کسب و کار

مهارت‌های ۶ گانه تحلیلگر کسب‌و‌کار بر اساس استاندارد BABOK

امروزه، شرایط کسب‌وکارها، به‌شدت پیچیده و دشوار شده است. کرونا، رکود تورمی، رقابت، بروز فناوری اطلاعات و تجارت الکترونیک در کسب‌وکارها و عوامل دیگر، چالش کسب‌وکارهای امروزی است. در این شرایط، بدون کمک گرفتن از مهارت‌های مشاوران یا تحلیلگران کسب‌وکار، نمی‌توان تصمیم‌سازی‌ها و در نهایت تصمیم‌گیری‌های مناسبی را برای کسب‌وکارها، متصور بود. اما تحلیلگر کسب‌وکار چه مشخصات، مهارت و شایستگی‌هایی باید داشته باشد؟ در این مقاله به بررسی سه مهارت‌ها و شایستگی کلیدی ۱- تفکر تحلیلی و مهارت حل مساله، ۲- خصوصیات رفتاری و ۳- دانش کسب‌وکار از بین ۶ مهارت‌و‌شایستگی تحلیلگر کسب‌وکار بر اساس استاندارد تجزیه و تحلیل کسب‌وکار یا همان استاندارد **BABOK** (ویرایش سوم) می‌پردازیم.

استاندارد تجزیه و تحلیل کسب‌وکار یا **BABOK** (ویرایش سوم) شایستگی‌های ۶ گانه‌ای را برای تحلیلگر کسب‌وکار پیشنهاد کرده است. این شایستگی‌های اساسی، شرح رفتارها، ویژگی‌ها، دانش و خصوصیات شخصی را تعیین می‌کند که می‌تواند تجزیه و تحلیل کسب‌وکارهای امروزی را به نحو مناسب و حرفه‌ای انجام دهد.

این شایستگی‌های ۶ گانه عبارتند از:

- تفکر تحلیلی و مهارت حل مساله
- خصوصیات رفتاری
- دانش کسب‌وکار
- مهارت‌های ارتباطی
- مهارت‌های تعامل
- آشنایی با ابزارها و فنآوری‌ها

در ادامه به بررسی جزئیات سه شایستگی اول می‌پردازیم:

- تفکر تحلیلی و مهارت حل مساله: تفکر تحلیلی و مهارت حل مساله برای تحلیلگران کسب‌وکار لازم است تا بتوند مشکلات و فرصت‌ها را به‌طور موثر تجزیه و تحلیل کنند؛ و تشخیص دهند که کدام تغییرات ممکن است بیشترین ارزش را برای آن کسب‌وکار به ارمغان آورد. برای درک این موضوع، تحلیلگر کسب‌وکار باید با سهامداران و ذی‌نفعان آن کسب‌وکار، تعامل و همکاری نزدیک داشته باشد. مشاوران حرفه‌ای، با جمع‌آوری سریع انواع مختلف داده‌ها و اطلاعات (به‌عنوان مثال نتایج بازخورد مشتری) و شناسایی و تحلیل این داده‌ها و اطلاعات، از تفکر تحلیلی استفاده می‌کنند تا بتوانند به سرعت، روش‌های موثر و سازگار را برای یادگیری و تجزیه و تحلیل نتایج تحلیل این داده‌ها به ذی‌نفعان کلیدی کسب‌وکار، ارائه دهند. تحلیلگران کسب‌وکار از تفکر تحلیلی و حل مساله استفاده می‌کنند؛ زیرا این شایستگی، درک موفقیت‌ها، ارزش تغییرات پیشنهادی و امکان ارائه ایده‌های کاربردی را تسهیل می‌کند. داشتن درک صحیح از تفکر تحلیلی و صلاحیت‌های اصلی حل مساله به تحلیلگران اجازه می‌دهد بهترین روش‌ها را برای ارائه اطلاعات به ذی‌نفعان کسب‌وکار خود ارائه کنند. به‌عنوان مثال، برخی از مفاهیم وقتی در نمودارها ارائه می‌شوند، نسبت به حالتی که با پاراگرافهای طولانی تشریح می‌شوند، به راحتی قابل درک‌تر می‌شوند.

