کسب و کار

تغییر الگو از «اقتصاد توجه» به «اقتصاد خلق کننده»

ما در ابتدای پایان یک عصر هستیم. «اقتصاد توجه» یا همان مدل درآمدی مبتنی بر تبلیغات که بر صنایع خلاق در قرن ۲۱ مسلط بود و باعث شد پلتفرم‌های اجتماعی رایج به ارزشمندترین شرکت‌های تکنولوژی در دنیا تبدیل شوند، راه را برای پایان و افول خودش هموار کرده است. «اقتصاد خلق کننده» که از پلتفرم‌ها، فضای بازار و ابزارهایی درست شده که امکان کارآفرینی و بیان خلاق را فراهم کرده و یک طبقه خلاق مستقل را ایجاد کرده که با شور و اشتیاق خودشان زندگی می‌کنند، نشان دهنده یک تغییر الگوست.

در دهه‌های اخیر، از اقتصاد مبتنی بر مواد اولیه به سوی اقتصاد مبتنی بر دیجیتال و اطلاعات حرکت کرده‌ایم. در سال‌های دهه ۲۰۰۰ که حجم اطلاعات در حال انفجار بود، توجه ما کمیاب و ارزشمند بود و خیلی از محصولات و خدمات دیجیتال رایگان درست می‌شدند تا توجه و اطلاعات شخصی ما را به آگهی‌دهنده‌ها بفروشند.

شرکت‌ها بهترین علایق مشتریان خود را در دست دارند و در «اقتصاد توجه» این موضوع لزوما به کاربرانی که محتوا ایجاد یا مصرف می‌کنند، اشاره ندارد، بنابراین هزینه این محصولات دیجیتال رایگان که گفتیم، کم‌کم زیاد شد. رسوایی‌هایی در مورد حریم شخصی کاربران، ارائه اطلاعات غلط با کلیک روی تیترهای گمراه‌کننده، جوامعی که هر روز بیش از پیش قطبی‌سازی می‌شوند، خسارت سلامت روان، و ...

اگر بخواهیم واضح بگوییم، پلتفرم‌های اجتماعی بد نیستند؛ بلکه برعکس اما اگر بخواهند به ماموریت خود مبنی بر نزدیک‌تر کردن مردم دنیا به هم پایبند باشند، باید تولیدکنندگان محتوا- چه بزرگ و چه کوچک- را کاربران اصلی خود در نظر بگیرند. مدل درآمدی که ابتدا درآمد تریلیون دلاری برای آنها به دنبال داشت، در ادامه این گونه نخواهد بود. در روزهای اول رسانه‌های اجتماعی و اقتصاد توجه، تولیدکنندگان محتوا به مخاطب پلتفرم نیاز داشتند. وقتی ۱) تولیدکنندگان محتوا و قدرت نفوذ آنها افزایش یافت؛ ۲) موانع کارآفرینی خرد کاهش یافت؛ و ۳) مردم با علایق ویژه در سراسر دنیا توانستند افرادی را پیدا کنند که علیه اتفاق‌های اصلی همفکر باشند، یک تغییر قدرت نرم، اما سریع اتفاق افتاد و پلتفرم‌ها حالا به تولیدکنندگان محتوای وفادار نیاز دارند. اقتصاد توجه از مخاطبی که برای آن حرف می‌زند پول درمی‌آورد، درحالی که اقتصاد خلق کننده، مخاطب را به یک دارایی واقعی تبدیل می‌کند؛ یعنی جامعه‌ای که با آن در گیر است.

سرمایه‌گذاری در تغییر الگو

اگر اقتصاد خلق کننده، تغییر بزرگ بعدی در اقتصاد دیجیتال ما باشد، چطور می‌توانیم این بازار را بشناسیم و در نهایت آن را رزش‌گذاری کنیم؟

