کسب و کار

انتقاد مستقیم از مدیر کار درستی است؟

مشاور عزیز، رئیس من «کیت» از من بازخورد خواسته. مشکل اینجاست که او مدیر خوبی نیست وقتی از او بازخورد می‌خواهیم جواب نمی‌دهد و اسنادی که برای انجام کارمان نیاز داریم در اختیارمان قرار نمی‌دهد. بعد از کوره در می‌رود چون فلان کار را مطابق میلش انجام نداده‌ایم (که اگر ما بازخورد می‌داد، قطعا کارها را آن طور که او می‌خواست انجام می‌دادیم). نظرانی را که در کارتابل سازمان می‌نویسیم نمی‌خواند، برای همین مجبورم به او زنگ بزنم و درباره تک‌تک موارد با او صحبت کنم. البته اگر او را گیر بیاورم چون معمولا در دسترس نیست. از طرف دیگر، او عاشق تماس‌های تلفنی طولانی درباره موضوعات غیرضروری است که می‌توانست با یک مسیج یا ایمیل به آنها رسیدگی کند.

او اصلا دوست ندارد درگیر کارهای اداری شود. وقتی تیم اداری به اطلاعات نیاز دارند، به‌جای او با من تماس می‌گیرند من هم مجبورم پیش او بروم و اطلاعات را از او بگیرم. او هم غر و لند می‌کند که این کارها برایش مهم نیست. در نهایت، نمی‌توانم به درخواست تیم اداری جواب دهم و آنها هم بارها موضوع را پیگیری می‌کنند.

اخیرا او یک فرم برای ما فرستاد که دربارهاش بازخورد دهیم. باید اسممان را روی فرم بنویسیم. آیا باید نظرم را صادقانه بگویم به این امید که تغییر مثبتی در او ایجاد شود و در نهایت، به نفع رابطه کاریمان باشد؟ یا باید بگویم «شما از همه نظر عالی هستید؟» تا او را شاد و راضی نگه دارم؟ موقعیت شغلی من به شدت متزلزل است. قراردادی که با این شرکت بسته‌ام کوتاه‌مدت است و می‌توانند بدون اطلاع قبلی، عذر من را بخواهند. پس اگر او از دستم دلخور شود، ممکن است به قیمت بیکار شدنم تمام شود و اگر بیکار شوم، مجبورم حاتم‌ام را تحویل دهم و به کشور خودم برگردم که حتی دوست ندارم فکرش را بکنم.

بدیهی است که اگر بخواهم به او بازخورد صادقانه بدهم، حرفم را محترمانه خواهم زد اما اصلا نمی‌دانم به اندازه کافی منطقی هست که اصلا بخواهم به او بازخورد بدهم یا نه.

پاسخ: دوست عزیز

تو هیچ وظیفه‌ای نداری که برای برآورده کردن میل او به دریافت بازخورد، موقعیت حرفه‌ای خود را به خطر بیندازی یک نکته در مورد مدیرانی که از اعضای تیمشان بازخورد می‌خواهند وجود دارد: کسانی که واقعا بازخورد می‌خواهند و از آن درست استفاده می‌کنند، در طول زمان و مکرر با به‌کارکنان خود نشان می‌دهند که اظهارنظر صادقانه، خطر یا عواقبی برایشان ندارد. آنها برای ایجاد اطمینان در کارکنان، همواره از اظهارنظر مخالف استقبال می‌کنند و از افرادی که نظر مخالف خود را بیان می‌کنند تشکر می‌کنند. آنها وقتی چیزی را می‌شنوند که به مناقشان خوش نمی‌آید، از کوره در نمی‌روند. برخورد این مدیران با کارمندها صریح، شفاف و منصفانه است. اما یک مدیر باهوش می‌داند که حتی در این شرایط هم بعضی از کارمندها حاضر به ارائه بازخورد صریح نیستند چون جایگاه رئیس از نظر قدرت بالاتر است. چنین مدیری تمام تلاشش را می‌کند که ارائه بازخورد، بی‌خطر باشد. مثلا ترتیبی می‌دهد که بازخوردها کاملا ناشناس باشند یا به‌جای او، به یک شخص ثالث تحویل داده شوند.