داشتن این شایستگی، به تحلیلگران کسب‌وکار در هنگام برنامه‌ریزی کمک می‌کند و آنها را قادر می‌سازد اطلاعات تجزیه و تحلیل کسب‌وکار را به بهترین روش، به مخاطبان خود، انتقال دهند. مهارت تفکر تحلیلی و حل مساله، شامل شایستگی‌ها و مهارت‌هایی مانند داشتن تفکر خلاقانه، قدرت تصمیم‌گیری در شرایط بحرانی، علاقه و تلاش برای یادگیری، آشنایی با روش‌های حل مساله و در نهایت داشتن تفکر سیستمی، تفکر مفهومی و تفکر بصری است.

۲- خصوصیات رفتاری

ویژگی‌های رفتاری منحصر به داشتن قدرت تجزیه و تحلیل در کسب‌وکار نیست؛ اما مشخص شده است که این ویژگی‌ها باعث افزایش اثربخشی در تجزیه و تحلیل کسب‌وکار می‌شوند. این ویژگی‌ها در هسته مجموعه مهارت هر تحلیلگر کسب‌وکار باید وجود داشته باشد.

هر یک از خصوصیات رفتاری که در ادامه بیان می‌شود، می‌تواند بر نتیجه یک کسب‌وکار تاثیر بگذارد. صلاحیت‌های اصلی ویژگی‌های رفتاری بر مهارت‌ها و رفتاری متمرکز است که به یک تحلیلگر کسب‌وکار اجازه می‌دهد اعتماد و احترام سهامداران را جلب کند. تحلیلگران کسب‌وکار این کار را با انجام مداوم مواردی همچون رعایت اصول اخلاقی، انجام بموقع وظایف و پاسخگویی سریع و چابک به درخواست‌های وارده، انجام می‌دهند.

این خصوصیات رفتاری در نهایت، نتایج کارآمدی را ارائه می‌دهند و سازگاری با نیازها و شرایط متغیر کسب‌وکار امروزی را تضمین می‌کند. خصوصیات رفتاری مهمی که تحلیلگر کسب‌وکار باید از آن بهره گیرد، عبارتند از:

اخلاق، مسئولیت‌پذیری فردی، امانتداری، شناخت درست سازمان، مدیریت زمان و در نهایت سازگاری و تطبیق‌پذیری با شرایط است.

۳- دانش کسب‌وکار

دانش در حوزه یک کسب‌وکار برای انجام تجزیه و تحلیل و ارائه مشاوره به آن ضروری است. این دانش شامل مواردی همچون شناخت کافی نسبت به کسب‌وکار یا سازمان مورد فعالیت است. علاوه بر آن، دانش راه حل و روش و متدولوژی مناسب برای حل مسائل کسب‌وکار ضروری است.

این دانش، تحلیلگر یا مشاور کسب‌وکار را قادر می‌سازد تا مفاهیم اصلی حاکم بر ساختار آن کسب‌وکار یا آن سازمان را شناخته و ارزش‌ها، نیازمندی‌ها و تغییرات الزامی که برای اصلاح، توسعه یا هوشمندی آن کسب‌وکار لازم است را بهتر کشف کند.

شایستگی‌های اساسی دانش کسب‌وکار عبارتند از: داشتن هوش تجاری، دانش کافی از صنعتی که کسب‌وکار در آن صنعت درحال فعالیت است، داشتن دانش کافی نسبت به سازمان (ارزش‌ها- برنامه‌ها- ساختار سازمانی- فرآیندها)، داشتن دانش کافی برای ارائه راه‌حل‌های مناسب به کسب‌وکارها و در نهایت دانش روش‌شناسی به‌منظور پیشنهاد بهترین روش اجرای راهکار پیشنهادی به سازمان.

در مقاله بعدی، به بررسی ۳ شایستگی آخر تحلیلگر کسب‌وکار براساس استاندارد تجزیه و تحلیل کسب‌وکار یا استاندارد **BABOK** (ویرایش سوم) می‌پردازم.

بمنظور اطلاع از خدمات آموزشی تخصصی حوزه کسب‌وکار گروه رسانه‌ای «دنیای اقتصاد»، به آدرس **https://lms.den.ir** مراجعه کنید.

دکتر محمد احمدزاده

رئیس سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری:

اِلمان مرحوم فاتح زینت بخش پارک «ایران کوچک» شد

رئیس سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری گفت: از تندیس مرحوم فاتح همزمان با بهره‌برداری از پارک ایران کوچک رونمایی شد.

به گزارش پیام آشنا، پیمان بضاعتی پور از نصب و رونمایی تندیس مرحوم فاتح در پارک ایران کوچک خبر داد و گفت: به‌منظور هویت‌بخشیدن به فضای فرهنگی شهر کرج و پاسداشت مفاخر کرجی تندیس مرحوم فاتح یزدی مؤسس جهانشهر در پارک ایران کوچک جاتمیابی شد.

