطبان جذاب یا زیبا باشد را منتشر کنند. اما این روش کاملا غلط اسـت. طبیعی اسـت که تو باید به‌دنبال انتشار مطالب جذاب برای مخاطبان باشی، اما باید همیشـه در نظر داشته باشی که آیا این مطالب با یکدیگر همبسـتگی و هماهنگی دارند و با فعالیت‌هایی درونی شرکت همخوانی دارند یا خیر. به یاد داشـته باش، که هدف تو از فعالیت در شبکه‌های اجتماعی این اسـت که هر چه می‌توانی تعداد بیشـتری از مخاطبان صفحه شرکت را که هنوز از شما خرید نکرده‌اند به مشتریان واقعی بدل کنی و در عین حال مخاطبانی را که تاکنون محصولات شما را تجربه کرده‌اند به خریدمجدد تشویق کنی.»

گام بعدی که جولیا در پیش داشت، این بود که تعیین کند، اهداف کوتاه مدت و بلندمدت شـرکت از دید هیات‌مدیره کدام هسـتند. خانم گراتن به او توصیه کرد تا لیسـتی را که تهیه کرده است با مدیران ارشد به اشتراک بگذارد و درباره دلایل انتخاب هر کدام از این شرکت‌ها برای آنها توضیحاتی بدهد. سـپس مجددا لیسـت را با توجه به نظر و شناخت این مدیران بررسـی کند و ۵ رقیـب اصلی را از میان آنها انتخاب کند.

در انتهای این جلسه او به جولیای جوان گفت: «یکی دیگر از فعالیت‌های مهمی که تو باید انجام دهی، این اسـت که بتوانی اطلاعاتی را از سطح شبکه‌های اجتماعی جمع‌آوری کنی، به مدیران ارشد و تصمیم‌گیران اصلی شرکت منتقل کنی. بدون شـک، آنها فرصت این را نخواهند داشت که خودشان در سطح بازار با این جزئیات به حرف‌های مشتریان فعلی یا بالقوه گوش کنند. انتقال صدای بازار به مدیران ارشد یکی از مفیدترین کارهایی است که می‌توانی برای شرکت انجام دهی و مطمئن باش که مدیران از شـنیدن نظرات خوشحال خواهند شد.»

دکتر مجید اکبرپلایی
تحلیلگر کسب‌وکار

ایجاد بازار روزهای موقتِ محلی تا پایان سال

به منظور خدمات رسانی به شهروندان ۱۰ بازارروز موقت محلی در مناطق کـم برخوردار احداث می شود

به گزارش پیام آشنا، محراب سعادت در حاشیه بازدید رئیس کمیسـیون عمران شورای شهر کرج از جامعایی ایجاد بازارروزهای موقتِ پیش بینی شده در مناطق کم برخوردار افزود: با عنایت به سیاست های شورای اسـلامی شهر کرج مبنی بر خدمات رسانی مناسب به شـهروندان مقرر شد که در ۱۰ نقطه از شهر بازارروز موقت محلی با سازه های سبک احداث شود. او در ادامه تاکید کرد: این امر به منظور خدمات‌رسانی مطلوب‌تر به شهروندان در مناطق کم برخوردار انجام خواهد گرفت.

به گفته این مسـئول، این پروژه به همت سازمان ساماندهی مشاغل شـهری و با همکاری سازمان عمران و نوسازی شهرداری کرج تا پایان سال جاری محقق خواهد شد.

از ۳۳ هزار ساختمان نا ایمن تهران تنها ۲۲۲ ساختمان ایمن شده اند

محسـن هاشـمی گفـت: از ۳۳ هزار سـاختمان نا ایمن تنها ۲۲۳ ساختمان ایمن شده اند و ۳ هزار ۶۰۲ در حال ایمن سازی هسـتند و ۲۹ هزار ۷۷۷ ساختمان هنوز ایمن سازی را آغاز نکرده اند.