اما ظاهرا کیت از این دسته افراد نیست. البته آدم فاجعه‌ای به‌نظر نمی‌رسد اما کاملا مشخص است که مدیر خوبی نیست و فضایی ایجاد نکرده که کارمندها با او راحت باشند و نظرشان را بگویند. به‌عنوان یک مدیر، نباید انتظار داشته باشی بدون ایجاد بستر مناسب، کارمندهایت به تو بازخورد بدهند. بارها درباره مدیرانی شنیده‌ام که اصرار به دریافت بازخورد از کارمندها دارند. اما وقتی کارمند نظرش را می‌گوید، ناراحت یا عصبانی می‌شوند یا حالت تدافعی و حتی خصمانه به خود می‌گیرند تا جایی که روی روابط کاریشان تاثیر می‌گذارد. این مدیران وقتی می‌گویند «من از بازخورد استقبال می‌کنم»، منظورشان این است که «بگو که از کار کردن برای من لذت می‌بری» یا «می‌توانی به یک مشکل کوچک و کاملا قابل حل که ربطی به شخص من ندارد، اشاره کنی.» آنها به‌دنبال اطلاعات اساسی و مهم نیستند.

البته همیشه هم این‌طور نیست. مدیرانی هم هستند که واقعا از انتقاد سازنده استقبال می‌کنند. حالت تدافعی نمی‌گیرند، ناراحت نمی‌شوند و از آن اطلاعات برای بهبود عملکردشان استفاده می‌کنند. اما مشکل اینجاست که به‌عنوان یک کارمند اگر ندانی با چه جور مدیری طرف هستی، ریسکش بالاست و با توجه به عدم توازن قدرت میان مدیر و کارمند، و اینکه در آمدت به رضایت او بستگی دارد، نباید شغلت را قمار کنی، مگر اینکه رئیست تلاش قابل توجهی برای جلب اطمینان تو کرده باشد. جای تاسف دارد چون بازخورد واقعا برای مدیریت مفید است و حقیقت نامیدکننده این است: متاسفانه مدیرانی که بیشتر از همه به بازخورد صادقانه نیاز دارند، معمولا کمتر از همه بازخورد دریافت می‌کنند. گاهی مدیرانی مثل کیت با بازخوردهای انتقادی به خوبی کنار می‌آیند. شاید اگر آن فرم را صادقانه پر کنی، بابت صراحتت از تو تشکر کند، درباره نظر تو فکر کند و حتی تغییراتی در خود ایجاد کند. اما تا حالا چنین رفتاری از او ندیده‌ای پس بهتر است ریسک نکنی، به‌خصوص که اشتغال و اقامت تو در این کشور به‌نظر مثبت و بستگی دارد. اگر اشتباه کنی، بهایی که خواهی پرداخت به مراتب سنگین‌تر خواهد بود.

حالا سوال اینجاست که چطور فرم را پر کنی؟ قرار نیست در جواب‌هایت بگویی که همه چیز گل و بلبل است اما با توجه به تزلزل موقعیت، بهتر است بیشتر به جنبه‌های مثبت اشاره کنی. احتمالا یکی دو مورد مثبت می‌توانی پیدا کنی درباره آنها صحبت کن. در بیان نظرت دقت کن. چیزهایی را انتخاب کن که می‌دانی کیت با آنها مخالف نیست و می‌تواند اصلاحشان کند بدون آنکه به شخصیتش بر بخورد.

بد نیست این را هم بدانی. مدیرانی که سرپرستی مدیران سطوح پایین‌تر را بر عهده دارند بهتر است اعتماد افراد چند رده پایین‌تر از خود را به‌دست بیاورند یک مدیر ارشد باهوش، هر چند وقت یک‌بار از کارکنان سطوح پایین‌تر می‌خواهد که درباره مدیرشان بازخورد دهند. به این ترتیب کارمندها فرصتی دارند که ارزیابی دقیق خودشان را از مدیرشان ارائه دهند. اما باز هم می‌گویم، این روش جواب نمی‌دهد؛ مگر اینکه بسترش فراهم باشد و مدیر ارشد به کارکنان اطمینان خاطر داده باشد که اظهارنظر صادقانه عواقبی برایشان ندارد.