وی با اشاره به تأثیر المان‌های فرهنگی و چهره‌های هویت‌بخش در ترویج الگوپذیری مثبت شهروندان و ارج نهادن به مشاهیر شهر کرج، گفت: یکی از خلاءهای موجود شهر نصب نمادهای شهری در مناطقی است که به نام بزرگان این شهر و استان است و اداره هنرهای شهری معاونت زیباسازی با برنامه‌ریزی ۱۰ المان شهری با رویکرد هنری تا فروردین ۱۴۰۰ به دنبال بر کردن این کمبود در شهر است.

رئیس سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری کرج توضیح داد: المان مرحوم فاتح یزدی با ارتفاعی حدود سه نیم متر از جنس بتون گلاسه و توسط هنرمند فرهیخته جعفر رنگچی طراحی و ساخته شده است.

بضاعتی پور بابیان اینکه المان‌ها از جمله بناهای مهم در طراحی و معماری شهری محسوب می‌شوند که می‌تواند بیانگر هویت، شخصیت و عصاره شهر باشند، افزود: مدیریت شهر کرج امروز مفتخر است که همزمان با بهره‌برداری پروژه شاخص پارک ملی ایران کوچک المان مرحوم فاتح هم در کنار تندیس ۱۰ چهره شاخص و مفاخر ایران مثل عطار نیشابوری، حافظ، سعدی، فردوسی، رودکی، خیام، ابن‌سینا، شیخ رازی، خواجه نصیر و امیرکبیر زینت‌بخش پارک قوام شده است.

در آستانه بهار؛

پایانه «شهید کلانتری» نو نوار می‌شود

رئیس سازمان حمل‌ونقل بار و مسافر شهرداری کرج گفت: در آستانه بهار پایانه شهید کلانتری بهسازی و بازسازی خواهد شد.

به گزارش پیام آشنا، محمد یساولی با اشاره به اینکه پایانه شهید کلانتری، تنها پایانه بین‌شهری استان البرز است که تا پایان سال جاری بهسازی و بازسازی می‌شود، گفت: این پایانه به‌واسطه سکونت اقوام مختلف از پرازدحم‌ترین پایانه‌های کشور به لحاظ انجام سفر است.

رئیس سازمان حمل‌ونقل بار و مسافر شهرداری کرج اضافه کرد: احداث سرویس‌های بهداشتی جدید، ساخت نمازخانه، رنگ‌آمیزی جداول، بهسازی فضای سبز، رنگ‌آمیزی نرده‌ها، خرید و نصب صندلی‌های جدید، محل انتظار مسافران، نصب دیوار کوب‌های محوطه سالن پایانه از جمله وی تأکید کرد: این سازمان تمهیدات خاص و ویژه‌ای برای بهسازی و بازسازی پایانه انجام داده تا فرایند خدمت‌رسانی بهتر و بهینه به مسافران ارائه شود.

وی با توجه به وجود بیماری منحوس کرونا و اقدامات انجام‌شده در پایانه شهید کلانتری جهت بهبود خدمات به شهروندان فهیم کرج، خواستار رعایت پروتکل‌های بهداشتی در زمان سفر و حذف سفرهای غیرضروری در سال جدید شد.

اقدامات قابل تقدیر همکاران سازمان است.

یساولی بابیان اینکه طراحی و ساخت پایانه جدید در دستور کار است، گفت: این مهم از برنامه‌های مدیریت شهری در سال ۱۴۰۰ خواهد بود.

رئیس کمیته محیط زیست شورای اسلامی شهر تهران:

دولت‌ها سهم‌شان را به مدیریت‌های شهری نمی‌پردازند

رئیس کمیته محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران با بیان اینکه ما در کلانشهرها از آستانه تحمل طبیعت عبور کرده‌ایم، تاکید کرد برای پیشبرد شهرهای پاک در کل کشور نیازمند ۱۵ هزار میلیارد تومان سرمایه‌گذاری توسط دولت طی پنج سال هستیم. اصولا سهم دولت در اجرای این راهبردها محقق نمی‌شود و دولت‌ها سهم خودشان به مدیریت‌های شهری را نمی‌پردازند.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، سید آرش حسینی میلانی در همایش بررسی چالش‌ها و رویکردهای محیط زیستی که از سوی قرارگاه سازندگی خاتم‌الانبیا برگزار شد، گفت: تنگاه‌به‌رونده‌های گذشته موجب شده تا به این جمع‌بندی برسیم که ظرفیت خدمت‌رسانی طبیعت در کلانشهرهای کشور دیگر پاسخگوی سطح آلایندگی و تقاضاهای موجود نیست. به عبارت دیگر، ما در کلانشهرها از آستانه تحمل طبیعت عبور کرده‌ایم.