به گزارش پیام آشـنا به نقل از مهر، محسن هاشـمی رئیس شورای اسلامی شهر تهران در نطق پیش از دستور جلسه امروز شـورای اسلامی شهر تهران گفت: نزدیک به هزار و ۴۰۰ شهرداری و بیش از ۳۷ هزار دهیاری مسئولیت خدمت رسانی به مـردم را بر عهده دارنـد. با این وجود شهرداری‌ها در شرایط کرونا با مشکلات متعددی مواجه اند. پاسـخگویی بدون اختیار، هزینه کـرد، بدون منابع کافی از مهمترین چالش‌های شهرداری‌ها هدیداری هاست.

هاشمی گفت: شهرداری‌ها علاوه بر بحران ناشی از تحریم با کاهش ارزش پول ملی مواجهـستند.

وی با اشاره به دستور دیروز رئیس جمهور که گفتند از این نهادها با تمام کمال ادامه دارد اظهار داشت: البته ما امیدواریم قوت این حمایت‌ها بیشتر شود.

هاشـمی با اشـاره به حادثه تأسف آور کلینیک سینا اظهر گفت: در این حادثه ۱۹ تن فوت کردند و تعدادی آسیب دیدند و چون به ایماد آن به خوبی پرداخته نشد، شـورا وظیفه خود دید تا حصول نتیجه رسیدگی کند.

او با اشاره به جلسه سه ساعته روز گذشته در این باره با حضور تمام دست اندکاران گفت: توضیحات را ارائـه دادند و به این نتیجه رسیدند که همه باید قصورشان را بپذیرند و گزارش میسوطی ارائه شود. این گزارش به مردم ارائه می‌شـود چون این مساله حق مردم است. براساس بررسی‌ها متوجه شدیم ۴ ساختار در این حادثه مؤثر بودند از جمله وزارت بهداشت، وزارت کار و شهرداری تهران و مالکین که به زودی گزارش تخلفات آنها ارائه می‌شود.

هاشمی با اشاره به اینکه ۵ ماه پیش طرح الزام شهرداری تهران به ایجاد سامانه برخط پایـش ایمنی در برابر خطـرات و پایش ایمنی در دسـتور کار قرار گرفت: گفت: ورژن اولیه آن آماده شده و باید بارگذاری شده است.

او افزود: بعد از حادثه پلاسـکو ۳۳ هزار ساختمان نا ایمن تشـخیص داده شد و فشار آوردیم که این کمند اما متأسفانه شهرداری ضابط نیسـت و پیگیر هسـتیم از طریق دولت لایحه‌ای را به مجلس ببریم تا شهرداری بتواند برای برخورد با مخاطرات وارد عمل شود.

هاشـمی گفت: از ۳۳ هزار ساختمان نا ایمن تنها ۲۲۲ ساختمان ایمن شده اند و ۳ هزار ۶۰۲ در ساختمان در حال ایمن سازی هسـتند و ۲۹ هزار ۷۷۷ ساختمان هنوز ایمن سازی را آغاز نکرده اند. در گام اول برای پیشگیری باید سـه درجه ایمن، نیمه‌ایمن و ناایمن تقسیم کنیم.

رئیس شـورای شهر گفت: در این جلسه موضوع پیشـگیری و ایمنی هم از سـوی شهرداری با شناسـنامه ایمنی و لو اس وی و شناسه ایمنی صادر کنیم و از همه دستگاه‌ها می‌خواهیم این نقاط ضعف را برطرف کنند.

وی گام سوم این جلسـه را بررسی سامانه سوت زنی تخلفات در ایمنی و ساختمان سازی دانست و گفت: به این وسیله تا هر جایی نا ایمن بود هموطنان گزارش بدهند.