برای شروع، باید بگوییم اقتصاد خلق کننده در تقاطع اقتصاد گیگی (**gig economy**)، که پیش‌بینی می‌شود ارزش بازار آن تا سال ۲۰۲۳ به ۴۵۵ میلیارد دلار برسد و ۴۰ درصد نیروی کار آمریکا حداقل ۴۰ درصد درآمد خود را از روش گیگی به دست می‌آورند) و صنایع خلاق (با درآمد سالانه حدود ۲/۲۵ تریلیون دلار و اشتغال جوانان ۱۵ تا ۲۹ ساله بیش از هر بخش دیگری) قرار گرفته است. بیشترین تعداد کارگران گیگی (۱۴ درصد) در صنایع خلاق فعالیت می‌کنند. نمونه کسب‌وکارهای موفق فعلی در اقتصاد خلق کننده عبارتند از: پترئون (**Patreon**)، که ارزش آن در فصل جاری از یک میلیارد دلار عبور کرد) شایپفای (**Shopify**)، که در دوران پاندمی پیشرفت قابل توجهی کرد و در حال حاضر هشتاد و هفتمین شرکت بزرگ دنیا است) و اتسی (**Etsy**)، که بهترین عملکرد را در سال ۲۰۲۰ داشت). وقتی این واقعیت را در نظر می‌گیریم که ۳۰ درصد کودکان در آمریکا و انگلستان می‌خواهند یوتیوبر باشند و ۷۰ درصد آمریکایی‌ها می‌گویند که دوست دارند کسب‌وکار خودشان را راه‌اندازی کنند، یعنی در توجه کردن و قدرت دادن به این اشتیاق‌های کوچک، ارزش زیادی نهفته است. برای سرمایه‌گذارانی که به دنبال فضای سرمایه‌گذاری مناسب می‌گردند، اقتصاد خلق کننده‌ها می‌توانند با هدف قرار دادن طبقه خلاق، چهار دسته‌بندی داشته باشد و خیلی از شرکت‌ها اصولی از هر یک از این چهار دسته‌بندی را با هم ترکیب می‌کنند.

دسته اول، پلتفرم‌های اجتماعی و حرفه‌ای را دربرمی‌گیرد که باعث افزایش خلق کننده‌های جدید می‌شود که امکان دسترسی به مخاطب را ساده‌تر می‌کند، به افراد خلاق امکان می‌دهد استعدادهای خود را به شکل موثرتری نشان دهند یا اشکال جدیدی از سرگرمی‌های دیجیتال را درست می‌کند. بیشتر شبکه‌های اجتماعی موفق، یک نیاز را که منفعت همگانی دارد با ابزاری جدید در یک دسته‌بندی جدید حل می‌کنند و سپس به ستارهایی که در این پلتفرم‌ها فعالیت می‌کنند، امکان رشد و توسعه می‌دهند (یعنی کاربران سراغ این ابزار می‌آیند و اگر به آنها کمک شود که از آن پول درآورند، به آن وابسته می‌شوند).

دوم، وقتی تعداد خلق کننده‌های مستقل و کارآفرینان خرد بیشتر می‌شود، ارزش شرکت‌هایی که از طریق کاهش موانع کارآفرینی به آنها خدمات می‌دهند، بالاتر می‌رود. در اینجا ما از «نگاهی کردن افراد»- سخن می‌گوییم.

سوم، تکنولوژی به خلق کننده‌ها کمک می‌کند با روش‌های جدید با از طریق دریافت‌های مالی مستقیم از طرفداران خود، پول درآورند. در نهایت، یکسری کسب‌وکارها هستند که خود خلق کننده‌ها آنها را اداره می‌کنند؛ زیرمجموعه کوچکی از کسب‌وکارهای جامطلبانه که خلق کننده‌ها ایجاد کرده‌اند و از پلتفرم‌ها و زیرساخت‌هایی که در موارد ۱ تا ۳ مطرح شد، استفاده می‌کنند.

به سوی یک مدینه فاضله دیجیتال خلاق

نمونه کسب‌وکار برای اقتصاد خلق کننده، کاملا مشخص و واضح است. دلارها و قدرت از اقتصاد توجه به سوی اقتصاد خلق کننده تغییر جهت می‌دهند؛ از مخاطب به سمت جامعه، به‌طوری که استعدادهای فردی شرکت‌های بزرگ را در فضای خلاق تفکیک می‌کنند.