وی ادامه داد: در شرایط فعلی ناگزیر هستیم سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه را با رویکرد تاب‌آوری محیط زیستی طراحی و اجرا کنیم.

این عضو شورای شهر تهران ظرفیت‌های طبیعی شهر مانند توان تهویه طبیعی، ظرفیت آبدهی آبخوان، باغات و رودخانه‌ها و همچنین زیرساخت‌های شهری مانند سیستم حمل و نقل عمومی، سیستم تصفیه پساب و بازچرخانی آب و همچنین سیستم فضای سبز شهری از کان اصلی تاب‌آوری شهر برشمرد و گفت: توان تهویه طبیعی هر شهری با شهر دیگر متفاوت است. مثلا این توان در تبریز بیشتر بوده یا در تهران، این توان در بازه ۱۲۰ روزه آبان تا بهمن کاهش می‌یابد که اثر آن را در افزایش آلودگی هوا مشاهده می‌کنیم.

حسینی میلانی با بیان اینکه حدود ۹۰ درصد از لکه‌های سبز حاشیه رودخانه‌های شهری تهران نابود شده‌اند، تصریح کرد: هدف مدیریت شهری در دوره پنجم حفاظت از ظرفیت‌های طبیعت شهری با رویکرد جلوگیری از تخریب بیشتر آنها و تلاش برای احیا بوده است.

وی با بیان اینکه استفاده از آب شرب در تهران از آستانه تحمل آبدهی آبخیزهای اطراف و آبخوان آن عبور کرده است، خاطرنشان کرد: براساس پیش‌بینی وزارت نیرو تا سال ۱۴۰۱، ما نیازمند تامین آب برای ۱۱۵ میلیون نفر هستیم. در گذشته برای تامین آب شرب، سدهایی در شعاع ۱۰۰ کیلومتری تهران ساخته شد اما اینک جایی دیگر باقی نمانده که سدی ساخته شود یا آب آن به تهران آورده شود. به همین خاطر، تهران مجبور به استفاده از ظرفیت‌های موجود و مدیریت مصرف است.

سخنگوی کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری با تاکید بر ضرورت افزایش تاب‌آوری شهر تهران در برابر شوک‌ها و استرس‌ها ابراز داشت: در برابر شوک‌هایی چون سیلاب و زمین‌لرزه در کنار استرس‌هایی نیز آلودگی هوا و خشکسالی، ضرورت دارد تاب‌آوری کلانشهرها در برابر آنها افزایش یابد تا شهر به شرایط پایداری برسد.

حسینی میلانی سه موضوع آلودگی هوا، خشکسالی و پسماندهای شهری را چالش‌های اصلی محیط زیست شهری کلانشهرها برشمرد و بیان کرد: تهران در رتبه‌بندی جهانی کیفیت هوا در سال ۲۰۱۹ از میان ۸۹ کلانشهر، در جایگاه بیست و چهارم از نظر آلودگی قرار دارد و میزان متوسط ذرات معلق کمتر از ۲۵ میکرون آن به صورت سالانه بیشتر از ۲۵ برابر استاندارد جهانی است.

وی با بیان اینکه میزان روزهای ناسالم کلانشهرهای کشور در سال ۹۹ نسبت به سال‌های گذشته افزایش یافته است، یادآور شد: علیرغم تلاش‌های ۳۰ ساله برای کاهش آلودگی هوا، کشور در تقویت ناوگان حمل و نقل عمومی و توسعه مترو ناموفق بوده و دچار عقب‌افتادگی‌هایی نسبت به برنامه‌های مصوب شده است. به گونه‌ای که تهران فقط موفق به احداث نیمی از خطوط در مقایسه با هدف مصوب در برنامه خطوط ریلی مترو شده و این رقم در سایر کلانشهرها ۳۰ درصد است و از سوی دیگر در کشور ۱۵ برابر میزان فعلی ناوگان، نیازمند واگن هستیم.

