کسب و کار

اتوماتیک‌سازی کارخانه‌های دنیا به دست میلیاردر جدید مالزی

برخی از بزرگ‌ترین کارآفرینان دنیا گذشته مشترکی دارند: همه چیز را از صفر شروع کردند. تان لنگ کی (Tan Eng Kee)، مهندسان گستر و مدیر عامل مالزیایی شرکت گریتک (Greatech Technology)، یکی از آنها است. افزایش تقاضا برای خودروهای برقی و انرژی خورشیدی، برای او یک نعمت دوگانه محسوب می‌شود. سهام این شرکت که تجهیزات اتوماسیون صنعتی برای انواع تولیدکنندگان در صنایع مختلف می‌سازد، سال گذشته ۲۳ درصد افزایش یافت و آقای تان را وارد باشگاه میلیاردرها کرد و ثروت او به بیش از یک میلیارد دلار رسید.

تان ۵۰ ساله که کسب‌وکارش را در سال ۱۹۹۷ همراه با همکلاسی‌اش بادی کور هنگ (مدیر ارشد عملیاتی گریتک) آغاز کرده می‌گوید: «بازار انرژی تجدیدپذیر و خودروهای برقی، این روزها داغ شده و سودآوری ما را بیشتر کرده‌اند»

فروش در ۹ ماهه منتهی به ۳۰ سپتامبر ۲۰۲۰ بیش از ۱۷ درصد افزایش یافت و به ۱۸۴/۷۸ میلیون رینگیت (معادل حدود ۴۴/۵ میلیون دلار) رسید. به این ترتیب، سود خالص آنها ۶۴ درصد افزایش یافت و به ۵۹/۴۳۸ میلیون رینگیت رسید.

شرکت گریتک، تجهیزات اتوماتیک شده برای خطوط تولید شرکت‌های تولیدی مختلف می‌سازد، از تولیدکنندگان ابزارهای پزشکی گرفته تا سازندگان تجهیزات انرژی تجدیدپذیر و شرکت‌های نیمه‌رسانا. در لیست مشتریان این شرکت که بیش از ۵۰ درصد کسب‌وکار خود را از بازارهای بین‌المللی و عمدتا آمریکا به دست آورده، نام شرکت‌های بزرگی مثل «فورد موتورز»، تولیدکنندگان کامیون‌های پی‌آکب برقی در اوهایو و «فرست سولار»، تولیدکننده سیستم‌های انرژی خورشیدی در آریزونا به چشم می‌خورد.

برجسته‌ترین محصولات گریتک عبارتند از یک دست روباتیک که پنل‌های خورشیدی را در خط تولید جای‌گذاری می‌کند؛ تجهیزاتی برای مدیریت ویفرهای خورشیدی در یک خط تولید؛ و یک ابزار سنجش اتوماتیک شده‌برای گوشی‌های هوشمند.

گریتک از ساخت تجهیزات اتوماسیون تکی، به ساخت کل خطوط تولید تغییر رویه داد و توانست از مشتریانی مثل پاناسونیک و فرست سولار سفارش‌های بیشتری بگیرد و این موضوع درآمد سالانه و سود خالص را بین سال‌های ۲۰۱۵ و ۲۰۱۹ بیش از ۱۰ برابر کرد. در همان سال ۲۰۱۹ تان تصمیم گرفت گریتک را در بورس کوالالامپور عرضه کرد.

در ماه اکتبر، بانک «پابلیک انوستمنت» (Public Investment) کوالالامپور پیش‌بینی کرد درآمد گریتک طی سه سال آینده ۴۷/۵ درصد رشد خواهد کرد. یکی از تحلیلگران این بانک در گزارشی نوشت: «گریتک به دلیل همکاری با فرست سولار و تامین خطوط تولید بیشتر برای این شرکت، در مسیر خوبی برای رشد در بخش فتوولتاییک خورشیدی قرار گرفته است.»

اقای تان که همواره از کارآفرینان و ثروتمندان بی‌حاشیه بوده، خیلی آرام و بی‌تفاوت با موقعیت جدیدش برخورد کرده و می‌گوید: «هیچ‌وقت رویای میلیاردر شدن نداشتم. اصلا انتظارش را هم نداشتم. من یک زندگی ساده دارم. هر روز به دفتر می‌آیم. کارم را انجام می‌دهم و به خانه می‌روم. به خاطر این اتفاق، چیزی در من تغییر نکرده است.»

تان در جزیره پنانگ مالزی و در خانواده‌ای که خودش آن را «فقیر» توصیف می‌کند، بزرگ شد: تنها پسر چهار فرزند خانواده. پدرش که راننده تاکسی بود، وقتی تان فقط ۱۳ سال داشت، از دنیا رفت و او مجبور شد در سن پایین مسئولیت‌های بزرگ زندگی را بر دوش بگیرد. در سن ۱۶ سالگی بعد از مدرسه در یک نقوایی به‌صورت پاره‌وقت کار می‌کرد.