مترجم: مریم مرادخانی

معاون وزیر کشور:

اولویت تعیین تکلیف نیروهای شرکتی با شهرداری کلانشهرهاست

معاون وزیر کشور و رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور اعلام کرد که اولویت تعیین تکلیف وضعیت نیروهای شرکتی شهرداری با کلانشهرهاست.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، مهدی جمالی‌نژاد بیان کرد: از سال ۹۰ برای تبدیل وضعیت پرسنل شهرداری اقدام خاصی انجام نشده بود اما طی دو سال گذشته تلاش‌های زیادی برای یک التزام بخشی، قوام بخشی و ایجاد آرامش در نیروهای پرسنلی شهرداری‌ها انجام شد.

او افزود: با پیگیری‌های انجام شده و همکاری سازمان امور استخدامی در مرحله اول ۱۲۴۰۰ مجوز تبدیل وضعیت نیروهای شرکتی به قراردادی گرفته شد اما قطعا با این میزان مجوز کار ما تمام نمی‌شود.

معاون وزیر کشور و رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور خاطرنشان کرد: همچنین برای اولین بار در بودجه ۱۴۰۰ کشور در بحث نیروی انسانی مقرر شده که وزارت کشور ظرف دو ماه آیین نامه‌ای در حوزه استخدامی آماده کند و در واقع همین التزام بخشی اینجا هم داشته باشیم.

جمالی‌نژاد عنوان کرد: در کنار انجام مجوز تبدیل وضعیت ۱۲۴۰۰ نفر تلاش می‌شود تا اوایل سال آینده آیین نامه هم آماده و ابلاغ کنیم.

رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور همچنین نوید داد که بخش زیادی از نیروهای شرکتی شهرداری‌ها تا سال آینده با تبدیل شدن به‌نیروی قراردادی، تعیین تکلیف می‌شوند.

در پی بارش برف جمعه شب؛

عملیات نمک‌پاشی و برف‌روبی در معابر کرج انجام شد

معاون خدمات شهری شهرداری کرج با اشاره به بارش برف جمعه شب گفت: نیروهای عملیاتی آماده‌باش و عملیات نمک پاشی انجام شده است.

به گزارش پیام آشنا، علی‌صفر همتی با اشاره به بارش برف در کرج، گفت: عملیات نمک‌پاشی در سطح شهر انجام‌شده است.

وی با اشاره به آب‌گرفتگی های مقطعی در برخی مناطق شهر، گفت: در میدان بهارستان عظیمیه شاهد آب‌گرفتگی بوده‌ایم که قید فوریت برطرف شده است.

معاون خدمات شهری شهرداری کرج با اشاره به آمادباش معاونین خدمات شهری، جانشینان و ناظران عالی مناطق دهگانه، گفت: اکیپ های پاکبان نیز از شب گذشته در سطح شهر حضور داشته و عملیات برف روبی را انجام داده‌اند.

همتی در بخش دیگری به عملیات‌های عمرانی در برخی از مناطق شهر اشاره کرد و گفت: این قبیل عملیات‌ها ممکن است باعث بروز آب‌گرفتگی شود که با تلاش اکیپ‌های خدمات شهری به قید فوریت برطرف شده است.

گفتنی است: حوزه خدمات شهر شهرداری کرج امسال اقدام به خریداری ۹ هزار تن نمک کرد که از این میزان ۶ هزار تن آن نمک کفی و سه هزار تن آن نمک کریستال بوده است.

همچنین شهرداری کرج در حوزه خدمات شهری ۱۰۰ دستگاه ماشین آلات سبک و سنگین دارد که در ایام برفی و بارانی به صورت آماده باش بوده و عملیات برف روبی و رفع آب‌گرفتگی‌ها با این تعداد ماشین انجام می‌شود.

کیوسک‌های تهران موضوعی می‌شود

دریافت اجاره بها بر اساس رتبه‌بندی

کیوسک‌های جدید با طراحی‌های موضوعی به زودی رونمایی می‌شود. جانمایی این کیوسک‌ها از خیابان ولیعصر(عج) و دیگر خیابان‌های اصلی تهران آغاز می‌شود.

به گزارش پیام آشنا به نقل از پایگاه خبری شهر، سیدعلی مفاخریان مدیرعامل شرکت ساماندهی صنایع و مشاغل شهر تهران از اصلاح روش‌ها و ساختارهای مدیریت و نظارت بر کیوسک‌های شهر تهران خبر داد و گفت: از اوایل دهه ۷۰ و همزمان با جانمایی این کیوسک‌ها، ابتدا فعالیت آنها در حوزه مطبوعات بود ولی با گذشت زمان و تحول در رویکرد مطبوعات و حرکت آنها به سمت دیجیتالی شدن، کاربری آن‌ها به سمت فروش تنقلات و دخانیات تغییر پیدا کرد.