عضو هیات رئیسه شورای شهر تهران با اشاره به تجربه مکزیکوسیتی برای کاهش آلودگی هوا عنوان کرد: مکزیکوسیتی در دهه ۸۰ و ۹۰ میلادی از آلوده‌ترین شهرهای جهان بود. این شهر دو برابر تهران دارای جمعیت است. آنها با اجرای برنامه‌های ۱۰ ساله و پنج ساله اقدام به کاهش آلودگی هوا کردند. طیف متنوعی از اقدامات مانند جابه‌جایی صنایع، اصلاح سوخت، نوسازی ناوگان اتوبوسرانی، توسعه مترو، برقی‌سازی خودروها و... در این راستا انجام شد و به موفقیت خوبی دست یافتند. اینجاست که این شهر ۲۰ سال زودتر از تهران احداث خطوط مترو را شروع کرده و میانگین طول دوره ساخت هر خط مترو زیر ۵ سال است.

حسینی میلانی با بیان اینکه تاخیر در توسعه مترو و نوسازی ناوگان حمل و نقل عمومی توان شهر را برای مقابله با آلودگی هوا کاهش می‌دهد، گفت: میانگین بهره‌برداری از نخستین فاز هر خط مترو در تهران ۱۰ سال و بهره‌برداری و تکمیل کلیه ایستگاه‌ها ۲۵ سال زمان می‌برد. سهم دولت در تامین مالی توسعه مترو در ۲۰ سال گذشته همواره نزولی بوده و میانگین آن، حدود ۲۰ درصد است و عمده بار، بر دوش مدیریت شهری بوده است.

وی درباره فضاهای سبز شهری هم گفت: افزایش فضاهای سبز شهری همواره جزو مطالبات شهروندان بوده است. طبق قانون هوای پاک حداقل سرانه هر نفر در شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر، ۱۵ متر مربع به ازای هر نفر است. این نرخ هم‌اکنون در تهران ۱۶.۴ مترمربع به ازای هر نفر است. در شهر تهران، تا بهمن امسال ۲۲۸۹ بوستان شهری وجود دارد که نیازمند تامین آب هستند. هم‌اکنون برای آبیاری آنها از سفره‌های آب‌های زیرزمینی استفاده می‌شود.

رئیس کمیته محیط زیست و خدمات شهری افزود: وزارت نیرو درصدد تغییر در میزان تخصیص بهره‌برداری شهرداری تهران در استفاده از چاه‌ها و سفره‌های آب‌های زیرزمینی است. در این چارچوب تفاهم‌نامه‌های میان شهرداری و وزارت نیرو به امضا رسید که براساس آن، استفاده از پساب برای آبیاری فضاهای سبز از هفت میلیون مترمکعب فعلی باید به ۱۴۵ میلیون مترمکعب در سال ۱۴۱۰ برسد و استفاده از آب چاه‌ها از ۱۲۳ میلیون مترمکعب به ۸۰ میلیون مترمکعب کاهش یابد.

حسینی میلانی تغییر الگوی کشت، کاشت گیاهان بومی مقاوم در برابر کم‌آبی و توقف توسعه چمنکاری را از دیگر اقدامات موثر برای جلوگیری از افزایش مصرف آب برای آبیاری فضاهای سبز دانست و تصریح کرد: با تغییر الگوی کشت و توقف چمنکاری ۲۰ درصد از مصرف آب برای آبیاری فضاهای سبز کاهش می‌یابد. وی عوارض قطع درختان در تهران را ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیارد در سال برشمرد و خاطرنشان کرد: شورای شهر مصوب کرده است هزینه و عوارض قطع درختان صرفا مختص تملک باغات و تبدیل آنها به فضاهای سبز عمومی با اولویت مناطق کم‌برخوردار شود تا این گونه بتوان از آخرین لکه‌های سبز را در شهر حفاظت کرد.

این عضو شورای شهر لغو مصوبه برج باغ و تصویب طرح خانه باغ را از دیگر اقدامات مؤثر شورای پنجم برای حفاظت از میراث‌های طبیعی شهر دانست و ابراز داشت: طرح خانه باغ به دلیل سود بالای ساخت و ساز تاکنون چندان محقق نشده اما مانع از تخریب باغات و برج‌سازی شده است در حالی که متاسفانه براساس طرح برج باغ، ۱۲۸ هکتار از باغات ارزشمند تهران طی ۱۰ سال قبل از ۹۷ تخریب شدند.