تان تحصیلاتش را ادامه داد و در سال ۱۹۹۱ در رشته مهندسی مکانیک فارغ‌التحصیل شد و در یک شرکت ابزار دقیق به‌عنوان برنامه‌ریز تولید مشغول به کار شد. دو سال بعد با ۱۰ هزار رینگیت از مادرش قرض گرفت و شرکت گریتک را راه‌اندازی کرد تا به تولید لوازم برای تجهیزات مهندسی بپردازد. از یکی از دوستانش برای کار بازاریابی شرکت کمک گرفت و در سال ۱۹۹۵ هم دوست دیگرش، پال کور لین به او پیوست. در سال ۱۹۹۷ آنها به تولید تجهیزات اتوماتیک و نیمه‌اتوماتیک برای بخش کالاهای مصرفی الکترونیکی پرداختند. گریتک در سال ۲۰۰۲ کارش را در صنعت نیمه‌رساناها توسعه داد و در سال ۲۰۱۰ نیز وارد بخش سیستم‌های خورشیدی شد. او می‌گوید بزرگ‌ترین موانعی که در روزهای ابتدایی کارش با آن مواجه بود، مهارت‌های مدیریتی ضعیف و برقراری ارتباطات بین‌المللی به زبان انگلیسی بوده است.

به گفته تان، با اینکه در دوران قرنطینه کرونا در مالزی، وقفه‌ای کوتاه در کار آنها ایجاد شد، اما هشت کارخانه شرکت در حال حاضر با تمام توان خود کار را از سر گرفته‌اند. تان که برای رشد، بیشتر خیز برداشته، می‌گوید: «کسب‌وکار ما هر روز قوی‌تر می‌شود.»

در ماه دسامبر، گریتک با افتتاح یک خط مونتاژ جدید، ظرفیت خود را توسعه داد و قصد دارد در یک پارک صنعتی در نزدیکی این خط مونتاژ، زمین‌های بیشتری را تحت تملک خود درآورد. گریتک همچنین در سه ماه سوم ۲۰۲۰ اولین دفتر کار خود را در آمریکا افتتاح کرد تا برای مشتریان خودروهای برقی خود در آنجا خدمات‌رسانی راحت‌تری داشته باشد. چند دفتر دیگرهم قرار است امسال در ایالت‌های ایلینوی و آریزونا باز شوند.

تان قصد دارد در اواخر ۲۰۲۱ دفتری در آلمان راه‌اندازی کند و کارش را در اروپا و هند، بیشتر توسعه دهد.

او می‌گوید: «ما از اهمیتی که دنیا این روزها برای ESG (مسائل زیست‌محیطی، اجتماعی و نظارتی) قائل است و حرکت شرکت‌ها به سوی جایگاه به صفر رساندن تولید کربن، نفع زیادی خواهیم برد.»

مترجم: مریم رضایی

از سوی سازمان فرهنگی ورزشی شهرداری کرج منتشر شد؛

فراخوان مسابقه طراحی پوستر و اینفوگرافیک روز هوای پاک

مسابقه طراحی پوستر و اینفوگرافیک روز هوای پاک، می تواند اقدام مهمی در جهت آشنایی و فرهنگ سازی نسل جوان و آینده ساز کشور، برای جلوگیری از آلودگی هوا باشد.

به گزارش پیام آشنا، با توجه به اهمیت ارائه راهکارهای اساسی جهت جلوگیری از آلودگی هوا، یکی از راه های تاثیرگذار در امر فرهنگ سازی برای دستیابی به هوای پاک و سالم را برگزاری رویدادهای مختلف فرهنگی اجتماعی است.

بر همین اساس سازمان فرهنگی ورزشی و اجتماعی شهرداری کرج با توجه به فرارسیدن هفته هوای پاک و در راستای اهداف آموزش شهروندی و همچنین با عنایت به شرایط خاص کشور بدلیل شیوع کرونا و حضور دانش آموزان و جوانان در منزل، اقدام به برگزاری مسابقه طراحی پوستر و اینفوگرافیک با محوریت حمل و نقل عمومی، نقش شهروندی، توسعه فضای سبز و نقش دستگاه شهرداری، کرد ه است.

دانش آموزان، دانشجویان و علاقه مندان به شرکت در این مسابقه، می توانند آثار خود را حداکثر تا ۲۹ بهمن ماه به آدرس مندرج در ذیل خبر ارسال نمایند. لازم بذکر است به نفرات برتر، جوایز ارزنده ای اهدا خواهد شد.

شرایط و ذکر موارد مهم جهت شرکت در مسابقه به شرح ذیل است:

ذکر نام و نام خانوادگی، تاریخ تولد، میزان تحصیلات، رشته تحصیلی، کد ملی، شماره تماس و رشته ی انتخابی در مسابقه از موارد مهمی است که باید به همراه اثر، توسط شرکت کنندگان ذکر شود.