مفاخریان، درباره عرضه کالاهای ممنوعه در کیوسک‌هایی که در قالب واحد تجاری فعالیت می‌کنند، گفت: طی سال‌های گذشته در کیوسک‌ها سیگار عرضه می‌شد که این از دیدگاه شرکت ساماندهی صنایع و مشاغل، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و ستاد قاچاق کالا و ارز ممنوع است. تخلفات مربوط به کیوسک‌ها از طریق مراجع قضایی پیگیری می‌شود.

به گفته او، عرضه و فروش دخانیات از منظر قانونی برای افراد زیر ۱۸ سال ممنوعیت دارد و شهروندان می‌توانند در صورت مشاهده عرضه دخانیات در کیوسک‌ها شکایات خود را به شرکت ساماندهی صنایع و مشاغل شهر تهران اطلاع دهند تا برخورد لازم در این زمینه صورت گیرد.

مفاخریان افزود: برای ساماندهی و برخورد با کیوسک‌های متخلف نیازمند همکاری ستاد مبارزه با مواد مخدر، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و نیروی انتظامی هستیم.

او در ادامه از فعالیت یکهزار و ۲۰۰ کیوسک مجاز در تهران خبر داد و گفت: از این تعداد حدود ۱۵۰ دستگاه کیوسک گل و مایقی کیوسک مطبوعات هستند

مدیرعامل شرکت ساماندهی صنایع و مشاغل شهر تهران با اشاره به اقدامات این سازمان در جهت ارتقای منظر و سیمای شهری و در نهایت کیفیت کیوسک‌ها، گفت: با همکاری مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران و سازمان زیباسازی شهر تهران، طرح نوسازی کیوسک‌ها در حال انجام است و پروژه وارد فاز طراحی شده است.

او از رونمایی از ماکت طرح کیوسک‌های شهری در سال ۱۴۰۰ خبر داد و گفت: به تدریج نمونه‌های جدید جایگزین کیوسک‌های قدیمی می‌شود. جایگذاری اولین کیوسک از خیابان ولیعصر آغاز می‌شود. در ادامه خیابان‌های اصلی تهران و پس از آن کیوسک‌هایی که نیازمند ارتقا کیفیت بدنه هستند به ترتیب نومی‌شوند.

در همین زمینه قرار است کیوسک‌های موضوعی با کارکردهای مختلف از جمله بازیافت، دوچرخه، اطلاع رسانی، فناوری اطلاعات در سال‌های گذشته در تهران راه‌اندازی شوند.

او همچنین به طراحی نرم‌افزار کیوسک برای ساماندهی و ارائه آمار دقیق از کیوسک‌های شهری، گفت: برای هر کیوسک بارکدهایی ثبت و نصب خواهد شد. در حال حاضر در دو منطقه شهر تهران این طرح عملیاتی شده است.

مفاخریان در ادامه با بیان اینکه بارکدها دو جنبه شهروندی و نظارتی دارند، اضافه کرد: در بخش اول شهروندان می‌توانند شکایات و تخلفات و حتی قدردانی خود از خدمات مربوط به کیوسک‌ها را از طریق بارکدها اعلام کنند و شرکت ساماندهی صنایع و مشاغل شهر تهران می‌توان این گزارشات را دریافت کند. بخش دوم مربوط به حوزه نظارتی است که توسط شرکت ساماندهی صنایع و مشاغل در زمینه جابه‌جایی کیوسک و اجاره بهای آن‌ها کنترل می‌شود. هر کدام از کیوسک‌ها در سه مرتبه درجه‌بندی می‌شوند و بر مبنای این درجه‌بندی و کارکرد، برایشان اجاره بها تعریف می‌شود.

نامگذاری یک بوستان پایتخت به نام سمن‌ها

اعضای شورای اسلامی شهر تهران به منظور ارج نهادن به تلاش‌های فعالان این حوزه و همچنین ایجاد فضایی برای معرفی سازمان‌های مردم‌نهاد فعال شهر تهران بوستانی واقع در منطقی ۲۲ را به نام سمن‌ها(سازمان‌های مردم‌نهاد) نام‌گذاری کردند.