حسینی میلانی درباره چالش پسماندهای شهری هم ابراز داشت: ظرفیت اغلب مراکز دفن پسماند در شهرها و کلانشهرهای کشور به پایان رسیده و جایگزینی مراکز جدید دفن به ویژه در شمال کشور با دشواری‌های زیادی روبه‌رو است. میزان تفکیک زباله‌ها بسیار پایین است در حالی که تفکیک پسماند از مبدا از زنجیره‌های مهم مدیریت پسماند شهری است و انجام آن، نیازمند مشارکت شهروندان است که به دلیل در نظر نگرفتن نقش شهروندان، این حلقه مورد بی‌توجهی قرار گرفته است.

وی سرانه هر شهروند تهرانی را در تولید پسماند ۷۳۸ گرم در روز برشمرد و در تشریح آسیب‌شناسی مدیریت پسماند شهر تهران بیان کرد: عدم مشارکت شهروندان در تفکیک پسماند از مبدا، ذخیره‌سازی نامناسب، زباله‌گردی، ماشین‌آلات قدیمی رفت‌وروب و جمع‌آوری، ایستگاه‌های میانی کم‌بازده و تاسیسات فرسوده پردازش در مراکز دفن از جمله آسیب‌های مدیریت پسماند تهران هستند.

سخنگوی کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری با بیان اینکه از مهمترین اقدامات شورای پنجم، الزام شهری به انجام مطالعات طرح جامع مدیریت پسماند است، یادآور شد: این طرح هم‌اکنون به پایان رسیده و در قالب یک لایحه به شورا ارسال شده که افق ۲۰ ساله مدیریت پسماند شهری را ترسیم می‌کند و در آستانه تصویب در صحن شورای شهر در آینده‌ای نزدیک است.

حسینی میلانی اضافه کرد: برای اجرای این طرح، طرح پایلوت به نام «کاپ» هم‌اکنون در ادارات دولتی و ساختمان‌های شهرداری و همچنین چهار منطقه شهرداری در حال اجرا است.

وی با بیان اینکه برای پیشبرد شهرهای پاک در کل کشور نیازمند ۱۵ هزار میلیارد تومان سرمایه‌گذاری توسط دولت طی پنج سال هستیم، عنوان کرد: اصولا سهم دولت در اجرای این راهبردها محقق نمی‌شود و دولت‌ها سهم خودشان را نمی‌پردازند. شهرداری هم به تنهایی قادر به تامین منابع نیست. بنابراین تامین منابع مالی در سیستم‌های مدیریت شهری از جایگاه مهمی برخوردار است و طراحی ساختارهای جدید برای توسعه پایدار دارای اهمیت زیادی است.

این عضو هیات رئیسه شورای شهر تهران با بیان اینکه هم‌پیوندی و حمایت‌طلبی از طرح‌های مدیریت شهری دارای اهمیت زیادی است، گفت: ارزیابی مخاطرات و آسیب‌پذیری در دوره‌های زمانی پنج ساله، تهیه برنامه راهبردی تغییرات اقلیمی، استقرار ضوابط و الزامات ساختمان سبز، شناسایی کارکرد سیستم‌های پشتیبان حیات در شهر، ارزش‌گذاری خدمات اکوسیستمی در افزایش تاب‌آوری، تقویت سازمان‌ها و دستگاه‌های مسئول و سازوکارهای همکاری در زمینه تاب‌آوری در کوتاه‌مدت و میان‌مدت الزامی است.

حسینی میلانی با تاکید بر اینکه ما باید از پرادایم مدیریت عرضه‌محور به پراداایم مدیریت تقاضامحور حرکت کنیم، گفت: عدم حرکت به این پراداایم، موجب می‌شود ما در مدیریت کلانشهرها با مشکلات عدیده‌ای روبه‌رو باشیم. ما باید شهر را سازگار با محدودیت‌های محیط زیستی کنیم. چهار اقدام اساسی به صورت چهار حلقه تودرتو مطرح است. حلقه اول این زنجیره اقدامات مدیریت تقاضا مانند بازچرخانی و تفکیک از مبدا است.

بر اساس گزارش روابط عمومی این عضو شورای شهر تهران، میلانی با بیان اینکه سازگاری طرح‌ها و ضوابط شهرسازی با حفظ بقایا و توان طبیعی شهر، اقدام بعدی است، تصریح کرد: در حلقه بعدی توجه به هم‌پیوندی شهرهای واقع در حوضه آبخیز و منطقه شهری در حفظ محیط زیست است و در نهایت، این زنجیره را حلقه حمایت‌طلبی و حرکت به سمت جامعه دوستدار آب و محیط زیست تکمیل می‌شود.