آدرس ایمیل دریافت آثار:

sfv.ravabetomomi۱۵@gmail.com

علاقمندان به شرکت در این مسابقه می توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر به سایت سازمان فرهنگی اجتماعی ورزشی شهرداری کرج مراجعه کنند.

وضعیت بلوار ۳۵ متری (ادامه بلوار جمهوری شمالی) تشریح شد

رئیس سازمان عمران وبازآفرینی فضاهای شهری شهرداری کرج از پیشرفت فیزیکی قابل قبول پروژه احداث بلوار ۳۵ متری احداثی (ادامه بلوار جمهوری شمالی) با هدف اتصال بلوار بوعلی به جمهوری شمالی وایجاد دسترسی برای ساختمان های دادسرای نظامی و دادگستری البرز خبر داد.

به گزارش پیام آشنا، علیرضا عاقلی با اشاره به روند قابل قبول اجرای پروژه بر اساس برنامه ریزی و زمانبندی پیش بینی شده، اظهار کرد: بلوار ۳۵ متری احداثی شامل دو لاین به طول ۵۰۰ و عرض ۵/۱۰ متر است که تاکنون ۹ هزار متر مکعب عملیات خاکبرداری و خاکریزی در چهار لایه در این پروژه اجرایی شده و پس از زیرسازی و روسازی، عملیات روکش آسفالت مکانیزه در دستور کار قرار دارد.

وی افزود: در این پروژه عملیات جدولگذاری به طول سه هزار متر اجرایی خواهد شد که دو هزار متر به صورت تک جدول و هزار متر به صورت کفیو خواهد بود که از این مقدار تاکنون هزار و ۵۰۰ متر تک جدول و حدود ۶۰۰ متر کفیو اجرایی شده و جدولگذاری همچنان ادامه دارد.

رئیس سازمان عمران وبازآفرینی فضاهای شهری شهرداری کرج همچنین گفت: اجرای دیوار پیش ساخته حائل بین شمال دانشگاه هنر و جنوب بلوار ۳۵ متری احداثی به طول ۴۸۰ متر نیز از دیگر اقدامات اجرایی شهرداری کرج در این پروژه است.

عاقلی در پایان از پیشرفت فیزیکی قابل قبول پروژه احداث بلوار ۳۵ متری احداثی (ادامه بلوار جمهوری شمالی) با هدف اتصال بلوار بوعلی به جمهوری شمالی وایجاد دسترسی برای ساختمان های دادسرای نظامی و دادگستری البرز خبر داد.

تجربه برلین و آمستردام در احیای مشاغل خلاقانه و فرهنگی در دوران کرونا

توجه بیشتر مردم به هنر و فرهنگ در دوران کرونا و شرایط پیش رو اهمیت صنایع فرهنگی و هنری را بیش از پیش نشان داد و البته برای مدگذاری و ترقی فعالان فرهنگ و هنر در این شرایط، کمک بیش از پیش دولت‌ها و مدیران شهری را طلب می‌کند.

به گزارش پیام آشنا به نقل از همشهری آنلاین، ما در گذار از زمانه دشواری که در آن هستیم به فعالیت‌هایی از قبیل کتابخوانی، گوش سپردن به موسیقی و در کل ابراز هیجانات از طریق هنر پرداخته و به این ترتیب توجه‌مان به فرهنگ معطوف می‌شود؛ فرهنگی که در لنگال مختلف در پشت سر گذاردن سختی‌ها با یاری می‌نماید. با این حال صنایع خلاقانه و فرهنگی از آن دست صنایعی هستند که خود سخت‌ترین ضربه‌ها را در بحران کرونا متحمل شده‌اند. انتظار می‌رود که بالغ بر ۳/۳ میلیون از مشاغل خلاقانه و فرهنگی در سراسر دنیا تحت تاثیر این بحران قرار گیرند. اما اقداماتی هم در راستای احیای این مشاغل صورت گرفته است. در اینجا شرح مختصری از اقدامات دو کلانشهر برلین و آمستردام را از نظر می‌گذرانیم.

شهرداری برلین با آگاهی از اینکه فرهنگ نیز نیازمند تبلیغات است اقدام به راه‌اندازی پروژه «پخش زنده برلین» برای رویدادهای برخط کرده است. پروژه «پخش زنده برلین» یک بستر مجازی است که علاوه بر حمایت از هنرمندان، فرهنگ را به خانه شهروندان می‌آورد. افزون بر لغو اجراها سالن‌های خالی اجتماعات و سایر فرصت‌های از دست رفته در اثر بحران کرونا، تنوع فرهنگی شهرها و معیشت فعالان بخش فرهنگی را تهدید می‌کند. البته ترویج فرهنگ علاوه بر پول، به تبلیغات هم وابسته است!