به گزارش پیام آشنا به نقل از معاونت ارتباطات و امور بین‌الملل شورای اسلامی شهر تهران، اعضای شورای اسلامی شهر تهران پیشنهاد ستاد سمن‌های شهر تهران مبنی بر نامگذاری بوستانی به نام سمن‌ها (سازمان‌های مردم‌نهاد) را تصویب کردند.

بوستان سمن‌ها در منطقه ۲۲ و در ضلع جنوب غربی دریاچه شهدای خلیج فارس واقع است. این بوستان با مساحتی بالغ بر ۱۸۵ هکتار، دارای فضاهایی اختصاصی برای گونه‌های مختلف حیوانات و گیاهان و فضاهای تفریحی است.

این بوستان جدیدالاحداث که سال گذشته به افتتاح رسیده است، پیشتر مصوبه‌ای برای نامگذاری نداشت و تحت عنوان باغ راز هستی از سوی شهرداری منطقه ۲۲ معرفی شده بود و در نوبت نامگذاری قرار داشت.

نامگذاری بوستانی به نام سمن‌ها (سازمان‌های مردم نهاد) به منظور ارج نهادن به تلاش‌های فعالان این حوزه و همچنین ایجاد فضایی برای معرفی سازمان‌های مردم‌نهاد فعال شهر تهران، از مدت‌ها قبل از سوی ستاد سمن‌های شهر تهران در حال پیگیری بود که در نهایت پس از رایزنی با سازمان بوستان‌ها و فضای سبز شهرداری تهران، شهرداری منطقه ۲۲ و اعضای شورای اسلامی شهر تهران، همزمان با هفته بین‌المللی سمن‌ها و هفته درختکاری به تصویب شورای اسلامی شهر تهران رسید.

درخواست آخوندی از حناچی:

شهرداری نواحی را به شوراهای محل واگذار کنید

عباس آخوندی وزیر سابق راه و شهرسازی در یادداشتی با عنوان «شهرداری محله مینایی را به شورای محل واگذار کنید»، از مدیریت شهری تهران خواست که مرز شهرداری‌های ناحیه‌ها را با محله‌ها منطبق کرده و شهرداری ناحیه‌ها را به شوراهای محل تحویل دهند.

به گزارش پیام آشنا به نقل ایسنا، عباس آخوندی در این یادداشت نوشت:

«در بازدید از محله مینایی در جنوب شرقی تهران در ۱۳/۱۲/۱۳۹۹ به همراه سرکار خانم دکتر نژاد بهرام بیشتر به ضرورت واگذاری اختیار شهرداری ناحیه به شورای محل ایمان آوردم. بار دیگر از آقای دکتر حناچی و شورای شهر تهران می‌خواهم که در تقسیم‌بندی ناحیه‌های شهری و انطباق آن‌ها با محدوده‌های محله‌ها هر چه سریعتر اقدام کنند.

در این بازدید بود که به عمق فاجعه‌ای که شهرداری تهران در هنگام مدیریت جهادی شهردار اسبق تهران برای مردم این محل آفریده بود پی بردم، ایشان با همان ایده بکوبیم و بسازیم، پیش از این وارد این منطقه شده بود و با تصور این که این خانه‌ها در دهه‌های ۴۰ و ۵۰ بصورت تصرفی ساخته‌شده‌اند، کم‌ارزشند و زیبا نیستند، تصمیم به خرید، تخریب و نوسازی آنها با مشارکت و توسط سرمایه‌داران از خارج از محله گرفته بود به عبارت دیگر، شهرداری خواسته بود که بخشی از خانه‌های موجود را بکوبد و به‌جای آنها خانه‌های جدید بسازد در نتیجه با هزینه فراوان و با مداخله مستقیم و گسترده وارد باغ شده و اقدام به خرید صدها قطعه ملک و خانه مردم نموده بود. یکی از مدیران می‌گفت که جمعیت محل به هنگام ورود شهرداری به مداخله در بافت چیزی در حدود ۵۵۰۰۰ نفر بوده و خانه‌های متعلق به حدود یکسوم این جمعیت خریداری شده بود. بخوانید چیزی در حدود ۱۷۰۰۰ نفر به نقطه‌های دوردست‌تری از تهران پرتاب شده‌اند و معلوم نیست که اکنون در چه وضعیتی زندگی می‌کنند. لیکن مهم این است که بدانیم بر سر املاک خریداری شده چه آمده، مردم در چه وضعیتی هستند و جمعیت محله در وضعیت فعلی چه میزان است. با املاک خریداری شده سه پروژه بزرگ مقیاس تعریف شده بود که با گذشت دهسال به صورت گودال رها شده بودند و امنیت مردم محل را تهدید می‌کردند. بخشی از املاک نیز به صورت دندان موشی خریداری شده بودند. رها شده و بصورت فضاهای بی‌دفاع درآمده بودند. با تعدای از ساکنان که صحبت کردم، از این فضاها بسیار هراسان و نگران بودند چون برخی از آنها تبدیل شده بود به مرکز تجمع معتادان و شب هنگام معبرها را برای تردد کودکان و بانوان مخاطره‌آمیز کرده بودند. جمعیت محله بازگشته بود به ۶۰۰۰۰ نفر یعنی چیزی در حدود ۵۰۰ نفر در هکتار. تازه این با این فرض است که هنوز آن سه پروژه بزرگ ساخته نشده‌اند که با احداث و بهره‌برداری از آنها تراکم جمعیتی افزون و فضاهای عمومی به نسبت برای ساکنان تنگ‌تر می‌شود.