اگر بخواهیم اقتصاد توجه را اصلاح کنیم و به‌واسطه رسانه‌ها و محصولاتی که دوست داریم به‌طور مستقیم با خلق کننده‌ها تعامل داشته باشیم، به دنیایی می‌رسیم که در آن سازنده‌ها و مصرف کننده‌ها بیشتر با هم ارتباط دارند در طول قرن گذشته، این قدر زنجیرهای تامین و ارزش را پیچیده کرده‌ایم که فراموش کرده‌ایم در پس همه چیزها و محتواهایی که مصرف می‌کنیم یک خلق کننده وجود دارد؛ اقتصاد خلق کننده نسخه دیجیتال و جهانی دنیایی است که قبلا می‌شناختیم، دنیایی که در آن از حرفه‌ای‌ها به‌طور مستقیم حمایت می‌کنیم و قدرشان را می‌دانیم.

نویسنده: Clara Lindh Bergendorff
مترجم: مریم رضایی

زارع تاکید کرد؛

اولویت پرداخت حقوق، کارگران مدیریت شهری باشند

رئیس کمیسیون تلفیق شورای شهر کرج خواستار در اولویت قرار گرفتن پرداختی‌های کارگران خدمات شهری با توجه به ایام پایان سال شد.

به گزارش پیام آشنا، عباس زارع در نطق پیش از دستور دویست و چهلمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر کرج به گلایه برخی از کارگران خدمات شهر اشاره کرد و گفت: با توجه به ایام پایان سال پرداختی‌های مرتبط با کارگران خدمات شهری و فضای سبز در اولویت قرار گیرد و نظارت دقیقی به عمل آید که حقی تضییع نشود.

وی افزود: تا آنجا که در توان شهرداری باشد حقوق کارگران از حقوق کارمندان سریع‌تر پرداخت شود تا لطمه‌ای به معیشت آنان وارد نشود.

رئیس کمیسیون تلفیق شورای اسلامی شهر کرج گفت: کارگران جزو اقشار باهمیت و زحمتکش جامعه هستند و حقوقشان دیون ممتاز است باید با اولویت پرداخت شود.

زارع همچنین گفت: از شهردار درخواست می‌شود تا مصوبات شورا در قالب متمم بودجه سال ۹۹ به‌صورت دقیق اجرایی و گزارش آن به شورای اسلامی شهر ارائه شود.

در دو ماهه اخیر؛

سامانه سیار ثبت تخلف در کرج ۳۰ هزار تخلف ثبت کرد

معاون حمل و نقل و ترافیک شهرداری کرج گفت: طی دو ماهه اخیر سامانه سیار ثبت تخلف در کرج ۳۰ هزار تخلف را ثبت کرده است.

به گزارش پیام آشنا، محمدرضا احمدی‌نژاد با اشاره به فعالیت یک دستگاه سامانه سیار ثبت تخلفات ساکن راننده‌گی از ابتدای بهمن‌ماه سال جاری، اظهار کرد: طی مدت‌زمان مذکور بیش از ۳۰ هزار تخلف از طریق این سامانه به ثبت رسیده است.

وی تسهیل در تردد خودروهای عبوری و کاهش بار ترافیک معابر درون‌شهری را ازجمله مهم‌ترین هدف فعالیت این سامانه عنوان کرد و گفت: بدون شک با رعایت قوانین و مقررات شاهد کاهش بار ترافیک در سطح معابر خواهیم بود.

معاون حمل‌ونقل و ترافیک شهرداری کرج همچنین افزود: تخلف پارک حاشیه‌ای، توقف مطلقاً ممنوع و پارک دوبل در معابر ازجمله مواردی است که توسط این سامانه به ثبت می‌رسد.

اعضای شورای شهر تهران با تصویب یک فوریت لایحه‌ای به شهرداری تهران مجوز داد تا با اجرای پروژه های مورد نیاز، ارتباط شهروندان محله‌هایی از پایتخت که با ساخت بزرگراه قطع و یا دشوار شده است را با دیگر برقرار کند.

رفع آسیب بزرگراه‌ها به محله‌های تهران

به گزارش پیام آشنا به نقل از همشهری آنلاین- مجید جباری: امروز در جریان دویست و هشتادمین جلسه پارلمان شهری پایتخت، یک فوریت لایحه «مجوز به شهرداری تهران جهت انجام معاملات احداث پروژه‌هایی (پیوند و پهنه‌های مجاور بزرگراه امام علی (ع) – خیابان زندگی) واقع در منطقه ۸ و «پل باغ آیت‌الله هاشمی رفسنجانی» به جریان افتاد.