هدف پخش زنده برلین، گردهم‌آوری مشتاقان فرهنگ زیر یک سقف مجازی مشترک است. این بستر مجازی که پروژه‌ای مشترک بین دپارتمان فرهنگ و اروپای مجلس سنا و آژانس فناوری TPC است، نقطه مرکزی مشترک بین تمامی رویدادهای برخط برلین، شامل مناظره‌ها، اجراهای موسیقایی، اپراها، کنسرت‌ها و پیش‌نمایش نمایشگاه‌های نقاشی است. برنامه‌های زنده از طریق این بستر مجازی به طور رایگان پخش می‌شوند و به این ترتیب، توجه بیشتری به پروژه‌های فعالان فرهنگی معطوف می‌شود. در این پروژه، همچنین با اهدای مبالغی به هنرمندان، از پروژه‌هایشان حمایت می‌شود.

در تاریخ ۱۶ مارس ۲۰۲۰ (۲۶ اسفند ۱۳۹۸) مجلس با مجموعه اقدامات کمک‌های فوریتی برای مشاغل کوچک، خویش‌فرما و آزادکارهایی که علی‌الخصوص در زمینه‌های سلامت، برابری، تجارت و خدمات، جوانان و آموزش و پرورش، صنایع خلاق، فرهنگ، امور اجتماعی، ورزش و گردشگری فعال بودند، موافقت کرد. بسته‌ای شامل کمک‌های فوریتی به بنگاه‌های کوچک و متوسطی که حداکثر ۲۵۰ کارمند دارند و بسته دوم، شامل کمک به بنگاه‌های کوچک و خردی که حداکثر ۵ کارمند دارند و تحت تاثیر منفی بحران کرونا قرار گرفته‌اند.

کل پول در نظر گرفته شده در این بسته‌ها ۶۰۰ میلیون یورو است که به صورت وام‌های بلاعوض ۵۰۰۰ یورویی عرضه می‌شود و البته امکان درخواست‌های مجدد نیز وجود دارد. این امکان برای اشخاص حقیقی هر ۶ ماه یک بار و برای شغال کوچک، هر ۳ ماه یک بار می‌باشد. یارانه‌ها به منظور سهولت در وصول با حداقل تشریفات قابل ممکن و برای ایمن‌سازی حیات شغلی با حرفه‌ای شرکت‌ها ارائه می‌شوند. لازم به ذکر است که این اقدامات شهرداری برلین بر پایه تحقیقاتی صورت گرفت که شهرداری آمستردام به انجام رسانده بود.

شهرداری آمستردام را بر آن داشت تا ۳۷۰ سازمان فرهنگی محلی را مورد بررسی قرار دهد، و با سلامت‌برابری، تجارت و خدمات، جوانان و آموزش و پرورش، صنایع خلاق، فرهنگ، امور اجتماعی، ورزش و گردشگری فعال بودند، موافقت کرد. بسته‌ای شامل کمک‌های فوریتی به بنگاه‌های کوچک و متوسطی که حداکثر ۲۵۰ کارمند دارند و بسته دوم، شامل کمک به بنگاه‌های کوچک و خردی که حداکثر ۵ کارمند دارند و تحت تاثیر منفی بحران کرونا قرار گرفته‌اند.

علاوه بر این چهار شاهد آماری که هر چهار مورد به نوعی وجود حباب قیمتی در بازار مسکن را تایید می‌کند، رفتار هراسان فروشندهها نیز شاهد میدانی دیگری است که نشان می‌دهد حباب قیمت مسکن در حال تخلیه است. چرا که علاوه بر افزایش تعداد فروشندهها در بازار، استفاده از ادبیات متفاوت برای فروش فایل‌های عرضه شده همچون «فروش فوری» یا «تیرقیمت منطقه» حاکی از قرار گرفتن بازار در مسیر تخلیه است. مقایسه قیمت پیشنهادی واسطه‌های بازار با قیمت پیشنهادی سه ماه گذشته نشان می‌دهد این قیمتها حدود ۱۰ تا ۱۵ درصد با کاهش مواجه شده است.

داده‌های بازار معاملات مسکن شهر تهران در بازه زمانی ۲۰ روز نخست فصل زمستان حاکی از آن است که اگر گزارش بانک مرکزی در پایان پاییز مبنای محاسبه مجدد قرار گیرد، میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی حدود ۳/۵ درصد نسبت به پایان پاییز افت خواهد کرد.

در شرایط موجود تحلیل دیگری که می‌تواند به خنثی شدن عملیات حباب‌بازها کمک کند، مقایسه نرخ بازدهی بازارهاست.