خطای تشخیص در بورس مسکن

تدارک صندوق ویژه برای جذب ملک بازها

نقشـه‌ای که دولت برای تغییر جهـت «خریدهای سرمایه‌ای از بازار مسکن» در نظر گرفته، قرار است از مسیر بازار سرمایه به اجرا درییاید اما ضعف آگاهی درباره جزئیات نقشه باعث شده است تدابیر مختلفی از جمله «بورس مسکن» درباره طرح ارائه شود. اصل طرح، نه بر روی آپارتمان‌ها که بر روی سایر املاک، آن هم املاک دولتی و مسـتغلات سوار شده و برای اجرای آن نیز تاسیس صندوق ویژه در بازار سرمایه در نظر گرفته شده است. اجرای نقشه -مطابق الگوی جهانی- باعث جذب تقاضای سـرمایه‌ای مسکن می‌شود. جزئیات صندوق شرح داده شده است.

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، بازار دوم سـرمایه‌گذاری ملکی در قالب بورس املاک و مسـتغلات برای اولین بار در کشور راه‌اندازی می‌شود. این خبر را اخیـرا وزیر امور اقتصادی و دارایی اعلام کرده است. بر خلاف برخی برداشت‌های اولیه از این خبر، عرضه‌کنندگان در بورس املاک و مسـتغلات، نهادهای دولتی هسـتند که قرار است از صندوق‌های املاک و مسـتغلات به عنوان ابزار تامین مالی اسـتفاده و دارایی‌های ملکی غیرنقدی خود را به دارایی نقدی تبدیل کنند. در سوی دیگر بورس املاک و مسـتغلات، سـرمایه‌داران خرد و کلانی قـرار می‌گیرند که به سرمایه‌گذاری ملکی تمایل دارند. صندوق‌های املاک و مسـتغلات ابزار مناسبی برای جلوگیری از سـوداگری در بازار املاک مصرفی است چراکه مقصدی خارج از بـازار مصرفی املاک مسـکونی را بـرای جذب سرمایه‌گذاران بازار املاک و مسـتغلات تعریف کرده است. به این ترتیب بازار دوم سرمایه‌گذاری ملکی برای ملک‌بازها تدارک دیده شـده و خریداران واحدهای سـرمایه‌گذاری صندوق‌های املاک و مسـتغلات می‌توانند بدون اینکه وارد بازار مسکن مصرفی شده و زمینـه‌سـاز پرواز قیمت‌ها در این بازار شوند، هم از عایدی جاری ناشی از بهره‌برداری املاک خریداری شده متناسب با میزان سرمایه‌گذاری خود برخوردار شوند و هم عایدی ناشی از تغییرات قیمت ملک در بلندمدت نصیب آنها خواهد شد. طی ماه‌های اخیر دو برداشت غلط درباره ارتباط بازار مسکن و بازار سرمایه مطرح و به حدی در شـبکه‌های اجتماعی و فضای مجازی تکرار شده که اجازه عرضه اندام و خودنمایی به اصل طرح دولت را نداده است. دولت در طرح جدید خود بنا دارد ارتباط تازه‌ای میان بازار مسکن و بورس برقرار کند اما درباره شـکل این ارتباط سوءبرداشت شده است. تا پیش از این راه‌اندازی صندوق‌های زمین و سـاختمان به عنوان یک راه ارتباطی بین بورس و مسـکن محقق شده بود. در این صندوق‌ها سرمایه‌های خرد کسـانی که علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در بازار مسـکن هسـتند، هزینه‌های ساخت و ساز پروژه‌های مسـکونی را تامین می‌کنند اما با وجود تشـکیل تعدادی صندوق زمین و سـاختمان و حتی به سرانجام رسـیدن پروژه‌های ذیـل این صندوق‌ها، ایـن پل ارتباطی نتوانسـت آن‌گونه که باید ارتباط موثر و مداومی میان بازارهای سـرمایه و مسـکن ایجاد کند؛ چراکه اصولا سازنده‌ها تمایلی به جمع‌آوری سرمایه از افراد برای اجرای پروژه‌های سـاختمانی نشان نمی‌دهند و در نتیجه در سمت عرضه استقبالی از صندوق‌های زمین و ساختمان صورت نگرفت.