معاون فنی و عمرانی شهرداری تهران نخست درباره دلایل فوریت این لایحه صحبت کرد و گفت: «هی توانیم بگوییم که همه پروژه‌های عمرانی شهرداری به پایان رسیده و فقط پروژه بزرگراه شهید بروجردی باقی مانده است. اما چند پروژه جدید هم تعریف شده که شامل برطرف کردن زخم‌های بزرگراه‌ها به محله‌های شهر است. برای نمونه بزرگراه امام علی(ع) محله سبلان را به دو بخش تقسیم کرده و برای رفع این آسیب باید سطوحی پل مانند(پل باغ) برای ارتباط دو بخش محله ایجاد شود.»

صفا صبوری دیلمی ادامه داد: «برای اجرای این طرح، مناقصه برگزار شده و به دلیل اینکه هزینه آن مبلغی بیش از اختیارات شهردار است، به مصوبه شورای شهر نیاز دارد.» بعد از دفاع معاون شهردار از یک فوریت لایحه احمدمسجد جامعی، عضو فرهنگی شورای شهر در تایید صحبت های صبوری دیلمی، معاون شهردار گفت: «بزرگراه امام علی در بسیاری نقاط این آسیب را وارد کرده است. از این رو باید برای پروژه‌ها مطالعات اجتماعی صورت بگیرد و در این بین باید دغدغه کسانی که زیان می‌بینند را هم در نظر بگیریم.»

علی لعطاء سخنگوی شورا هم در جریان بررسی این لایحه گفت: «صحبت های آقای مسجد جمعی درست است اما طرح این پروژه مدتهاست ارائه شده و اجرای آن معطل مانده است.»

مجید فراهانی، دیگر عضو شورا نیز در موافقت با فوریت لایحه گفت: «ما در این گونه نخواهد بود. در روزهای اول رسانه‌های اجتماعی و اقتصاد توجه، تولیدکنندگان محتوا به مخاطب پلتفرم نیاز داشتند. وقتی ۱) تولیدکنندگان محتوا و قدرت نفوذ آنها افزایش یافت؛ ۲) موانع کارآفرینی خرد کاهش یافت؛ و ۳) مردم با علایق ویژه در سراسر دنیا توانستند افرادی را پیدا کنند که علیه اتفاق‌های اصلی همفکر باشند، یک تغییر قدرت نرم، اما سریع اتفاق افتاد و پلتفرم‌ها حالا به تولیدکنندگان محتوای وفادار نیاز دارند. اقتصاد توجه از مخاطبی که برای آن حرف می‌زند پول درمی‌آورد، درحالی که اقتصاد خلق کننده، مخاطب را به یک دارایی واقعی تبدیل می‌کند؛ یعنی جامعه‌ای که با آن در گیر است.

راه‌اندازی سامانه «دا» برای انسجام فعالیت داوطلبان حوزه کار کودک

مدیر عامل سازمان رفاه، خدمات و مشارکت‌های اجتماعی شهرداری تهران از آغاز فعالیت سامانه داوطلبان خدمت دهی به کودکان کار (دا) خبر داد و گفت: این سامانه همزمان با برگزاری نمایشگاه نقاشی کودکان کار در ایوان انتظار میدان ولیعصر (ع) افتتاح می‌شود.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، سید مالک حسینی، با اشاره به برگزاری نمایشگاه نقاشی کودکان کار با عنوان «کارتنگ» از ۲۳ اسفند ۱۳۹۹ تا ۵ فروردین ماه ۱۴۰۰ گفت: مدتی پیش از کودکان حاضر در مراکز پرتو خواسته شد تا بهار و نوروز را در نقاشی‌های خود به تصویر بکشند که حاصل این نقاشی‌ها در نمایشگاه «کارتنگ» به نمایش درآمده است.

وی با بیان اینکه افتتاحیه این نمایشگاه امروز دوشنبه در ایوان انتظار برگزار خواهد شد، افزود: بخشی از نقاشی‌های کودکان نیز به شکل کارت پستال چاپ و منتشر شده است. همچنین عموم شهروندان علاقه‌مند می‌توانند از این نمایشگاه و هنر کودکان کار بازدید کنند.

