کسب و کار

خلق ارزش‌های جدید برای موفقیت

برای موفقیت در عصر پلندمی، رهبران سازمانی به مهارت‌ها و قابلیت‌های خاص نیاز دارند و این به مفهوم داشتن مهارت‌های لازم در مجموعه گسترده‌ای از ویژگی‌های متناقض خواهد بود. پلندمی کوتاه، روندی که از دهه گذشته شروع شده بود را تسریع کرده است. با رشد دنیای دیجیتال و پیچیده‌شدن آن، دغدغه تصمیم‌ساز که رهبران سازمانی باید بگیرند بسیار گسترش یافته است. از تفکر راهبردی و دید جامع‌تر گرفته تا اجرای دقیق، توسعه مسیر تکنولوژی، انواع مهارت‌ها و جذب همکاران.

معیارهای تصمیم‌گیری نیز گسترش یافته‌اند، به‌طور فزاینده‌ای بر معیارهای زیست‌محیطی، اجتماعی و حاکمیتی همراه با انتظارات محدود نسبت به سود، متمرکز شده است.

برای رهبران سازمانی، سال گذشته سالی بسیار سخت بود و آنها را مجبور کرد تصمیماتی بگیرند که هیچ‌گونه تجربه قبلی درمورد آنها نداشتند و ضمنا باید این کارها را با سرعت نیز انجام می‌دادند.

برای موفقیت در عصر حاضر که خلق ارزش‌های جدید را لزامی کرده است، رهبران سازمانی به مهارت‌ها و قابلیت‌های خاص نیاز دارند.

تحقیقات گسترده ما روی بیش از دوازده شرکت که خود را برای موفقیت در عصر جدید آماده کرده و موفقیت خود را تثبیت کردهاند، از جمله مایکروسافت، کلینیک کلیولند، فیلیپس و... نشان می‌دهد که رهبران این شرکت‌ها نه‌تنها به نقاط قوت خود تکیه نکرده بلکه دائما به‌دنبال کسب مجموعه وسیعی از مهارت‌های خاص و نو بوده و هستند.

آنها یاد گرفته‌اند که چگونه می‌توان با دیگران که دارای تجارب و افکار متفاوت هستند، کار کنند. آنها به‌رغم تمام تفاوت‌ها و اختلافات نظری، به‌منظور هدایت کسب‌وکارهای خود به سوی شرایط بهتر، بر همکاری با یکدیگر تاکید داشتند.

مهم‌ترین ویژگی‌هایی که مدیران منتخب ما در مصاحبه‌های خود به آنها اشاره داشتند، به‌طرز چشمگیری با ۴ ویژگی متناقض رهبری سازمانی که در کتاب اخیر بار شپرد (**Blair Sheppard**) «۴۰ سال تا نیمه‌عمر»، توصیف شده، هماهنگ و مشابه است.

در ادامه به شرح هریک از این ویژگی‌های متناقض خواهیم پرداخت.

۱- مجری، اما راهبردمحور

رهبران سازمانی که می‌خواهند در محیط کسب‌وکار پیچیده و بسیار سریع امروزی موفق شوند، باید در مورد اینکه دنیای جدید چگونه خواهد بود و شرکتشان در آینده چه مؤلفه‌ای کسب کند، شناختی روشن و شفاف داشته باشند.

این امر نیازمند رهبران سازمانی بسیار قوی راهبردمحور است. کسانی که می‌توانند هر روز به عقب برگشته و مسیر پیشرفت دنیا را نظاره کنند و یادبگیرند. درک کنند که چگونه می‌توان در آینده به روش‌هایی متفاوت، ارزش‌آفرینی کرده و موفقیت‌های قدرتمند و شایسته برای شرکت خود به‌وجود آورند. برای این منظور، تنها داشتن راهبرد خوب کافی نیست. رهبران سازمانی باید به همان اندازه در اجرا نیز مهارت و چیرگی داشته باشند.

آنها باید علاقه‌مند باشند تا برای ایجاد تحول سازنده در شرکت و رسیدن به آینده بهتر تلاش کنند. باید بتوانند راهبرد را به مراحل اجرایی خاص تبدیل کرده و تا پایان آن را دنبال کنند. همچنین قادر به اتخاذ تصمیمات عملیاتی سریع باشند تا رسیدن به آینده موردنظر را هموار و تسهیل سازند. از بسیاری جهات، مدل دیجیتالی ارزش‌آفرینی دنیای نو، نیاز به مهارت‌های اجرایی قوی‌تری نسبت به گذشته دارد، زیرا برای گسترش و فراتر رفتن از مرزهای فعلی، کارهای بسیاری‌زیادی باید انجام شود.