اما پیش از طرح جزئیات نقشه دولت، باید دو تعبیر و برداشت غلط از مسیر جدید ارتباطی بورس و بازار مسـکن که طی دو ماه اخیر در شبکه‌های مجازی اطلاع‌رسـانی بارها تکرار شـده اسـت، مرور شود. برداشت غلط اول این اسـت که دولت قرار اسـت قانون یا مصوبه‌ای بگذارند که در راستای آن، فروشـنده‌های آپارتمان‌های مسـکونی در شهرها مجاز یا مکلف به عرضه واحدهای مسکونی خود در بورس شوند. البته تصور یک گروه این اسـت که این موضوع به شکل اجباری پیاده خواهد شد و گروه دیگر تصور می‌کنند که اختیار عرضه مسـکن در بورس به فروشنده‌ها داده خواهد شد.

تعبیر غلط دوم نیز این است که برخی تصور می‌کنند دولت قرار اسـت از ابزارهای نوین مالی بازار سرمایه نظیر اوراق سـلف، صندوق‌های زمین و ساختمان، اوراق رهنی و فروش متری مسـکن استفاده کند. برداشت اول به هیچ عنوان نه مطرح بوده و نه قابلیت طرح موضوع را دارد؛ چراکه مسکن یک کالای همگن نیست و به خاطر طیف متنوع خصایص واحدهای مسکونی، کشف قیمت برای مسکن بسیار دشوار و به نوعی ناممکن است. در واقع با وجود اینکه مقمی برای ورود مسکن به بازار سرمایه وجود ندارد، اما در حال حاضر این کالا قابلیت عرضه در بورس را ندارد. از طرفی اگر زمینه این عرضه فراهم شود، بعید است که مالکان و سـازندهها حاضر به فرآیند فروش در بستر بورس شوند. چراکه آنها اغلب روی قیمت‌های پیشنهادی خود برای فروش مصر هسـتند و اعتقادی به کشف قیمت و قیمت کارشناسی ندارند. در مورد برداشت دوم نیز اگر چه دولت قصد استفاده از ابزارهای نوین مالی برای تامین مالی بخش مسکن را دارد، اما طرح تازه دولت ارتباطی با این ابزارهای متداول ندارد. در واقع طرح دولت تقریبا هیچ ارتباطی به مسـکن و ساختمان مسکونی ندارد و کاملا مرتبط با املاک و مسـتغلات متعلق به دولت اسـت. البته قاعدتا با کلید خوردن این طرح، به تدریج املاک غیردولتی نیز امکان عرضه در بـورس را پیدا خواهند کرد اما در شـروع، قرار اسـت املاک دولتی آن‌هم نه الزاما با کاربری مسکونی، بلکه با هر نوع کاربری در بستر بازار سرمایه عرضه شود.

اما مختصات واقعی طرح مسکنی دولت چیسـت؟ بر اساس این طرح، دولت برای تامین بخشی از کسری بودجه خـود و منابع مورد نیاز سـرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی در شرایطی که درآمد نفتی کاهش یافته است، از مسیر و ظرفیت بکری استفاده خواهد کرد. بر این اسـاس بنای دولت این اسـت که املاک مازاد و غیر قابل استفاده و البته مستعد فروش خود را واگذار کند. موضوع املاک مازاد نه فقط در دولت فعلی، بلکه در سه دولت نهم، دهم و یازدهم نیز همواره مطرح بوده و در همه این سـال‌ها روسای جمهور و معاونان اول ریاست‌جمهوری در مقاطع مختلف، به دستگاه‌ها درباره واگذاری املاک مازاد فرمان مکتوب داده‌اند و حتی استانداران موظف شدند مسیر اجباری فروش املاک مازاد را با شناسایی املاک دستگاه‌ها در هر استان و معرفی آنها به دولت، در پیش بگیرند. اما صرف‌نظر از مقاومت دستگاه‌ها به واگذاری املاک که از آن به عنوان «چسـبندگی» یاد می‌شود، گیر دیگری هم در کار واگذاری وجود داشـته که سبب شـده در همه این سال‌ها بحث فروش املاک مازاد نتیجه‌بخش نباشد. گیر ماجرا این بود که در سال‌های اخیر متناسب با رشد قیمت مسکن در سال‌های اخیر، ارزش تک‌قطعه از املاک دولتی به قدری بالا رفته که عملا در سمت تقاضا بینه خرید برای یک فرد حقیقی یا حقوقی وجود نـدارد. در واقع بهای املاک دولتی از توان خرید سرمایه‌گذاران ملکی در بازار به مراتب بیشتر شده است. به عنوان مثال دولت ممکن است زمین یا ساختمانی با کاربری مختلط داشته و حاضر به واگذاری آن باشـد. اما بهای فروش آن به صورت یکجا به حدی بالاست که هر کسی در بازار نمی‌تواند مشتری خرید آن باشد. بنابراین گیر مذکور موجب شده بحث واگذاری املاک مازاد دولتی در سال‌های گذشته به نتیجه نرسد.