مدیر عامل سازمان رفاه، خدمات و مشارکت‌های اجتماعی شهرداری تهران در ادامه با بیان اینکه حذف کار کودک و توانمندسازی کودکان کار جز با مشارکت تمام شهروندان امکانپذیر نخواهد بود، تصریح کرد: با توجه به درخواست شهروندان در خصوص نحوه صحیح و استاندارد کمک به کودکان آسیب دیده، در معرض آسیب و به ویژه کودکان کار و خیابان، سامانه «دا» از سوی سازمان رفاه و خدمات و مشارکت‌های اجتماعی شهرداری تهران برای این منظور طراحی شده است.

حسینی با اشاره به اینکه این سامانه با هدف استفاده از توانمندی‌ها، مهارت‌ها و دانش شهروندان به شکل مستقیم برای کمک به کودکان کار و خیابان شهر تهران فعالیت می‌کند، گفت: هدف اولیه از طراحی این سامانه تشکیل بانک اطلاعاتی از شهروندان و سازمان‌های مردم‌نهاد داوطلب و در عین حال معرفی نیازهای کودکان و مراکز فعال در حوزه کودکان کار برای جذب فعالیت‌های داوطلبانه و رفع نیازهای کودکان کار است.

وی با بیان اینکه «سامانه دا» در بستر سایت چهارراه کودک اجرایی شده است، افزود: این سامانه شامل ثبت نام افراد حقیقی داوطلب و ثبت نام سازمان‌های مردم نهاد داوطلب است. متقاضیان حقیقی و نیز سازمان‌های مردم نهاد با مراجعه به این سامانه اقدام به ثبت اطلاعات هویتی، ارتباطی و اعلام مهارت‌ها و حوزه‌های علاقه‌مندی خود می‌کنند و پس از آن فرآیند راستی آزمایی و بررسی صلاحیت افراد و سازمان‌های مردم نهاد از سوی شهرداری تهران آغاز خواهد شد.

مدیر عامل سازمان رفاه، خدمات و مشارکت‌های اجتماعی شهرداری تهران ادامه داد: شهرداری تهران بعد از صحت‌سنجی و بررسی این اطلاعات از افراد داوطلب دعوت خواهد کرد تا در بسترهایی که از سوی این نهاد برای انجام کار داوطلبانه فراهم شده، مانند مراکز پرتو، اتوبوس‌های ارائه خدمات اجتماعی به کودکان کار و ـ مشارکت داشته باشند. در بخش دیگری نیز با توجه به اهمیت برقراری ارتباط کارآمد بین داوطلبان و مراکز فعال در حوزه کودکان کار و خیابان، بعد از نیازسنجی‌های لازم، خلاءهای آموزشی، بهداشتی، درمانی، تغذیه‌ای و ـ کودکان از طریق «سامانه دا» اطلاع رسانی می‌شود تا «سامانه دا» به مثابه پل ارتباطی بین داوطلبان و نهادها و سازمان‌های خدمت‌رسان به کودکان کار، نقش مؤثری در جهت‌دهی این فعالیت‌ها ایفا کند.

به گفته حسینی، فعالیت «سامانه دا» به شکل کامل در سایت چهارراه کودک منعکس می‌شود تا ضمن شفافیت در عملکرد خود، با اطلاع‌رسانی به موقع، زمینه برای جذب داوطلبان جدیدی که می‌توانند برای کمک به کودکان کار و خیابان وارد عمل شوند را فراهم کند.

بر اساس گزارش روابط عمومی سازمان رفاه، خدمات و مشارکت های اجتماعی، به گفته وی، تمامی شهروندان و سازمان‌های مردم‌نهاد با هر تخصص، مهارت و زمان آزادی که دارند، می‌توانند با مراجعه به سایت چهارراه کودک به نشانی ۴rahkoudak.ir.www فرم مربوطه را تکمیل و ارسال کنند.