۲- قهرمان، اما متواضع

عصر دیجیتال، رهبران سازمانی قهرمان یعنی افرادی که مایل به اتخاذ تصمیمات جسورانه مانند حذف موفقیت‌های خاص کسب و کار یا انجام کارهای جدید در زمانه عدم قطعیت هستند، را فرض خواند. در عین حال رهبران سازمانی باید آن‌قدر متواضع باشند تا آنچه را که نمی‌دانند پذیرا باشند و مهارت‌ها، پیش‌نیازها و توانایی‌های بالقوه بسیار متفاوتی را برای افراد خود به‌رسمان آورند. آنها باید بسیار مشتاق بوده و شنوندههای خوبی نیز باشند تا نه‌تنها فناوری‌های جدید را بیاموزند، بلکه شیوه‌های متفاوت انجام کار نسبت به گذشته را نیز به خوبی درک کرده و یاد بگیرند.

۳- آشنا و فناوری، اما انسان‌مدار

در گذشته به ایشان امکان برای رهبران سازمانی وجود داشت که با محول کردن چالش‌های فناوری شرکت به رئیس اطلاعات یا مدیر ارشد دیجیتال، نیازی به ورود شخصی به این موارد نداشته باشند. این رویکرد دیگر امروزه کارآیی نخواهد داشت.

امروزه استفاده از فناوری یک نیاز ضروری برای تعامی فعالیت‌هایی است که یک شرکت انجام می‌دهد از جمله تولاوری، مدیریت محصول، فروش، خدمات مشتری، امور مالی و بسیاری حوزه‌های دیگر.

رهبران سازمانی باید در خصوص کاربرد هر فناوری، اطلاعات کافی داشته و چوگونگی تاثیر آنها را درتوسعه و پیشبرد کار شرکت به‌خوبی درک کنند. در عین حال، آنها نیاز دارند که مردم را درک کنند و به آنها توجه کنند. آنها باید درک کنند که فناوری چگونه بر زندگی مردم تاثیر می‌گذارد و به آنها کمک کنند تا خود را با تغییرات زیادی که فناوری اعمال خواهد کرد وفق دهند.

این به معنای داشتن درجه بالایی از همدلی و صداقت با مردم است. آنها با همدلی، افراد را برای پذیرش این تغییرات و اینکه آثار نهایی از این تغییر و تحول را در زندگی روزمره خود درک کنند، همراهی می‌کنند.

۴- نوآور، اما سنتی

احتمالا مرگ توجه به اهداف و ارزش شرکت‌ها به اندازه امروز که در دنیای با تغییرات مداوم و ابهامات چندگانه زندگی می‌کنیم، اهمیت نداشته است. دراین میانه عدم‌قطعیت، داشتن وضوح در اهداف و ارزش‌ها به هدایت سازمان‌ها در مسیر خلق ارزش و داشتن روابط موثرتر با جامعه کمک خواهد کرد.

رهبران باید موقعیت شرکت خود را به شکل مجدد ارزیابی کرده و در مورد اینکه به عنوان یک شرکت چه می‌کنند و چه خدماتی ارائه می‌دهند شفاف‌وروشن باشند. آنها باید در مورد دلیل وجودی سازمان، اهداف و ارزش‌های آن، شفاف باشند و نشان دهند چگونه به شکلی منحصربفرد به خلق ارزش می‌پردازند تا بتوانند دیگران را در اکوسیستم خود درگیر کرده و در آینده نیز با آنها مرتبط باشند.

در عین حال، رهبران باید به نوآوری روی آورده و چیزهای جدید را سریع‌تر از هر زمان دیگری امتحان کنند. آنها باید شجاعت پذیرش شکست را داشته و به دیگران نیز اجازه تجربه کردن بدهند یا این حال، همه این آزمایش‌ها و نوآوری‌ها نباید بدون محدودیت باشند، بلکه باید در چارچوب برنامه‌های سازگار و هماهنگ با اهداف شرکت انجام شود.

۵- سیاستمدار، اما کامل و صادق

در یک جهان اکوسیستمی که در آن شرکت‌ها موسسات و افراد برای خلق ارزش، توانایی جلب حمایت مشارکت‌ها تشکیل ائتلاف مشارکت و غلبه بر مقاومت‌ها مبارزه می‌کنند، قابلیت‌های رهبری سازمانی امری کاملا ضروری و اجتناب‌ناپذیر است.

رهبران سازمانی باید مصلحت‌اندیش بوده و در اصلاح رویکرد خود انعطاف‌پذیر باشند و یک گام به عقب بروند تا بتوانند دو گام به جلو حرکت کنند.