مهم‌تر مدیرانه مستقیم دولت و شهرداری در ساخت و ساز و اندیشه بکوبیم و بسازیم است طرفه آن که حضرات طرفدار عدالت و مبارزان با فساد که گلو پاره می‌کنند، هیچ حالی از این مردم نمی‌پرسند و هیچ سراغی از پول‌هایی که در این محل تلف شده‌اند نمی‌گیرند. چنان چه ایده حکمرانی محله‌محور اجرا شده بود و ۱۰ درصد ارقام هزینه شده به شهرداری منصوب از طرف مردم کمک می‌شد، وضعیت زندگی مردم بمراتب بهتر از وضع موجود بود.

در جریان بازدید به چشمه‌های جوشان حرکت‌های مردمی نیز برخورد کردیم. خانم عباس‌زاده عضو شورایاری محل با کمک همان مردم کمپ‌اضاعت سرای محله را تجهیز نموده و فضایی برای تجمع مردم در سن‌های مختلف و از جوانان و زنان را فراهم آورده بود. جریان اعتمادی که بین مردم محل بود بسیار قابل توجه بود. با یکی از خانم‌های مسن که صحبت کردم می گفت محله را دوست دارد و حاضر نیست که از محله خارج شود. چگونه می‌توان این حس تعلق را ندید و اقدام به خرید خانه‌ها و تخریب آنها نمود. این رویکرد کلالایی برای چیست؟

بقعه سیده خاتون در این محله قرار دارد. از این بقعه که چون نگینی در محله می‌درخشد و امن‌ترین و باصفاترین فضای عمومی محله است نیز بازدید نمودم. با آقای بهرامی که روحانی بسیار محترمی بود و متولی بقعه بود نیز دیدار داشتم. مردم را می‌فهمید و با آنان رابطه عاطفی بسیار خوبی داشت. در جریان بازدید رییس سازمان نوسازی شهر تهران نیز به ما پیوست. ایشان از شهر درک و فهم بسیار خوبی دارد. از جابطلبی‌های بیهوده و نگاه تجاری به شهر دست کشیده و در پی آن بود که فضاهای خریداری شده را تبدیل به فضای عمومی برای افزایش رفاه مردم بکند. همان چند قطعه‌ای را که تبدیل به یک باغچه کوچک کرده‌بود و یا فضایی را که تبدیل به یک بازار نوپای محلی نموده بود، استقبال بسیار خوبی می‌شد. خانم مسنی به وی مراجعه کرد و مشکل بازپرداخت اقساط خانه خود را با ایشان در میان گذاشت. کاملا او را می‌شناخت و رابطه‌ی قابل اعتمادی بین او ساکنان برقرار بود. این نگاه و ارتباط قابل تحسین است. به هر روی، مجدداً از شهردار محترم تهران و اعضای محترم شورای شهر می‌خواهم که مرز شهرداری‌های ناحیه‌ها را با محله‌ها منطبق سازند و شهرداری ناحیه‌ها را به شوراهای محل تحویل دهند. این راه بسیار کم هزینه‌تر و موثرتر خواهد بود. امید که در انتخابات شوراهای شهر آتی موضوع حکمروایی شهری محله محور تبدیل به خواسته کانونی شوراها شود.»