اما طرح فعلی دولت را می‌توان یک برنامه عملیاتی دومنظـوره توصیف کـرد که می‌توانـد هم گیر نامتناسـب بودن ارزش املاک دولتی یا قدرت خرید سـرمایه‌گذاران ملکی را برطـرف کند و هم به نفع پیشگیری از ایجاد فضای سوداگری در بازار مسکن مصرفی تمام شـود. در طرح دولت، املاک دولتی از طریق تشکیل صندوق املاک و مسـتغلات به لحاظ ارزش فروش به یونیت‌ها یا واحدهای سرمایه‌گذاری تقسیم می‌شوند. با این هدف که امکان خرید آنها برای گروه زیادی از متقاضیان سرمایه‌گذاری ملکی فراهم شود. به عبارت دیگر، طبق کارکرد جهانی و تجربه صندوق املاک و مسـتغلات، این املاک دولتی وقتی از طریق صندوق عرضه می‌شود، امکان خرید و سرمایه‌گذاری از سوی یک گروه از سرمایه‌گذاران روی یک فقره ملک دولتی فراهم می‌شود و در نتیجه هر فرد با سرمایه خرد و کلان می‌تواند به این طریق سـرمایه خود را روانه بازار ملک کند تا ارزش واقعی دارایی خود را از تورم در امان بدارد.

نقد دیگر طرح دولتی اتصال بـازار املاک و بورس این است که بازار دوم برای سرمایه‌گذاران ملکی در جایی بیرون از بازار مسکن مصرفی ایجاد می‌کند در دهه‌های اخیر بازار املاک مصرفی مسکن دوره‌های متعدد جهش قیمت را پشت سر گذاشته و به دنبال آن رکود سنگین ناشی از اخراج تقاضای مصرفی از بازار مسکن به دلیل عدم تناسب بودجه آنها با سطوح قیمت‌ها نیز رخ داده اسـت. یک علت اصلی جهش قیمت، حضور همزمان تقاضای مصرفی، سرمایه‌ای و سفته‌بازی در بازار مسکن بوده است. حضور تقاضای مصرفی نیز که شـرط کلیدی حیات بازار مسکن است اما در مورد تقاضای سرمایه‌ای، ماجرا متفاوت است. ریشـه این تقاضا التهاب در بازارهای رقیب، تورم عمومی و انتظارات تورمی ناشـی از آن اسـت که سبب می‌شود صاحبان سرمایه نقدی همواره به تبدیل سـرمایه خود به ملک رغبت نشان دهند از طرفی تجربه دهه‌های گذشته نشان داده در کشور ما امن‌ترین دارایی برای حفظ ارزش سرمایه، بازار ملک بوده است. چراکه رشد قیمت اسمی املاک در دوره‌های بلندمدت از نرخ تورم بالاتر بوده است.