۶- بومی، اما با دیدگاه جهانی

تکنولوژی بسیاری از مرزها و فواصل را از میان برده است. اکنون دسترسی به مشتریان در آن سوی جهان و همکاری با افراد در دور دست‌ها نیز بسیار آسان شده است. شرکت‌هایی که در عصر دیجیتال فعالیت می‌کنند نیاز دارند جهانی فکر کنند، هرچند با زحمت و فشار بسیار و حتی اگر تنها به‌منظور دستیابی به بینش افراد با استعداد برای رفع نیازهای محلی باشد. لذا نیز نیازمند مدیرانی است که بتوانند جهانی فکر کرده و خود را در معرض افکار جدید قرار دهند و بتوانند با افرادی از همه جای دنیا کار کنند.

در عین حال، رهبران عصر دیجیتال نیز باید عمیقا از وضعیت و اولویت‌های مشتریان، جوامع و اکوسیستم‌های محلی که در آن کار می‌کنند آگاه بوده و در مقابل آنها پاسخگو باشند. مشتریان، شرکاو موسسات نیز از رهبران شرکت‌ها انتظار دارند که به نیازهای خاص آنها، آگاهانه و هماهنگ با شرایط بومی پاسخ دهند.

مترجم: حمید رستگار

مسیبی خبر داد؛

پلمب تعدادی مرکز غیرمجاز تخلیه پسماند در منطقه سه

سرپرست سازمان مدیریت پسماند شهرداری کرج از پلمب تعدادی مرکز غیرمجاز تخلیه پسماند در منطقه سه خبر داد.

به گزارش پیام آشنا، محمد مسیبی با اشاره به این‌که تخلیه پسماند در مراکز غیرمجاز باعث آلودگی محیط‌زیست می‌شود، اظهار کرد: با پیگیری شهروندان محترم و همکاری مراجع قضایی با عاملان این اقدام طبق قانون برخورد می‌کنیم.

وی افزود: بر اساس ماده ۲۰ قانون مدیریت پسماند تخلیه هرگونه پسماند در فضاهای غیرمجاز ممنوع است در هفته گذشته تعدادی از این مراکز غیرمجاز واقع در منطقه سه شهرداری کرج شناسایی و پلمب شدند.

معاون فنی عمرانی شهرداری کرج:

عملیات گودبرداری مصلی کرج به زودی تمام می‌شود

معاون فنی عمرانی شهرداری کرج از اتمام عملیات گودبرداری طرح توسعه مصلی امام خمینی (ره) در آینده ای نزدیک خبر داد.

به گزارش پیام آشنا، علی‌اصغر همتی با اشاره به اجرای پروژه تکمیل مصلی امام خمینی (ره) و توسعه آن، اظهار کرد: بخش زیادی از عملیات گودبرداری در طرح توسعه مصلی انجام شده است.

وی همچنین به اجرای عملیات پایدارسازی جداره‌های گود در بخش گودبرداری شده بصورت اجرای شمع بتنی درجا اشاره کرد و افزود: عملیات اجرای بتن مگر، آرماتوربندی، قالب‌بندی فنداسیون نیز در حال اجرا است.

به گفته معاون فنی عمرانی شهرداری کرج، عملیات مقاوم‌سازی سازه بتنی موجود در مصلی نیز در حال تکمیل است.

شهرداری گواهینامه استقرار نظام مدیریت محیط زیست را دریافت کرد

اداره کل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران در سال ۱۴۰۰ موفق به اخذ گواهینامه بین المللی ISO۱۴۰۰۱:۲۰۱۵ استقرار نظام مدیریت محیط زیست شد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، نشست اختتامیه ممیزی داخلی استاندارد بین المللی ISO۱۴۰۰۱:۲۰۱۵ با حضور شیوا انصاری مدیرکل محیط زیست و توسعه پایدار برگزار شد. در این نشست «شیوا انصاری» اخذ گواهینامه استاندارد ایزو ۱۴۰۰۱:۲۰۱۵ توسط مناطق ۲۲گانه را آغاز راهی برای بهبود مستمر فرایندهای اجرایی دانست و ضمن اشاره به تفاوت های میان ویرایش ۲۰۰۴ و ۲۰۱۵ نظام مدیریت محیط زیست، بر استفاده از ظرفیت های این نظام نظیر توجه به چرخه حیات تاکید نمود.

مدیر کل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران بر ضرورت استقرار نظام مدیریت محیط زیست در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران تاکید کرد و گفت: پیاده سازی این نظام کاهش آسیب های محیط زیستی را در پایتخت به دنبال دارد.

او با اشاره به اینکه موضوع استقرار نظام مدیریت محیط زیست مصوبه شورای اسلامی شهر تهران است که با سابقه بیش از ۱۰ سال در مناطق در حال اجرایی شدن است، گفت: در بحث ممیزی سیستم مدیریت محیط زیست، موضوع نگهداشت و اقدامات مراقبتی یکی از ضروریات است که باید در کنار استقرار نظام مورد توجه قرار گیرد.