گزارش

سه ریسک ملکی در بازار دوم

بازار دوم معاملات مسکن می‌تواند به زمین بازی برد-برد برای دو طرف معامله تبدیل شود. پیش‌فروش آپارتمان در این وضعیت به نفع سازندهها است. از طرفی، پیش‌خرید نیز دست‌کم از بابت تامین رقم مورد نیاز خرید خانه، به نفع تقاضای مصرفی است. اما آنچه می‌تواند به چرخش موتور معاملات در بازار دوم مسکن منجر شود، آگاهی پیش‌خریداران از ریسک‌های این بازار است. بررسی‌ها نشان می‌دهد بازار دوم مسکن در شرایط فعلی با سه ریسک شاخص همراه است؛ به‌طوری که پیش‌خریداران می‌توانند متناسب با آن دست به انتخاب پروژه‌های پیش‌فروش بزنند.

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، بازار دوم معاملات مسکن به‌عنوان یک گزینه مناسب برای انجام معاملات مسکن در سال آینده از سوی کارشناسان به متقاضیان و فعالان این بازار توصیه می‌شود. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» از آخرین وضعیت بازار معاملات مسکن و گزینه‌های پیش‌روی این بازار برای سال آینده نشان می‌دهد، ورود به بازار پیش‌فروش و پیش خرید مسکن برای دو ضلع اصلی بازار یعنی سازندهها(فروشندهای واحدهای مسکونی در حال ساخت، نوساز و تازه‌ساز) و خریداران، یکی از روش‌های معامله برد-برد ملکی در شرایط فعلی محسوب می‌شود. این درحالی است که به‌دنبال تحولات صورت گرفته در بازار مسکن از یکسو و همچنین وجود برخی موانع قانونی در مسیر بازار دوم معاملات مسکن، طی سال‌های اخیر این روش تامین مالی برای سازندهها وخرید مدت‌دار برای متقاضیان به خصوص خانه‌اولی‌ها، به حالت مسدود یا دست‌کم نیمه مسدود درآمده است. با این حال، هم‌اکنون کارشناسان بازار معاملات مسکن انجام معاملات پیش‌خرید پیش‌فروش مسکن را برای هر دو سمت معاملات خرید وفروش واحدهای مسکونی در حکم یک بازی برد-برد تعبیر می‌کنند و به متقاضیان در هر دو سمت عرضه و تقاضای واحدهای مسکونی توصیه می‌کنند این روش را به‌عنوان یکی از گزینه‌های مناسب برای انجام معاملات خود به منظور پیشبرد مقاصد موجود در هر دو سمت، مدنظر داشته باشند. پیش‌فروش مسکن هم‌اکنون از آن جهت در حکم یک بازی برد- برد برای هر دو سمت عرضه‌کننده مسکن ومتقاضی واحدهای مسکونی تلقی می‌شود که در وهله اول، سازندهای واحدهای مسکونی می‌توانند از این روش به نفع تامین مالی پروژه‌های در دست اجرای خود بهره‌مند شوند. در وهله دوم از آنجا که هم‌اکنون تعداد قابل توجه یا به بیان بهتر عمده متقاضیان بازار معاملات مسکن به‌دلیل جهش‌های متوالی قیمت آپارتمان، به اجبار از متن بازار به حاشیه رانده شده‌اند و قدرت خرید برای معامله واحدهای مسکونی آماده از دست داده‌اند می‌توانند از این طریق در مسیر خانه‌دار شدن گام بردارند و واحدی را با روش پیش‌خرید تملک کنند.