در گذشـته این نگاه وجود داشت که باید از حضور تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسـکن جلوگیری کرد و بعضا سیاست گذاران به دنبال سرکوب این نوع تقاضا بودند. اما از آنجا که ریشه این تقاضا وضعیت اقتصادی کشور است، امکان سـرکوب آن وجود ندارد. دولت اخیرا سرانجام این واقعیت را پذیرفت که نمی‌تواند صورت مساله تقاضای سرمایه‌ای مسکن را پاک کند و به صراحت در جلسـه ستاد هماهنگی اقتصادی دولت اعلام شد که تقاضای سرمایه‌ای یک علت رشد سرسام‌آور قیمت مسکن بوده و دولت قصد دارد از ابزارهایی برای انتقال تقاضای سرمایه‌ای مسکن به بورس استفاده کند. با راه‌اندازی صندوق‌های زمین و سـاختمان، عملا بازار دوم سـرمایه‌گذاری برای ملک‌بازها راه‌اندازی می‌شـود اسـا این تنها مزیت صندوق‌های مذکور نیست. ویژگی مهم صندوق‌های املاک و مسـتغلات این است که فرصت سـرمایه‌گذاری ملکی را به شکل برابر میان طبقات اجتماعی مختلف و صاحبان سرمایه‌های خرد تا کلان توزیع می‌کند. این صندوق‌ها از یکسو جاذب سرمایه‌های کلان افرادی است که می‌توان به آنها «ملک‌باز» لقب داد و از سوی دیگر زمینه حضور خانه اولی‌ها یا متقاضیان سرمایه ملکی که اندازه سرمایه آنها برای خرید چند مترمربع مسکن کفاف می‌دهد و به اندازه پوشش قیمت یک واحد آپارتمان کامل نیست را در بازار سرمایه‌گذاری ملکی فراهم می‌کند.

هر دو گروه سرمایه‌گذاران در صندوق‌های املاک و مسـتغلات که با عرضه املاک دولتی از هفته جاری آغـاز به کار خواهد کرد از دو جنبه منتفع خواهند شـد یکی از نتایجه عایدی ناشی از بهره‌برداری این املاک که اغلب به شکل اجاره‌ای صورت می‌گیرد و به شـکل درآمد جاری بورسی در اختیار صاحبان واحدهای سـرمایه‌گذاری قرار می‌گیرد و دیگری از ناحیه رشد ارزش دارایی ملکی متناسب با نرخ تورم در دوره‌های میان و بلندمدت که به این ترتیب اصل سرمایه آنها نیز مشمول رشد می‌شود.

بنا بر تعریف استاندارد، فعالیت اصلی این صندوق‌ها خرید املاک و مسـتغلات و کسب سود از محل هر نوع بهره‌برداری از آنها به ویژه اجاره‌داری است. البته این صندوق‌ها در اوراق بهادار مرتبط با حوزه املاک مانند اوراق رهنی نیز سرمایه‌گذاری می‌کنند و عایدی ناشی از این سرمایه‌گذاری‌ها نیز نصیب صاحبان واحدهای سرمایه‌گذاری این صندوق‌ها می‌شود.

دو سناریو درباره آینده صندوق املاک

بـا دو نگاه خوش‌بینانـه و بدبینانه می‌تـوان آتیه سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی مذکور را پیش‌بینی کرد. در سـناریوی خوش‌بینانه، نهادهای دولتی که قرار اسـت املاک خود را در قالب این صندوق‌ها عرضه کنند، بهترین زمین و ساختمان‌های خود را که هیچ مشکل قانونی، سند و معارض ندارد را برای کار می‌آورند و مردم نیز با خرید متری این املاک از صندوق‌های مذکور استقبال می‌کنند در این صورت دستگاه‌ها و نهادهای دولتی با تامین مالی انجام شده در زمینه‌های تولید حقیقی کالا و خدمات اقدام خواهند کرد و مردم نیز از محل افزایش قیمـت و ارزش افزوده املاک و مستغلات منتفع می‌شوند.