بر اساس گزارش سایت شهر، انصاری تاکید کرد: استقرار صحیح نظام مدیریت محیط زیست، کاهش آسیب های محیط زیستی را به دنبال دارد.داداره کل محیط زیست و توسعه پایدار موضوعات مختلف محیط زیستی را رصد می کند و در این راستا علاوه بر استقرار نظام مدیریت محیط زیست بحث پایش آلاینده ها، ارزیابی اثرات محیط زیستی پروژه های شهری، بهینه سازی مصرف انرژی و توسعه انرژی های تجدیدپذیر، آموزش و توانمندسازی را مطابق سیاست های موجود، احکام و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران و برنامه سوم توسعه در دستور کار خود دارد.

فیلتر حباب گیر خرید مسکن

ضلع سوم معاملات مسکن از شکل‌گیری «معادله جدید خرید» و شاید موقت در بازار خبر می‌دهد. سمت تقاضا در بازار املاک پایتخت با استفاده از یک فیلتر، گزینشی خرید می‌کند؛ به‌طوری که تقریبا مشتری برای «هوم‌ساز»ها وجود ندارد و اولویت خریداران، فایل‌هایی با قیمت مشابه قیمت‌های پایان ۹۹ است داده‌های یک بازار آنلاین درباره «هوم پنهان مسکن» در نیمه اول خرداد، جهت قیمت مسکن را در مسیر دو ماه اول امسال نشان می‌دهد. از طرفی حجم فایل‌های فروش نیز به قدری افزایش پیدا کرده که بیانگر نگاه معنادار سمت عرضه به آینده قیمت است.

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، نتایج تحقیقات میدانی از تحولات بازار مسکن در سومین ماه ۱۴۰۰ نشان می‌دهد یک فیلتر نامرئی در بازار معاملات بالتکار عمل سمت تقاضا نصب شده و یک معادله موقت در بازار خرید و فروش آپارتمان شهر تهران را شکل داده است. به گزارش «دنیای اقتصاد»، رصد وضعیت فایل آپارتمان‌های عرضه‌شده در بازار معاملات شهر تهران طی دو هفته ابتدایی امسال از طریق تحقیقات میدانی و بازار نیازمندی‌های آنلاین که به شکل اینترنتی، فایل فروش را عرضه می‌کند، نشان می‌دهد حجم فایل‌های فروش در ۱۵ روز نخست خرداد امسال نسبت به مدت مشابه سال گذشته حدود ۵۰ درصد افزایش داشته است. طی سال‌های اخیر بخش عمده‌ای از فعالیت واسطه‌ها (ضلع سوم معاملات مسکن) و مالکان برای عرضه فایل فروش از طریق بازار مجازی همچون «دیوار» انجام می‌شود و به این ترتیب فروشندگان و خریداران -عرضه و تقاضا- به جای الگوی سنتی عرضه فایل از طریق بازار نیازمندی‌های آنلاین در بازار املاک فعالیت می‌کنند. از همین رو رصد حجم فایل‌های عرضه شده در این بازار مجازی می‌تواند آخرین وضعیت بازار معاملات را به تصویر بکشد.

مرور وضعیت این بخش از بازار معاملات املاک طی دو هفته ابتدایی خرداد ماه بیانگر رشد ۵۰ درصدی فایل‌های عرضه شده نسبت به مدت مشابه سال گذشته بوده است. البته بخشی از رشد حجم فایل‌ها می‌تواند به موضوع ممنوعیت اعلام قیمت معاملات در بازار آنلاین و استراتژ آبهای ملکی در خرداد سال گذشته مربوط باشد.

سال گذشته بازار نیازمندی‌های آنلاین در بازار املاک در بازه زمانی بهار تا دی ماه، از انتشار قیمت به عنوان جزء اصلی فایل‌های فروش منع شدند. اتفاقی که به نظر می‌رسد از اواخر بهار ۹۶ منجر به کاهش ورود فایل به بازار آنلاین املاک شد. از همین رو این فرضیه وجود دارد که بخشی از افزایش حجم فایل‌های فروش در بازار مجازی طی خرداد امسال، ناشی از حذف این ممنوعیت برخلاف سال گذشته باشد.