در آستانه جشن چهارشنبه سوری مطرح شد؛

آلودگی هوا، صدا و نور ناشی از مواد منفجره بر موجودات زنده شهرها اثر مخرب دارد

چند سالی است که مراسم آیینی چهارشنبه سوری با استفاده از مواد محترقه غیر متعارف از شکل مرسوم خود خارج شده است و علاوه بر خطراتی که برگزاری چهارشنبه سوری برای شهروندان دارد، عوارضی مخرب هم بر محیط زیست برجای می‌گذارد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، شینا انصاری با بیان اینکه آلودگی هوا و صدا و نور حاصل از مواد محترقه غیر متعارف می‌تواند بر موجودات زنده شهرها اثرات مخربی داشته باشد، گفت: در واقع استفاده از مواد منفجره و احتراق زا باعث ایجاد مشکل برای موجودات شهری می‌شود. مدیر کل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران با اشاره به اینکه جشن چهارشنبه سوری زمانی برگزار می شود که طبیعت بسیار شکننده است این در حالیست که سنت قدیم و جشن پدران ما نمی‌توانست باعث مرگ ومیر حیوانات شود، اظهار کرد: با توجه به اینکه در آستانه فصل بهار و تخمگذاری پرندگان هستیم بنابراین ایجاد فضای امن برای آن‌ها به منظور لانه‌گزینی و تخمگذاری اهمیت زیادی دارد. بسیاری از پرندگان با صدای وحشتناک ترقه‌ها در این شب لانه‌های خود را ترک می‌کنند و ممکن است به دلیل حس ناامنی برای همیشه آن محل و منطقه را ترک کنند.

وی ادامه داد: تهران به لحاظ جغرافیایی یکی از کریدورهای عبوری مهم پرندگان و یکی از نقاطی است که از لحاظ تنوع پرنده در مسیر مهاجرت شناخته شده و این روزها دقیقا زمانی است که خیلی از پرندگان در حال مهاجرت بهارمان هستند به این مفهوم که از عرض‌های جنوبی به سمت عرض‌های شمالی پرواز می‌کنند و سرو صدای چهارشنبه سوری باعث اختلال در روند طبیعی حرکت این پرندگان می شود. همینطور نور شدید و آش بازی‌های این شب سیستم عصبی این موجودات را به هم می‌ریزد. گربه‌ها و سگ‌ها هم در این میان آسیب‌های فراوانی می‌بینند.

مدیر کل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران از شهروندان خواست برای حفظ سلامتی خود و عزیزانشان در این روز مراقبت کافی و لازم را داشته باشند و حتی الامکان از حضور طولانی مدت در مکان‌های آلوده بالاخص برای سالمندان همچنین کودکان کمتر از یک سال خودداری کنند.

به گزارش روابط عمومی اداره کل محیط زیست و توسعه پایدار شهرداری تهران، انصاری در پایان ابراز امیدواری کرد: با تاسی از جشن باستانی پدرانمان، چهارشنبه سوری بدون آسیب جانی و به دور از هرگونه آلودگی محیط زیست و عوارض برای سایر موجودات زنده برگزار کنیم.

گزارش

چرا قیمت املاک شمال به‌رغم رکود تقاضا صعود کرد؟

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، معمایی شبیه وقایع ۲ سال اخیر بازار مسکن تهران، حوزه معاملات املاک «شمال» را هم تحت تاثیر قرار داد. بازار املاک شهرهای شمالی از یک طرف با رکود سنگین تقاضا برای خرید زمین و ویلا دست به گریبان است، اما از طرف دیگر، قیمت‌ها طی ماه‌های گذشته با شیب نسبتا تندرو به افزایش بوده است. این وضعیت- رشد قیمت در نبود خریدار- نشان می‌دهد مجموعه‌ای از نیروهای اثرگذار بر روند قیمت و معاملات ملک در «شمال» فرمان بازار را از مسیر اصلی خارج کرده است. بررسی‌ها در این باره حاکی است بین سه نیروی کاهنده و ۴ نیروی فزاینده قیمت ویلا، طناب‌کشی در حال انجام است. در ماه‌های اخیر یک متغیر بالابرنده قیمت، رشد هزینه ساخت ناشی از تورم مصالح ساختمانی بوده است. البته دنباله‌روی املاک شهرها از جهش قیمت مسکن پایتخت نیز فاکتور مهمی به حساب می‌آید در سمت مقابل، محدودیت شدید افراد برای سفرهای بین‌استانی مانع از انجام مقدمات خرید ویلا در «شمال» شده است. روند رابطه قیمت املاک تهران و شمال تشریح شده است.