امـا در سـناریوی بدبینانه، نهادهـای دولتی تمام زمین‌هایی که دارای تعارض، مشکل قانونی و اختلاف سندی اسـت را پای کار خواهند آورد و ممکن اسـت با تامین مالی انجام شـده از این محل، به سوداگری در بازارهای دیگر ورود کنند و منافع سـنگینی به جیب آنها سرازیر شود. اما مردم از سرمایه‌گذاری‌های مذکور انتفاع قابل توجهی پیدا نکنند. بنابراین جنس مشارکت نهادهای دولتی در موفقیت یا عدم موفقیت صندوق‌های زمین و ساختمان در مهار شدت تورم ملکی بسیار مهم است.

یادداشت

نگاهی طنز آلود به مشقات همزیستی با ویروس کرونا؛ تن آدمی شریف است به "ماسک" آدمیت!

اول از همه باید از جناب کرونا بابت وقت شناسی و ورود به موقع خودش به ایران مراتب تقدیر و تشکر رو به جا بیاریم که با ورود این ویروس چند گرمی خیلی هوشمندانه بعد از مسابقات ورزشی و جشن ها و البته انتخابات مملکت ما رو برای سفر انتخاب کرد و تصمیم گرفت تا ایرانی ها رو از این همه خوشـی که هرروز داخلش غوطه ور بودند دور کنه.

اصلا چه معنی داره آدم انقدر خوش باشه، باید این ویروس میومد تا به ما بفهمونه که زندگی این چیزی نیست که ایرانی هـا دارن و باید کمی هم از لذت های دنیا فاصله گرفت تا بفهمیم بحران یعنی چی، آخه کشور ما با مقوله بحران کاملا بیگانه است و به نظر ورود این بزرگوار به ایران در این برهه از زمان لازم بود.

از اونجا که ما تا حالا اتفاقات تلخی رو تجربه نکرده بودیم به یکباره با ورود کرونا برگ های درختان ریخت و همگی با قایم شدن در سوراخ موش مثل رستم به جنگ با این دشمن فرضی رفتیم اما از این موضوع غافل بودیم که در این جنگ خودمون می توانیم با رعایت نکردن خیلی از مسائل بهداشتی به دام این " دشمن منحوس " بیوفتیم و زمین رو از وجود پر برکت خودمون محروم کنیم.

باتوجـه به هوش بالایی که داریم خیلی زود فهمیدیم با سلاح ماسـک باید به مقابله با کووید ۱۹ بریم و بخاطر همین به سرعت خودمون رو با شرایط بحرانی وفق دادیم و با خریدن ماسـک های لاکچری که قیمتش حتی تا ۵۰۰ هزار تومان هم می رسید مناقذ چانه و قسمت هایی از گردن خودمون رو از ورود این ویروس به خوبی پوشش دادیم!

موضوع استفاده از ماسک آنقدر برای مردم حیاتی شده که حتی همین الان هم بقای خودشان را در داشتن ماسک می دانند، حال فرقی هم ندارد که این ماسک روی بینی باشد یا دهان و چانه و سایر نقاط بدن فقط همین که ادای به همراه داشتن آن را در بیاوریم کافیست.

وخامـت ماجرا آنقدر زیاد بود که جناب سـعدی ضمن عذرخواهی بابت سخنان و نصایح خود از دیار باقی پیامی ارسال کرد و گفت با وجود کرونا دیگر تن آدمی به جان آدمیت شریف نیست بلکه جان‌هایتان را به ماسک‌هایتان زینت دهید تا مدتی بیشتر در این دنیای فانی قدم بزنید.

شاید امروز دکارت هم اگر زنده بود فکر کردن را به سطل زبالـه می انداخت و می گفت من ماسـک می زنم پس هستم. واقعا هم تمام ماجرا همین است و ماهم به همین نتیجه رسیده ایم که فقط با ماسک زدن می توان از این پیچ تاریخی عبور کرد و اتفاقا همگی به کمیـن " من هم ماسک می خرم " پیوسته ایم.