آمارهای رسمی نشان می‌دهد از ابتدای سال تا ابتدای هفته جاری، بازدهی بازار سرمایه حدود ۱۳۰ درصد، بازدهی سکه حدود ۶۵ درصد و بازدهی دلار حدود ۳۶ درصد بوده است. اما بازدهی بازار مسکن صرفنظر از قیمت دی ماه اگر با استناد به گزارش بانک مرکزی محاسبه شود حدود ۶۶ درصد و اگر گزارش مرکز آمار مبنا قرار گیرد، بازدهی بازار مسکن حدود ۴ درصد بوده است. باوجود آنکه فاصله بازدهی بازار مسکن و سایر بازارها به شکل قابل توجهی کاهش پیدا کرده اما فعالان بازار مسکن در دوره جهش و پاسخ‌های مبنای بازدهی بازار مسکن را «بازار ارز» قرار می‌دهند. نرخ دلار از سال ۹۶ تاکنون حدود ۴/۴ برابر و قیمت مسکن نیز در همین بازه با حدود ۴ به همین میزان رشد کرده است. طوری که دوره جهش قیمت، معیار گروهی از معامله‌گران مسکن آن بود که میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان در شهر تهران برابر با نرخ ارز است که البته در قالب ماهنامه‌ای همین اتفاق افتاد. به‌عنوان مثال میانگین هر مترمربع مسکن در ۴۵ میلیون تومان با ارزش هزار دلار در همان مقطع برابری می‌کند.

اسم رمز حباب‌بازان ملکی

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، اسم‌رمز حباب‌بازان ملکی برای منحرف کردن بازار مسکن از مسیر رزش قیمت، لو رفت. بررسی‌ها در بازار ملک نشان می‌دهد تنها گروه برنده عصر جهش قیمت - سفته‌بازها - اکنون برای به‌همزدن معادله جدید به‌دنبال القای «پایان فاز پساجهش با خریدهای شبه‌بد» است. این گروه مدعی است خریدهای هفته‌های آتی در بازار مسکن باعث افزایش دوباره قیمت می‌شود. اما دو واقعیت وجود دارد که اعلام آنها می‌تواند ترفند دوستداران حباب قیمت را خنثی کند. نبود انگیزه در بین غالب خانوارها برای تبدیل بهتر آپارتمان در شب عید -ناشی از ضعف شدید قدرت خرید و همچنین نداشتن برنامه دید و بازدید نوروزی به‌خاطر کرونا- احتمال رشد چشم‌گیر معاملات شبعید در بازار مسکن را پایین آورده است. از طرفی، چهار شاهد آماری در تایید «حباب قیمت مسکن» وجود دارد که نتیجه بررسی همه آنها - به‌عنوان واقعیت دوم- مشخص می‌کند متوسط قیمت هر مترمربع آپارتمان در پایتخت قابلیت دارد دست‌کم تا سطح نرخ ۲۲ میلیون تومان کاهش یابد. تورم مسکن با تورم عمومی و رشد نقدینگی مقایسه شده است.

حباب‌بازان ملکی ترفند جدیدی برای جلوگیری از تخلیه حباب قیمت مسکن به کار بسته‌اند. موج‌سواری ملکی و سفته‌بازی که بازار مسکن در فاز پساجهش (طی یکی دو ماه اخیر) برای آنها به بهشت سرمایه‌گذاری تبدیل شده بود و رفتار آنها منجر به حباب‌سازی گسترده در بازار مسکن شد، اکنون ترفند جدیدی در بازار معاملات آپارتمان‌های مسکونی به کار گرفته‌اند تا مانع از تخلیه حباب قیمت مسکن شوند. بررسی‌ها نشان می‌دهد هر چند قدرت مانور آنها نسبت به فاز جهش (تا پایان مهرماه) بسیار کاهش پیدا کرده اما به یک دلیل مهم و مشخص، اگر رفتار جدید کشف شده آنها اعلام عمومی نشود و آگاهی نسبت به این نوع عملیات حباب‌بازان مسکن صورت نگیرد، می‌توانند بازار را از مسیر تخلیه حباب منحرف و در فاز پساجهش اختلال ایجاد کنند.

حباب‌بازان ملکی که تنها گروه نگران از ریزش قیمت مسکن در وضعیت کنونی محسوب می‌شوند با اسم‌رمز «شب عید» قصد حمله به جریان تخلیه حباب قیمت را دارند. این گروه به نوعی در مقابل فاز پساجهش و تخلیه حباب قیمت ملکی خاکریز ایجاد کرده‌اند. به این شکل که در جو و فضای روانی بازار مسکن به خصوص در شبکه‌های مجازی، این طور القامی کنند که معاملات مسکن «شب عید» از یک سو با افزایش حجم مراجعه و از سوی دیگر با افزایش قیمت مواجه خواهد شد.