افزایش تعداد فایل‌های فروش در نیمه ابتدایی خرداد، علاوه بر آنکه از طریق بازار نیازمندهای آنلاین (همچون سایت) قابل رصد و پیگیری است، به واسطه تحقیقات میدانی نیز قابل تایید است. بررسی میدانی حجم فایل‌های عرضه‌شده در بازار معاملات املاک مناطق ۲۲ گانه شهر تهران طی بازه مورد اشاره حاکی از آن است که برخلاف دوره‌های زمانی مشابه در سال‌های گذشته، در حال حاضر فروشنده‌های بیشتری در بازار معاملات حضور پیدا کرده اند و به نوعی تعداد فایل‌ها افزایش پیدا کرده است. این در حالی است که در مقابل حضور گسترده و معنادار فروشندها در بازار، خریداران یک فیلتر نامرئی با عنوان «حباب گیر» روی فایل‌های عرضه شده نصب کرده اند.

ضلع سوم بازار معاملات مسکن (واسطه ها) درباره ابتکار عمل متقاضیان خرید برای سنجش فایل‌های عرضه شده عنوان می‌کند: به طور عمده از میان آپارتمان‌های عرضه شده فایل‌هایی از فیلتر خریداران عبور می‌کنند که قیمت پیشنهادی برای آنها حداکثر قیمت معاملات مسکن در اسفندماه سال گذشته باشد یعنی در بدترین حالت، قیمت پیشنهادی برای آنها با افزایش مواجه نشده باشد.

به این ترتیب با وجود آنکه حجم فایل‌ها نسبت به سال گذشته افزایش پیدا کرده و خریداران پروسه جست‌وجوی خود برای خرید را آغاز کرده اند اما معامله معادله را آپارتمانی با هر قیمت پیشنهادی رضایت نمی‌دهند و به طور قطع فایل عرضه شده را از فیلتر حباب‌گیر عبور می‌دهند. به گفته واسطه‌گران در مقابل فایل‌هایی که اصطلاحا «قیمت مناسب» هستند مورد استقبال خریداران قرار می‌گیرند، به طوری که متقاضیان تصمیم خود برای خرید را به زمان دیگری موکول نمی‌کنند. تمایل زیاد متقاضیان برای خرید مسکن در نیمه جنوبی شهر بیش از نیمه شمالی قابل مشاهده است. یعنی اگرچه در مناطق جنوبی شهر متقاضیان خرید مسکن به بازار بازگشته و جست‌وجو و خرید ملک را آغاز کرده اند اما همچنان در بخش زیادی از مناطق نیمه جنوبی همچنان سایه رکود بر معاملات ملک سنگینی می‌کند. واسطه‌گران عنوان می‌کنند: برخلاف سال‌های گذشته که به طور معمول فعالیت در بازار معاملات مسکن از اواخر خرداد آغاز می‌شد اما هم‌اکنون در بخش زیادی از مناطق نیمه جنوبی شهر معاملات از سر گرفته شده است.

یکی دیگر از نکات مهمی که ضلع سوم معاملات مسکن درباره ویژگی معادله جدید متقاضیان برای خرید ملک در این بازه زمانی به آن اشاره می‌کند به «بن بنا» در فایل‌های مورد معامله مربوط می‌شود. به گفته آنها در حال حاضر بخش مهمی از خریداران به خرید آپارتمان‌های نوساز تمایلی ندارند و اغلب به سراغ آپارتمان‌های چند سال ساخت می‌روند این موضوع در مورد معاملات مسکن در نیمه جنوبی شهر بیش از نیمه شمالی پایتخت قابل مشاهده است. آنطور که فعالان بازار مسکن در مناطق نیمه جنوبی شهر تهران بیان می‌کنند برای واحدهای نوساز عرضه شده برای فروش در این مناطق تقریبا خریداری وجود ندارد.

بررسی‌ها درباره تمایل اندک خریداران به خرید واحدهای مسکونی نوساز رده‌ای دو علت مهم را روشن می‌کند علت نخست، فاصله قیمت پیشنهادی این واحدهای مسکونی با آپارتمان‌های چندسال ساخت است. به گفته واسطه‌ها، در حال حاضر این فایل‌ها به دلیل قیمت پیشنهادی بالا و فاصله قابل توجه آن با قدرت خرید متقاضیان، از فیلتر حباب گیر خریداران عبور نمی‌کنند و علت دوم، به فروش ناتمام واحدهای مسکونی نوساز از سوی سازندهها باز می‌گردد. واسطه‌ها درباره ویژگی جدید فایل‌های نوساز عنوان می‌کنند: این فایل‌ها عمدتا بدون داشتن برخی امکانات همچون تجهیزات سرمایشی یا گرمایشی، کابینت و... به فروش می‌روند. از همین رو متقاضیان در صورت خرید این واحدهای مسکونی نیازمند تامین بودجه‌های مازاد برای تجهیز آن هستند در نتیجه خرید این واحدهای مسکونی برای آنها صرفه اقتصادی ندارد.