گزارش

ماموریت اضطراری در بازار مسکن

واسطه‌های ملکی با شرکت در نظرسنجی «دنیای اقتصاد» که با موضوع «بازار مسکن در سال ۱۴۰۰» انجام شد، برداشت خود را از «آینده قیمت آپارتمان در پایتخت» اعلام کردند. در این نظرسنجی، عوامل فروش ملک در تهران جواب ۵ پرسش را ارائه کردند که نشان می‌دهد واسطه‌های بازار مسکن، ریزش یا ثبات قیمت‌ها در سال آینده را مستلزم اجرای فوری یک سیاست می‌دانند.

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، بازار مسکن در سال ۱۴۰۰، با پیروی از نیمه دوم سال ۹۹ دوران پساجهشی خود را طی خواهد کرد؛ این نتیجه «نظرسنجی» دنیای اقتصاد از واسطه‌های ملکی است که البته به شکل مشروط و در قالب تحقق یک ماموریت اضطراری در بازار مسکن مطرح شده است. به گزارش «دنیای اقتصاد»، آینده بازار مسکن از دریچه نگاه واسطه‌های ملکی سنجش شد در حال حاضر بازار مسکن فضای بالقوه‌ای را برای سیاست‌گذار و متولیان امر فراهم کرده تا بتوانند این بازار را در سال آینده مدیریت کنند و شرایط فاز پساجهشی قیمت‌ها که از آبان ماه امسال آغاز شد اما ادامه پیدا نکرد را برای سال آینده به‌صورت پایدار فراهم کنند. در غیر این صورت بازار مسکن می‌تواند دوباره با بی‌اعتنایی دولتمردان به ماموریت اضطراری، به دوران جهش قیمتی که در نیمه اول سال ۹۹ به اوج خود رسیده بود، بازگردد. ماموریت اضطراری سیاست‌گذار دریافت نوعی از مالیات از ملک است که از آن غافل شده است؛ «مالیات سالانه از املاک» نوعی از مالیات است که اگر از مالکان واحدهای مسکونی بلااستفاده در شهرها دریافت شود در این صورت شرط ریزش قیمت و پایداری فاز پساجهش برقرار خواهد بود. واسطه‌های ملکی فعال در ۱۵ منطقه پایتخت با شرکت در نظرسنجی «دنیای اقتصاد»، ضمن اعلام تحلیل خود درباره آینده قیمت مسکن، یک شرط اساسی ورود پایدار بازار مسکن به فاز پساجهش را حل مالیات سالانه از املاک اعلام کردند. این ۱۵ منطقه، تنوع وضعیت بازار مسکن تهران را نمایندگی می‌کند. در این نظرسنجی که تلاش شده پراکندگی جغرافیایی منطقه قرار گیرد و دهک‌های مختلف درآمدی را در برگیرد، ۵۰ واسطه ملکی شرکت کردند.

پنج سوال کلیدی شامل رفتار این روزهای خریداران، نحوه مواجهه فروشندگان در بازار مسکن، نبض معاملات در بازار شب عید، تغییر قیمت‌ها طی ماه‌های اخیر و از همه مهم‌تر، چشم‌انداز قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰، در این نظرسنجی از واسطه‌های ملکی مورد پرسش قرار گرفته است.

نتیجه این نظرسنجی حکایت از آن دارد که ۷۰ درصد پاسخ‌دهندگان (واسطه‌های ملکی) قیمت مسکن در سال آینده را کاهشی پیش‌بینی می‌کنند. این برداشت عاملان فروش ملک در پایتخت در مقایسه با «تحلیل‌های همیشگی» آنها طی دوره‌های گذشته به معنای ظرفیت تقریبا نزدیک به صفر بازار مسکن برای جهش بیشتر قیمت است. در مقابل ۳۰ درصد مابقی «امیدوار» به کاهش قیمت‌ها در سال آینده هستند. نکته قابل توجه اینکه در این نظرسنجی هیچ یک از شرکت‌کنندگان، وضعیت فعلی و التهابات سال جاری بازار مسکن را در سال آینده ادامه‌دار توصیف نکردند. به تعبیری می‌توان به استناد آمار اعلام کرد در این نیمه نخست سال، بازار مسکن در هر ماه با شوک قیمتی جدید مواجه می‌شد در صورتی که نیمه دوم را متفاوت آغاز کرد. در آبان‌ماه ورق معاملات ملک در بازار مسکن تهران برگشت و تورم دو رقمی نیمه نخست سال، در این ماه به کمتر از دو درصد رسید تا ورود به دوره پساجهش قیمتی مسکن آغاز شود. طی آذرماه بازار مسکن تورم منفی را پس از مدت‌ها به ثبت رساند تا عزم بازار برای خروج از جهش قیمتی جدی‌تر باشد. با این حال آخرین گزارش بانک مرکزی از تحولات بازار مسکن که مربوط به بهمن ماه است نشان می‌دهد، میانگین قیمت مسکن در این ماه به‌طور ماهانه ۳/۷ درصد افزایش یافته، هر چند که این رشد قیمتی نسبت به ماه‌های اخیر بیشتر است اما نتایج تحقیقات میدانی نشان می‌دهد یکی از عوامل این رشد نامحسوس ماهانه قیمت در میانه زمستان ناشی از تمایل برخی خریداران به سمت واحدهای با عمرزمانی کمتر و نوساز به واسطه توقف جهش قیمتی مسکن طی ماه‌های قبل‌تر است که این موضوع یکی از دلایل افزایش میانگین قیمتی مسکن در پایتخت بوده است. بنابراین این رشد قیمتی در بهمن ماه را شاید نتوان به منزله بازگشت مسکن به دوره جهش قیمتی تلقی کرد به‌رغم این تغییر و تحولات طی سال جاری، اما بازار مسکن در سال آینده به اعتقاد واسطه‌های ملکی کاهشی خواهد بود؛ هم از بابت حجم معاملات و هم قیمت آپارتمان.