بازار زمین و ویلا در شمال کشور، در وضعیت ابر رکودی معاملات، به یک آنتی‌پادی قیمتی مجهز شد به گزارش «دنیای اقتصاد»، نتایج به‌دست آمده از تحقیقات میدانی و واسطه‌های بازار ویلا و زمین در استان‌های شمالی کشور نشان می‌دهد، بازار خرید و فروش زمین و ویلا پس از یک دوره رشد قابل توجه حجم معاملات در تابستان سال جاری اکنون به یک ابر رکود دچار شده است. در نیمه نخست سال جاری، همزمان با شروع هیجانات بازارهای مختلف، حجم زیادی از تقاضای سرمایه‌ای از تهران و سایر کلان‌شهرهای کشور به بازار معاملات ویلا و زمین در شمال کشور وارد شد. اما اکنون پس از گذشت نزدیک به شش ماه، این بخش از بازار املاک در شمال کشور، با افت بیش از ۵۰ درصدی حجم معاملات مواجه شده است؛ فرار و فرود شدید در بازار معاملات شمال کشور که عمدتا در مناطق مرغوب و متوسط به رویه بالا شکل گرفته است. این بخش از بازار املاک در شمال کشور درحالی به لحاظ معاملاتی در تاللاق کرونا گیر افتاده که یک مقاومت مرموز در بخش قیمتی این بازار وجود دارد. به‌طوری که بررسی‌ها و تحقیقات میدانی نشان می‌دهد، سطح قیمت‌ها در بازار ویلا و زمین، در پی ابر رکود معاملات، نه‌تنها کاهش پیدا نکرده بلکه نسبت به نیمه سال جاری نیز افزایش داشته است.

بررسی سیگنال رشد و کاهش قیمت‌ها در بازار املاک شمال کشور و مقایسه آن با دوره‌های رونق و رکود قیمتی در بازار مسکن شهر تهران حکایت از وجود یک رابطه نسبی مشخص دارد؛ به‌طوری که از ابتدای دهه ۸۰ تاکنون، بررسی و مقایسه قیمتی بازار املاک شهر تهران و شمال کشور نشان می‌دهد پس از هر دوره جهش قیمتی در شهر تهران، در یکسال بعد که این بازار به یک دوره رکودی وارد شده، رشد قیمت در بازار زمین و ویلای شهرهای شمالی کشور همچنان ادامه‌دار بوده است.

به‌عنوان مثال در سال ۸۶ که بازار مسکن شهر تهران به یک جهش قیمت حدود ۸۰درصدی دچار شده و پس از آن در سال ۸۸ با حدود ۱۰ درصد کاهش قیمت مواجه می‌شود، قیمت‌ها در بازار املاک شمال کشور (مطابق با اطلاعات منتشر شده از سوی مرکز آمار در مورد اطلاعات بازار املاک مازندران) حدود ۹۲ درصد رشد پیدا می‌کند. این روند در دوره بعدی رونق و رکود بازار مسکن تکرار می‌شود. در سال‌های ۹۲ و ۹۳ که قیمت مسکن در شهر تهران با جهش روبه‌رو می‌شود و کاهش قیمت‌ها در سال ۹۴ در این شهر آغاز می‌شود؛ در این سال رشد قیمت‌ها به میزان ۲۰ درصد آغاز می‌شود و ادامه پیدا می‌کند.

در سال ۹۸ درحالی که دومین سال جهش قیمت مسکن در شهر تهران در حال سپری شدن بوده است، نسبت قیمت مسکن تهران به شهرهای شمالی کشور در هر مترمربع به ۵/۹ برابر می‌رسد تا اینکه با ادامه رشد قیمت‌ها، این نسبت در تابستان امسال به ۶/۴ برابر می‌رسد.