واسطه‌گران بازار مسکن در مناطق نیمه جنوبی شهر عنوان می‌کنند در حال حاضر بخش عمده متقاضیان خرید که به بازار وارد شده اند در گروه متقاضیان تبدیل به احسن قرار دارند. یعنی افرادی که ملک خود را به انگیزه تبدیل به یک واحد مسکونی با شرایط مناسب‌تر می‌فروشند. در این میان طبق اظهارات واسطه‌گران بازار بخش اندکی از خریداران مسکن در مقطع کنونی در گروه سرمایه‌گذاران قرار دارند.

بر خلاف نیمه جنوبی شهر، وضعیت مناطق نیمه شمالی شهر در بازار معاملات ملکی متفاوت است. به این معنی که واسطه‌گران بازار ملک در این مناطق عنوان می‌کنند: بازار خرید و فروش همچنان در رکود به سر می‌برد از یک سو تعداد فایل‌های عرضه نسبت به مناطق نیمه جنوبی کمتر است و از سوی دیگر متقاضیان اندکی در بازار حضور دارند. به گفته آنها، هر دو گروه خریداران و فروشندگان اگرچه هنوز فعال نشده‌اند اما بازار را زیر نظر دارند. به این صورت که پرس‌وجوی قیمتی خود را انجام می‌دهند و برای آگهی‌های ملکی تماس می‌گیرند اما برای معامله کمتر پیش‌قدم می‌شوند از نگاه فعالان بازار در این مناطق، در معدود معاملات انجام‌شده طی هفته‌های اخیر، فایل‌هایی فروش رفته‌اند که قیمت پیشنهادی مالک برای آنها با اسفند سال گذشته تفاوت چندانی نداشته است.

تورم پنهان ملکی در نیمه اول خرداد

به طور معمول تغییرات قیمت پیشنهادی روی فایل‌های فروش مسکن به نوعی بیانگر تورم پنهان‌نگر در بازار مسکن است. از آنجاکه قیمت‌های پیشنهادی از سوی فروشندهها و سازندهها تعیین می‌شود اگر محدوده قیمت‌گذاری آنها در یک ماه نسبت به قیمت پیشنهادی در ماه گذشته کاهش یا افزایش داشته باشد می‌تواند سمت و سوی جدید بازار مسکن را تعیین کند. با این شاخص بررسی تورم ماهانه مسکن در ۱۵ روز ابتدایی خرداد امسال بر مبنای تغییرات قیمت پیشنهادی مشخص می‌کند میانگین قیمت پیشنهادی در نیمه نخست خرداد ۱۴۰۰ نسبت به اردیبهشت حدود نود درصد است که نسبت به دو ماه ابتدایی سال که تورم ماهانه منفی بوده است می‌تواند به معنای یک تورم پنهان در بازار معاملات شهر تهران در خرداد باشد. هرچند مقایسه این میزان تورم ماهانه در مقایسه با تورم ماهانه در اغلب ماه‌های سال گذشته بیانگر برقراری یک آرامش نسبی در بازار مسکن است.

جزئیات تغییرات قیمت پیشنهادی ملک در مناطق ۲۲گانه شهر تهران نشان می‌دهد: در هفت منطقه تورم پنهان ملکی (یا همان قیمت پیشنهادی) منفی شده است. در میان این مناطق، منطقه ۵ شهر تهران به عنوان یکی از مناطق مصرفی شهر تهران که در محدوده غربی شهر واقع شده نیز وجود دارد. تورم ماهانه ملکی در منطقه ۵ شهر تهران تقریبا معادل منفی یک ثبت شده است.

البته در این میان برخی از فعالان بازار مسکن بیش‌بینی می‌کنند حجم زیاد فایل عرضه شده برای فروش و به تعبیری زیاد شدن تعداد فروشنده در برخی مناطق نیمه جنوبی شهر می‌تواند نشانه‌ای از ادامه‌دار شدن روند کاهش قیمت باشد. بررسی‌ها از حجم فایل‌های عرضه شده برای فروش در بازار مجازی نشان می‌دهد: بیش از ۶۲ هزار فایل فروش فقط در سایت دیوار طی خرداد عرضه شده، این در حالی است که معاملات منعقد شده در بنگاه‌های املاک شهر تهران طی اردیبهشت به ۴ هزار فقره هم نمی‌رسد. تفاوت میان حجم زیاد فروشنده در مقابل تعداد کم خریداران می‌تواند تا حدودی روند کاهش قیمت را معتدل کند.