در این نظرسنجی برخی واسطه‌های ملکی فعال در مناطق یک و دو به‌عنوان مناطق لوکس، مناطق چهار و پنج به‌عنوان پرمعامله‌ترین مناطق، مناطق شش و هشت، مناطق ۹ و ۱۰ به‌عنوان مناطق واقع در مرز شمالی و جنوبی پایتخت -که بخش قابل توجهی از تقاضا در فاز اول جهش قیمتی به این مناطق هدایت شد- مناطق ۱۱، ۱۵، ۱۲، ۱۷ و ۲۰ شرکت کردند. نتیجه پرسشگری و نظرسنجی از واسطه‌های ملکی در مناطق مختلف نشان می‌دهد، ۷۰ درصد از پاسخ‌دهندگان با قطعیت اعلام کردند که قیمت مسکن حداقل در نیمه نخست سال آینده کاهشی خواهد بود. این قطعیت به نوعی می‌تواند یک سیگنال قوی برای تداوم پایداری بازار مسکن و حتی ریزش قیمت‌ها در سال آینده باشد.

نزدیک به ۸۰ درصد شرکت‌کنندگان، در این نظرسنجی، «تداوم ریزش قیمت‌ها و پایداری فاز پساجهشی قیمت مسکن» در سال ۱۴۰۰ را منوط به یک شرط عنوان کردند: «افزایش عرضه و ساخت و ساز» اما برای برقراری این شرط، سیاست‌گذار دو اقدام و سناریو پیش‌رو دارد: نخست، تسهیل ساخت و ساز است که اثر رونق ساختمانی بر قیمت و معاملات حداقل در طول سال ۱۴۰۰ منعکس نخواهد شد- چراکه اثر تاریخی سیاست تحریک ساخت (عرضه) مسکن حداقل پس از یک‌سال نمایان خواهد شد. بنابراین در صورتی که مجریان امر، فقط این سناریو را منتظر داشته باشند، شرط مدنظر واسطه‌های ملکی برای تداوم ریزش قیمت‌ها و پایداری دوران پساجهش در بازار مسکن برقرار نخواهد شد. اما سناریوی دیگر و البته فوری برای برقراری این شرط، وضع نوعی از مالیات اصلی است. در این بین مالیات بر خانه‌های خالی و مالیات بر عایدی سرمایه از جمله مسکن با اولویت در دستور کار سیاست‌گذار و قانون‌گذار قرار گرفته است. اما مالیات سالانه بر املاک که همان سناریوی فوری برای ریزش قیمت‌ها در سال آینده خواهد بود، مغفول مانده است. دو مالیاتی که در دستور کار قرار گرفته، مالیات‌های فرعی و مکمل هستند که بدون مالیات اصلی، کارآیی ندارند. مالیات بر خانه‌های خالی تمام فرآیند تصویب را طی کرده و پس از فراهم شدن سامانه‌های مربوطه اجرایی خواهد شد. مالیات بر عایدی سرمایه نیز در دستور کار هیات رئیسه مجلس قرار دارد تا پس از اتمام بررسی لایحه بودجه ۱۴۰۰ در فرآیند تصویب قرار بگیرد.