به نظر می‌رسد مخاطب و گروه هدف اصلی این عملیات حباب‌بازها آن دسته از تقاضای مصرفی موجود در بازار است که اگرچه تعداد محدودی هستند اما این احتمال وجود دارد که در هفته‌های پیش رو قصد تبدیل به احسن آپارتمان محل سکونت خود را داشته باشند. بنابراین حباب‌بازان ترفند جدید خود را با اسم‌رمز «شب عید» مقابل این گروه از متقاضیان بازار مسکن به کار بسته‌اند.

پیش این نیز، دو ماه پیش، یک عملیات برای جلوگیری از ریزش قیمت مسکن را ترتیب دادند که کاملا ناکام ماند. این گروه از حباب سازان، پس از ریزش بازارها، عنوان کردند از اتجاه بازدهی بازار مسکن عقب‌تر از سایر بازارها است. بنابراین دلیلی برای ریزش قیمت در این بازار وجود ندارد. اما پس از مدتی به کوه آمارهای رسمی ریزش قیمت در بازار ملک نیز آغاز شد. «نمایی اقتصاد» برای شفاف شدن وضعیت موجود بازار مسکن با هدف خنثی کردن عملیات این گروه، دو موضوع روز و کلیدی بازار مسکن را مورد بررسی قرار داده است.

موضوع اول اینکه در حال حاضر بررسی تصویر واقعی بازار نشان می‌دهد به یک دلیل مشخص می‌تواند در پایان سال جاری، معاملاتی با ویژگی شب عید در بازار مسکن صورت نگیرد.

چرا که با تداوم شیوع و ابتلا به ویروس کرونا، به احتمال بسیار زیاد تعطیلی خودخواسته‌ای از سوی مردم برای دید و بازدیدها و سفرها (همچون عید سال ۹۶) انجام خواهد شد. در نتیجه انگیزه اصلی برای تبدیل به احسن آپارتمان‌های مسکونی در شب عید وجود ندارد ضمن آنکه بخشی از این گروه از متقاضیان همچنان انتظار ریزش قیمت‌ها را دارند و ترجیح می‌دهند فعلا دست نگه دارند.

موضوع دوم نیز «بعد حباب قیمت مسکن» است که اگر اندازه واقعی آن مشخص شود، اثر ورانی ناشی از آن شکل گیری انتظار تخلیه حباب قیمت مسکن بصورت کامل است و همین موضوع می‌تواند تا حدود زیادی در خنثی کردن عملیات جدید موج‌سواران ملکی کمک کند. البته اهمیت تشخیص بعد حباب قیمت مسکن در شرایطی که سفته‌بازها جلوی مسیر تخلیه حباب، خاکریز ایجاد کرده‌اند و قصد عملیات مقابل جریان تخلیه حباب را دارند از آنجا دوچندان می‌شود که دسته‌ای از ناظران بازار مسکن که بطور قطع جزو سفته‌بازها و ملاکان محسوب نمی‌شوند در تشخیص وضعیت واقعی قیمت در بازار ملک دچار خطای دید هستند؛ طوری که قضاوت آنها به شکل ناآگاهانه و غیرمستقیم یک نوع اثربازدارندگی در مسیر تخلیه حباب قیمت دارد برای بررسی ابعاد واقعی حباب قیمت مسکن، چهار شاهد آماری و یک شاهد میدانی می‌تواند مورد توجه قرار گیرد. شاهد آماری نخست، «متکاه معروف حباب سنج قیمت به اجاره» است.

در شرایط معمول و متعارف که بازار مسکن نه در حالت رکود شدید و افت قیمت قرار دارد و نه در شرایط جهش قیمتی، نسبت قیمت به اجاره‌های مسکن با همان نسبت P به R به‌طور متوسط در بازه ۱۵ تا ۲۵ قرار دارد. این در حالی است که در شرایط جهش قیمت مسکن این نسبت از عدد ۲۵ فراتر رفته و در شرایطی که بازار مسکن با رکود شدید یا افت قیمت همراه شود، نسبت قیمت به اجاره‌های مسکن عددی کمتر از ۱۵ را نشان می‌دهد. این نسبت به نوعی نمایانگر میزان بازدهی ارجاءداری برای موجران و مالکان مسکن نیز محسوب می‌شود. در شرایطی که نسبت قیمت به اجاره‌ها عددی بالاتر از ۲۵ را نشان دهد به این معناست که جهش قیمت مسکن اتفاق افتاده و برای احیای رابطه متعارف بین قیمت و اجاره‌های مسکن باید افت یا ثبات قیمت مسکن رخ دهد یا سطح اجاره‌ها به حدی افزایش پیدا کند که این نسبت مجددا احیا شود. اما در شرایطی که این نسبت عددی کمتر از ۱۵ را نشان دهد به این معناست که بازار مسکن کشش افزایش قیمت را دارد. نتایج داده‌های رسمی نشان می‌دهد این نسبت در تابستان امسال که میانگین قیمت هر مترمربع حدود ۲۵ میلیون تومان شد از مرز ۳۰ عبور کرده بود. بنابراین از سقف متعارف یعنی ۲۵ فاصله زیادی گرفت و این انتظار به وجود آمد که قیمت بازار ملک در مسیر کاهشی قرار گیرد و حباب قیمت تخلیه شود. با توجه به داده‌های مربوط به فصل تابستان که هنوز بازار مسکن در فاز جهش قیمتی قرار داشت، اگر بنا باشد که این نسبت به سقف متعارف یعنی ۲۵ نزدیک شود، میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران باید به حدود ۲۰ میلیون تومان برسد. اما با احتساب تورم عمومی در فاصله تابستان تاکنون، اگر حباب قیمت مسکن بخواهد به میزانی تخلیه شود که نسبت قیمت به اجاره به سقف متعارف برسد، قیمت مسکن تا حدود مترمربعی ۲۲ میلیون تومان، باید کاهش پیدا کند. در حال حاضر میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در پایان فصل پاییز به روایت بانک مرکزی حدود ۲۶ میلیون تومان و به روایت مرکز آمار شاخص قیمت حدود ۲۴ میلیون تومان برآورد شده است.