حال اینکه ماسک را به صورت خود نزنیم و یا نصف و نیمه از آن استفاده کنیم اهمیت چندانی ندارد بلکه آن را بخریم و یک عکس با این ناجی جان ها در اینستاگرام بارگذاری کنیم کفایت می کنـد و کرونا هم با دیدن این حجم از مراعات ها یا به فرار می گذارد.

از حق نگذریم ماسک زدن این روزها اختلافات طبقاتی را دوچندان کرده و ایـن یک نکته پارچه معیار آدم ها و شخصیت آن ها را تعیین می کند.

افرادی که از ماسـک های فیلتـردار گران قیمت یا نائو استفاده می کنند از احترام بیشتری برخوردار هسـتند و معمولا کنتـرل تلویزیون در اختیار آن ها قرار می گیرد حال اگر روی این ماسک ها طرحی چاپ شده باشد که دیگر گوشت های خورشت هم به کنترل تلویزیون اضافه شـده و فرد لاکچری می تواند بر روی تخت پادشـاهی جلوس کند.

افـرادی هم که اعتقادی به لاکچری بازی و اسـتفاده از ماسک های گران قیمت ندارند معمولا با رفتن به مراکز دولتی تعداد زیادی از ماسک ها را بر می دارند و به سرعت آن ها را در کشوی میز تلویزیون احتکار می کنند و راضی از این هسـتند که تمامی پروتکل های بهداشتی را رعایت کرده اند.

کرونا باعث شـد ما قدر آلودگی هوا را بیشـتر بدانیم و بفهمیم مصیبت‌هـای بدتر از آن هم هسـت! مثلا اگر آلودگی هوا نبود هیچ‌گاه نمی‌توانستیم به فن‌آوری تولید ماسک ملی دست یابیم و سالانه میلیون ها دلار از خروج ارز جلوگیری کنیم و درنتیجه راه رو می‌ماندیم چه چیزی را باید در خانه‌های‌مان انبار و یا احتکار کنیم! هر چند که کرونا باعث شد خودروهای تک سرنشین بیشتر شود و کارهای تیمی و گروهی ما طبق معمول کمتر شود. وقت آن رسـیده که تمام کشـورهای دنیا به احترام به ایرانی ها کلاه از سـر بردارند چـون روزهایی که آن ها ادعای کار گروهی و سیـستماتیک را داشتند ما اعتقادی به این مسخره بازی ها نداشتیم چون از همان اول چنین روزهایـی را می دیدیم که مردم بجای دسـت دادن در خیابان به سـمت هم لگد پرت می کنند و شدت چاق و سلامتی گاهی چنان می شود که در دعواهای خیابانی هم کمتر دیده ایم.

تشکر آخر از جناب کرونا

در ابتدای عرایض خود از جناب کرونا بابت وقت شناسی خود تشـکر کردم که بعد از اتمام بسیاری از جلسات و جشـنواره ها به ایران آمد اما نگارنده در آخر قصد دارد تا بار دیگر مراتب قدردانی خود را از کرونا بجای آورد اما این بار نه بخاطر وقت شناسی بلکه بخاطر تعطیلی جلسات و جشـنواره ها، کرونا ثابت کرد که خیلی از جلسـات و سمینارها فقط سرانه مصرف موز و آبمیوه کشور را افزایش می دهد و هیچ فایده دیگری ندارد و اگر برگزار نشود آب از آب تکان نمی خورد.

ضمن تشکر مجدد از جناب کووید ۱۹ بابت نکات مفیدی چیب آنها سرازیر شود اما مردم از سرمایه‌گذاری‌های مذکور انتفاع قابل توجهی پیدا نکنند. بنابراین جنس مشارکت نهادهای دولتی در موفقیت یا عدم موفقیت صندوق‌های زمین و ساختمان در مهار شدت تورم ملکی بسیار مهم است.

سعید فغانی