تحقیقات میدانی از وضعیت قیمت خرید و فروش ویلا در برخی شهرهای شمالی کشور حاکی از آن است که در تابستان برای خرید یک ویلای معمولی با زیربنای ۲۰۰ مترمربع و زمین ۵۰۰ متری، به بودجه‌ای در حدود ۲ میلیارد تومان نیاز بود اما در حال حاضر برای خرید چنین ویلایی بودجه‌ای به مبلغ ۲/۵ تا ۳ میلیارد تومان نیاز است.

امید واسطه‌های ملکی به دوران پساکرونا

بازار خرید و فروش ویلا در استان‌های شمالی فاز جدیدی را در دوران کرونا تجربه کرد تا شرایطی تقریبا متفاوت را در طول یک سال گذشته تجربه کند. شرایطی که البته امیدها برای خروج از ابررکود تورمی و رونق معاملات را افزایش داده است. تحقیقات میدانی «دنیای اقتصاد» از وضعیت بازار خرید و فروش ویلا در برخی از شهرهای شمالی به‌عنوان کانون بازار «خرید خانه دوم» برای ساکنان پایتخت و سایر شهرهای کشور نشان می‌دهد در سال جاری با دو نیمه متفاوت مواجه بوده است. در نیمه نخست سال به جز ماه‌های نخست، عطش و هیجان خرید ویلا توسط پایتختنشینان چنان بود که بازار خرید و فروش ویلا که بعد از شیوع کرونا دچار رخوت و کسادی بی‌سابقه شده بود، جان دوباره بگیرد؛ البته این هیجان با سال‌های گذشته و پیش از دوران کرونا قابل مقایسه نیست. با این حال بازار پررونق سنتی شب عید خرید و فروش ویلا در شهرهای شمالی به نیمه‌های سال منتقل شد. بازار معاملات ویلا هر ساله در ماه پایانی سال گرم می‌شود، اما رکود سنگین اواخر سال ۹۸ و ماه‌های ابتدایی ۹۹ به واسطه قرنطینه خودخواسته ناشی از پاندمی کرونا از یکسو و مسدود شدن مسیرهای ورودی به استان‌های شمالی از طرف دیگر، واسطه‌های ملکی را شوکه کرد تا معاملات ویلا به شدت افت کند. پیش‌بینی‌ها از تداوم رکود سنگین در بازار خرید و فروش ویلا همزمان با ورود به سال ۱۳۹۹ به واقعیت پیوست. در عین حال یک فرضیه بسیار محتمل از سایه سنگین رکود در طول سال ۹۹ وجود داشت. با وجود این رخوت معاملات بازار خرید و فروش ویلا در پهنه سبز کشور پایدار نماند و به تدریج جای خود را به عطش خرید ویلا در تابستان داد.

در نهایت نیمه نخست سال به‌طور کلی بازار به واسطه ورود عطش و هیجان خرید در اواخر بهار و فصل تابستان با یک رونق نسبی نسبت به اواخر سال ۹۸ همزمان با شیوع کرونا مواجه شد.

اما نیمه دوم سال متفاوت از نیمه نخست بود. در نیمه دوم سال ۹۹ بازار خرید و فروش ویلا در شهرهای شمالی وارد ابر رکود شد. بازار «خرید خانه دوم» برای برخی پایتختنشینان در شهرهای شمالی در عین حال که ابر رکود را تجربه کرد، همزمان تورمی شد؛ به تعبیری بازار خرید و فروش ویلا وارد ابر رکود تورمی شد.

نتایج تحقیقات میدانی نشان می‌دهد قیمت ویلا در حال حاضر نسبت به شهریورماه بین ۲۵ تا ۳۲ درصد با افزایش مواجه بوده است. در حین حال نتیجه بررسی‌ها از افت ۵۰ درصدی معاملات نسبت به شهریورماه حکایت دارد.

نکته مهم اینکه، طی ماه‌های اخیر تقاضای بالقوه برای خرید ویلا افزایش پیدا کرده است. براساس گفته برخی واسطه‌های ملکی در مناطق متوسط و رو به بالای برخی از شهرهای شمالی، طی ماه‌های گذشته تماس و مراجعات برای خرید ویلا نسبت به نیمه اول سال افزایش پیدا کرده اما تعداد بسیار کمی از این مراجعات و تقاضاها تبدیل به قرارداد قطعی می‌شود.