به گفته فعالان بازار، در حال حاضر دو متغیر بیرونی غیراقتصادی بیش از سایر فاکتورها در تعیین روند بازار مسکن اثرگذار هستند. متغیر نخست مذاکرات با طرف خارجی و تعیین تکلیف برجام و دیگر متغیر اثرگذار نتیجه انتخابات ریاست‌جمهوری است که در پایان هفته برگزار می‌شود. تحقیقات میدانی انجام شده از خریداران و فروشندگان بازار ملکی پایتخت حاکی از آن است که از نگاه آنها وزن اثرگذاری متغیر بیرونی نخست یعنی مذاکرات وین بیش از انتخابات است. به این معنی که متغیر برجام بر روند بازار مسکن از بابت اثرگذاری روی قیمت مسکن بیش از متغیر انتخابات ریاست‌جمهوری از نگاه هر دو سمت بازار -عرضه و تقاضا- جدی گرفته می‌شود.

آنها عنوان می‌کنند: تعیین تکلیف هر دو متغیر بیرونی غیراقتصادی می‌تواند تا حدود زیادی وضعیت نهایی «معادله موقت» بازار مسکن را که اکنون در بازار وجود دارد مشخص کند. در حال حاضر باتوجه به وضعیت متغیرهای بیرونی اثرگذار بر روند بازارها از جمله بازار مسکن، یک معادله موقت خرید در بازار معاملات مسکن برقرار شده که براساس آن، خریداران با یک فیلتر، اقدام به فعالیت در بازار می‌کنند. فیلتری که باتوجه به آن، متقاضیان به هر قیمت پیشنهادی از سوی فروشنده راضی نمی‌شوند و فقط آپارتمان‌های به قیمت رسیده را خریداری می‌کنند. هرچند این معادله از نگاه فعالان بازار مسکن موقت است. به این معناکه وضعیت برقرار شده در بازار معاملات مسکن ممکن است با تغییر وضعیت فاکتورهای بیرونی، به هم بخورد.

برخی فعالان بازار مسکن معتقدند شکل‌گیری نوسانات جدید در بازار ارز و بازگشت انتظارات تورمی می‌تواند وضعیت بازارهای مختلف از جمله بازار معاملات مسکن را تغییر دهد. در این صورت ممکن است این شکل از معادله خرید دیگر در بازار جولانگو نباشد و متقاضیان از مسیر دیگری اقدام به فعالیت در بازار کنند.

گردشگری

مقصد متفاوت برای سفر آخر هفته

ساعت چهار یا پنج صبح پنج‌شنبه سخت است بیدار شدن و زدن به جاده. اما اگر می‌خواهید به گرمای هوا نخورید و یک نیمروز خوب داشته باشید، بهتر است از رخخواب کنده شوید و یک مسیر دو تا سه ساعته را بپیمایید تا به دشتی برسید که قطعا ارزش دیدن دارد. در این وقت صبح هم هوا خنک است و هم جاده‌ها خالی، یک موسیقی ملایم بگذارید و از اتوبان‌های خالی شهر بگذرید. تا با گذشتن از بومهن و آبعلی به سراهی پلور برسید، آنجا تابلوی محیط‌بانی «دلیچای» را دنبال کنید. اگر تا پیش از هشت صبح رسیده باشید ملاحظه می‌کنید که زنجیری جلوی ورودی کشیده شده. با وجود گرمای هوا در شهر، در این ساعت آنقدر سردتان هست که نیاز به یک لباس گرم سبک داشته باشید. می‌توانید ماشین را همان‌جا پارک کنید، وسایل صبحانه را بردارید و در جایی در همان حوالی در میان بوته‌های خوشبوی آویشن و شقایق زیرانداز تان را بیندازید و صبحانه‌تان را میل کنید. تا محیط‌بانان راس ساعت ۸ زنجیر را بردارند و ورود برای ماشین‌ها آزاد شود. اگر اطرافتان چادر عشایر هم هست، می‌توانید از آنها برای صبحانه عسل بگیرید. همزمان که چای دم می‌کنید می‌شود چند پر آویشن هم از کنار دست‌تان چیده و آنها را در چای بریزید. امتحانش که ضرری ندارد می‌بینید که طعم چای‌تان کاملا متفاوت می‌شود. گاه گاله گوسفندی را هم می‌بینید که از بالای تپه به اطراف شما سرازیر می‌شود. بزغاله‌ها و برهای کوچکی که به دنبال مادران‌شان می‌دوند و چوپانی که هی می‌کند و آنها را دور هم جمع نگه می‌دارد.