سومین شاهد آماری نیز توجه به «نسبت قیمت مسکن تهران به کشور» است. این نسبت در سال ۹۶، یعنی پیش از آغاز دوره جهش قیمت مسکن، کمتر از ۲ بوده اما در حال حاضر نسبت قیمت مسکن تهران به کشور به حدود ۲/۲ رسیده است. هر چند در حال حاضر احتمال رسیدن این نسبت به سطح قبل از جهش قیمت یعنی ۱/۹ کم است اما اگر بنا بود در تابستان این نسبت تا سطح ۲/۵ پایین آید با احتساب رشد متعارف قیمت، میانگین هر مترمربع آپارتمان مسکونی در تهران به حدود ۲۲ میلیون تومان می‌رسید.

و نهایتا در قالب شاهد آماری چهارم، مقایسه تورم مسکن با تورم عمومی نشان می‌دهد قیمت مسکن از ابتدای ۹۴ تا آبان ۹۹ حداقل ۶ برابر شده در حالی که شاخص قیمت کالاها و خدمات ۳/۲ برابر شده که به معنای تورم مسکن حداقل ۵۰ درصدی در برابر تورم عمومی ۲۲۰ درصدی است.

علاوه بر این چهار شاهد آماری که هر چهار مورد به نوعی وجود حباب قیمتی در بازار مسکن را تایید می‌کند، رفتار هراسان فروشنده‌ها نیز شاهد میدانی دیگری است که نشان می‌دهد حباب قیمت مسکن در حال تخلیه است. چرا که علاوه بر افزایش تعداد فروشنده‌ها در بازار، استفاده از ادبیات متفاوت برای فروش فایل‌های عرضه شده همچون «فروش فوری» یا «تیرقیمت منطقه» حاکی از قرار گرفتن بازار در مسیر تخلیه است. مقایسه قیمت پیشنهادی واسطه‌های بازار با قیمت پیشنهادی سه ماه گذشته نشان می‌دهد این قیمت‌ها حدود ۱۰ تا ۱۵ درصد با کاهش مواجه شده است.

داده‌های بازار معاملات مسکن شهر تهران در بازه زمانی ۲۰ روز نخست فصل زمستان حاکی از آن است که اگر گزارش بانک مرکزی در پایان پاییز مبنای محاسبه مجدد قرار گیرد، میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی حدود ۳/۵ درصد نسبت به پایان پاییز افت خواهد کرد.

در شرایط موجود تحلیل دیگری که می‌تواند به خنثی شدن عملیات حباب‌بازها کمک کند، مقایسه نرخ بازدهی بازارهاست.

آمارهای رسمی نشان می‌دهد از ابتدای سال تا ابتدای هفته جاری، بازدهی بازار سرمایه حدود ۱۳۰ درصد، بازدهی سکه حدود ۶۵ درصد و بازدهی دلار حدود ۳۶ درصد بوده است. اما بازدهی بازار مسکن صرفنظر از قیمت دی ماه اگر با استناد به گزارش بانک مرکزی محاسبه شود حدود ۶۶ درصد و اگر گزارش مرکز آمار مبنا قرار گیرد، بازدهی بازار مسکن حدود ۴ درصد بوده است. باوجود آنکه فاصله بازدهی بازار مسکن و سایر بازارها به شکل قابل توجهی کاهش پیدا کرده اما فعالان بازار مسکن در دوره جهش و پاسخ‌های مبنای بازدهی بازار مسکن را «بازار ارز» قرار می‌دهند. نرخ دلار از سال ۹۶ تاکنون حدود ۴/۴ برابر و قیمت مسکن نیز در همین بازه با حدود ۴ به همین میزان رشد کرده است. طوری که دوره جهش قیمت، معیار گروهی از معامله‌گران مسکن آن بود که میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان در شهر تهران برابر با نرخ ارز است که البته در قالب ماهنامه‌ای همین اتفاق افتاد. به‌عنوان مثال میانگین هر مترمربع مسکن در ۴۵ میلیون تومان با ارزش هزار دلار در همان مقطع برابری می‌کند.