با خودتن صبحانه ساعت هشت هشت صبح شده، حال می‌توانید ماشین را برداشته و در درون پارک ملی لار رانندگی کنید. مسیرتان خاکی است، طبیعی هم هست، در پارک‌های ملی انتظار آسفالت داشتن یعنی رانندگی با سرعت بالا که برای حیات وحش خطرناک است. با سرعت پایین حرکت کنید و از مناظر اطراف لذت ببرید. دریاچه در سمت چپ شماست که چون لکه آبی بزرگ در میان سبزی بوته‌ها ترکیب رنگی جذابی ایجاد کرده است. کمی جلوتر بوته‌های گیاه بومادران دیده می‌شود، کلستی هم هست، گل آفتابی هم. انواع و اقسام گیاهان و پرندگانی با سینه‌های زرد که روی بوته‌ها می‌نشینند و با اندک نسیمی تاب می‌خورند. از مزیت‌های پارک ملی لار در دوران کرونا و اپیدمی این است که فضای آن چنان بزرگ است که می‌توانید در جایی اتراق کنید که با دیگران فاصله قابل توجهی داشته باشید. گزینه‌ها گرچه برای شما زیاد است اما اگر دنبال جای خلوت هستید، کنار رودخانه را انتخاب نکنید، این بخش متقاضیان بیشتری دارد و ساعت به ساعت به تعداد خانواده‌هایی که اطراف ماشین‌شان را پارک می‌کنند افزوده می‌شود. می‌توانید حوالی دریاچه بروید یا کمی جلوتر وارد یکی از فرعی‌هایی شوید که با حرکت در آنها دو طرف‌تان مملو از بوته‌های گل است. آن گل‌های آبی که می‌بینید همان کانسی‌ها هستند. گل‌های کوچک آبی، فراموشم مکن. آن دانه‌های ریز زرد هم بابونه‌های کاذب، انواع گونه‌های دیگر هم هست که با داشتن یک کتاب راهنمای میدانی گیاهان ایران (این کتاب توسط انتشارات ایران‌شناسی منتشر شده و نویسنده آن مجید اسکندری یکی از کارشناسان گیاهشناسی است) می‌توانید نام آنها را پیدا کنید. ممکن است فکر کنید یافتن نام یک گونه در این کتاب با توجه به عدم تسلط شما کار سختی خواهد بود، این طور نیست، خوشبختانه بخش‌بندی‌ها در این کتاب براساس رنگ گل‌ها صورت گرفته، بنابراین اگر گل زردی را می‌بینید، می‌توانید به سادگی از روی قطر کتاب بخش زرد را باز کرده و دنبال گلی بگردید که جلوی چشم شماست. این کار برای خانواده‌هایی که با فرزندشان به چنین برنامه‌هایی می‌روند لذت‌بخش‌تر خواهد بود و سفر را برای کودکان به یک تجربه هیجان‌انگیز بدل می‌کند. درحالی که پدر یا مادر درحال تهیه غذاست دیگری با فرزندش یک برنامه ماجراجویانه می‌گذارد، باز می‌توانند پدرها و مادرها جایشان را با هم عوض کنند، یکی استراحت کند و دیگری با فرزند گشت‌وگذار داشته باشد. این موضوع نه‌تنها بچه‌ها را بیشتر با طبیعت آشتی می‌دهد، بلکه حس کنجکاوی را هم در آنها برمی‌انگیزد تا نسبت به آنچه در اطراف می‌بینند توجه بیشتری داشته باشند. این‌طور است که برای این بچه‌ها درخت‌های شهر هم معنای بیشتری پیدا می‌کند و در بوستان‌ها و پارک‌ها هم با کتاب به شناسایی گیاهان مشغول می‌شوند.

نکات کاربردی برای گردشگران «لار»

در برنامه سفرتان به دشت لار رعایت چند نکته، می‌تواند تجربه بهتری را برایتان رقم بزند. در پارک ملی لار درخت به ندرت پیدا می‌شود بنابراین حتما سایبان به همراه خود داشته باشید زیرا آفتاب با نزدیک شدن به ظهر شما را آزار می‌دهد. علاوه بر آن یافتن چشمه در این پارک دشوار است، حتما آب برای شستوشو و تهیه غذا به همراه داشته باشید. پارک ملی لار جایی برای روشن کردن آتش نیست، اگر قصد پخت و پز دارید یا از کیسول‌های کوهنوردی استفاده کنید یا پیک‌نیک با خود ببرید. در حفاظت از طبیعت پارک توجه ویژه‌ای داشته باشید. این پارک زیستگاه‌های گونه‌های غلغوار زیادی است که ممکن است زباله‌های شما زندگی آنها را به خطر بیندازد. نیاز نیست اضافه نان یا غذایتان را در پارک برای حیات وحش بریزید. آنها را در کیسه زباله بریزید و با خود ببرید. چنانچه دوربین دو چشمی دارید در بردن آن به این سفر تردید نکنید، می‌توانید گونه‌های مختلف پرنده را ببینید و در آخر هنگام گام برداشتن در پارک حتما حواستان به‌جایی که گام برمی‌دارید باشد. پارک ملی لار مناطقه سایر عرصه‌های طبیعی محل زیست انواع گونه‌های خزنده است.

فاطمه‌باباخانی
دنیای اقتصاد