اخبار

دوچرخه از کرونا پیشی می‌گیرد

در دوران کرونا که استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی سبب عدم رعایت فاصله‌گذاری اجتماعی می‌شود و از دیگر سو استفاده از خودروهای شخصی نیز خطر آلودگی هوا و ترافیک را در پی دارند، به نظر می‌رسد استفاده از دوچرخه تنها راه حل مناسب باشد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از همشهری آنلاین، از زمان آغاز شیوع ویروس کرونا تاکنون، اجرای طرح فاصله‌گذاری اجتماعی یکی از چالش‌ها و دغدغه‌های اصلی مدیران شهری در سراسر جهان بوده است و در حالی که در دوران همه‌گیری کرونا، شهروندان خود را با شیوه‌های نوین کار کردن، درس خواندن و تفریح کردن مطابقت می‌دهند، مقامات شهری در پی ایجاد تغییراتی در نحوه آمد و شد شهروندان هستند.

به طبع تمامی تغییراتی که وبروس کرونا طی ماه‌های اخیر در سبک زندگی شهروندان ایجاد کرده عادت‌های رفت و آمد بسیاری از آنها را نیز دگرگون ساخته است و بسیاری از افراد ترجیح می‌دهند برای حفظ فاصله اجتماعی با دیگران، کمتر از وسایل حمل و نقل عمومی استفاده کنند. اما در این میان، انبوهی دیگر از شهروندان به دلایل گوناگون همچنان به استفاده از وسیله‌های حمل و نقل عمومی مانند مترو و اتوبوس ادامه داده و خود را در معرض خطر بیشتری قرار می‌دهند، چرا که رعایت فاصله اجتماعی در این اماکن، خصوصا در ساعات اوج رفت و آمد عملا غیرممکن می‌نماید.

شهرداری‌های کلان شهرهای جهان در جهت اجرای طرح فاصله‌گذاری اجتماعی اقدامات گوناگونی انجام داده‌اند به عنوان مثال، بنا به پیش‌بینی مدیریت شهری شهر لندن، کاهش ۹۰ درصدی حجم مسافران مترو در ساعات اوج رفت و آمد سبب بروز مشکلاتی مانند افزایش استفاده از وسایل نقلیه شخصی و خودروهای تک سرنشین و در نتیجه ترافیک شدید و افزایش آلودگی هوا خواهد شد. اما چاره کار چیست و چطور می‌توان پیشرفت‌های مثبت در حوزه حمل و نقل را به یکی از ویژگی‌های ثابت زندگی شهری تبدیل کرد؟

در این راستا شهردار لندن در حال ایجاد طرحی است که به موجب آن، خطوط دوچرخه‌سواری و پیاده‌روی در سطح شهر را افزایش دهد و این امکان را برای شهروندان فراهم کند تا بتوانند به جای استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی و اتومبیل‌های شخصی که در شرایط کنونی هرکدام معایب خود را دارند، بیشتر پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری کنند.

در سایر شهرهای جهان نیز طرح‌هایی مشابه اجرا می‌شوند. برای مثال در پاریس (فرانسه) ۶۵۰ کیلومتر خط ویژه دوچرخه‌سواری ایجاد شده که برای پیاده‌روی هم می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد. در شهر میلان (ایتالیا) ۳۵ کیلومتر از جاده‌ها که مسیر ماشین‌رو بوده‌اند به مسیر پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری نیز تبدیل شده‌اند. در شهر بوگاتا (کلمبیا) مقامات شهری ورود وسایل نقلیه موتوری را به ۱۲۰ کیلومتر از خیابان‌ها ممنوع کرده‌اند.

بنابراین در شرایط کنونی که استفاده از وسایل حمل و نقل عمومی سبب عدم رعایت فاصله‌گذاری اجتماعی می‌شود و از دیگر سو استفاده از خودروهای شخصی نیز خطر آلودگی هوا و ترافیک را در پی دارند، به نظر می‌رسد استفاده از دوچرخه تنها راه حل مناسب باشد. روی هم رفته چنین تغییرات موقتی در شیوه رفت و آمد می‌تواند تقاضا برای استفاده از وسایل نقلیه موتوری را در آینده کاهش دهد و به شهروندان اجازه دهد تا برای پیاده‌روی، دویدن و دوچرخه‌سواری در خیابان‌های شهر فضای بیشتری در اختیار داشته باشند. ممکن است زمان زیادی لازم باشد تا تغییرات فرهنگی ریشه بدوانند و باید به خاطر داشت که ایجا