در سمت عرضه واحدهای مسکونی هم‌اکنون سازندهها با دو چالش مهم مواجه هستند: چالش اول مربوط به نبود مشتری برای واحدهای مسکونی آماده عرضه آنها به بازار معاملات خرید و فروش واحدهای مسکونی است که موجب شده حجم زیادی از این واحدهای نوساز و تازه‌ساز در بازار به فروش نرسد. علت این موضوع از یک سو فاصله قابل توجه قیمت واحدهای مسکونی نوساز و تازه‌ساز با واحدهای مسکونی چند ساله به‌دلیل تورم هزینه‌های ساختمانی ظرف دو سال گذشته تاکنون و نرخ وهله بعد ناشی از رکود عمیق در کل بازار معاملات مسکن است و همین موضوع منجر به بروز معضل تامین مالی برای اتمام پروژه‌های ساختمانی نیمه‌تمام و درحال ساخت سازندهها از یک سو و همچنین عدم‌دسترسی سمت عرضه مسکن به منابع مالی کافی برای شروع پروژه‌های ساختمانی جدید است. دومین چالش سازندهها همچنین مربوط به ادامه تورم هزینه‌های ساختمانی است. پایبز امسال درحالی تورم ۱۰۰ درصدی در بازار معاملات زمین به ثبت رسید که این میزان به‌طور متوسط از تورم سالانه واحدهای مسکونی در پایتخت بیشتر بود. همچنین در سال جاری قیمت مصالح ساختمانی در مقایسه با سال گذشته حدود ۷۰ درصد رشد کرد. این درحالی است که سازندهها از احتمال ادامه روند تورمی هزینه‌های ساخت در آینده نیز خبر می‌دهند؛ ضمن آنکه کماکان چشم‌انداز بازار معاملات مسکن به خصوص در سمت معاملات خرید وفروش واحدهای مسکونی نوساز و تازه‌ساز رکودی است. از این رو، سازندهها می‌توانند با اقدام برای پیش‌فروش واحدهای مسکونی در حال ساخت (نیمه‌کاره) یا پروژه‌های ساختمانی جدید(واحدهایی که قصد ساخت آنها را از هم‌اکنون تا سال آینده دارند)، بخش مهمی از نیاز خود به منابع مالی پروژه‌های ساختمانی در دست اقدام را فراهم کنند. از سوی دیگر، نوعی اطمینان بابت وجود مشتری برای واحدهای مسکونی ساخته شده از سوی آنها در آینده به‌واسطه انجام معامله در بازار پیش‌فروش ایجاد می‌شود. ونگرانی سازندهها بابت سرنوشت واحدها پس از اتمام دوره ساخت از بین خواهد رفت. به این ترتیب، سازندهها می‌توانند با پیش‌فروش واحدهای نیمه‌کاره و در حال ساخت از هم‌اکنون نسبت به خرید مصالح ساختمانی مورد‌نیاز برای پروژه‌های در حال ساخت یا پروژه‌های برنامه‌ریزی شده برای ساخت در سال آینده اقدام کنند و از این طریق از تورم احتمالی مصالح در سال بعد در امان بمانند. در سمت خریدار واحدهای مسکونی نیز هر چند علائم و احتمالات از وجود نشانه‌های تخلیه حباب قیمتی در بازار خبر می‌دهد اما هیچ قطعیتی در این خصوص وجود ندارد واحتمال افزایش قیمت‌ها در سال آینده به‌طور ۱۰۰درصدی منتفی نیست. از این رو پیش‌خرید مسکن یک گزینه مناسب و پیشنهاد منطقی برای خریداران مسکن محسوب می‌شود. از سوی دیگر این روش برای آن دسته از متقاضیان مسکن که به‌دلیل جهش مستمر قیمت دست‌کم از ابتدای سال ۹۷ ناکنون، توان خرید مسکن ندارند روشی مناسب برای خانه‌دار شدن است. چرا که می‌توانند بهای واحد مسکونی را به‌صورت تدریجی پرداخت کنند و از این رو ناچار نیستند ۱۰۰ درصد قیمت آپارتمان را به‌صورت یکجا به فروشنده پرداخت کنند. با این حال بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد، پیش خرید مسکن در شرایط فعلی دست‌کم می‌تواند سه ریسک را هم برای پیش‌خریداران به‌دنبال داشته باشد که با مرنظر گرفتن این سه ریسک متقاضیان می‌توانند معاملات پیش‌خرید خود را با دقت بیشتری انجام دهند.

اولین ریسک پیش‌خرید مسکن برای پیش‌خریداران، احتمال وجود برخی نواقص در واحدهای پیش‌خرید شده حتی بعد از تحویل به خریداران است. در برخی موارد مشاهده شده است که بعضی سازندهها به‌دلیل مواجهه با مشکلات مالی یا سایر تخلفات صورت گرفته در پروسه ساخت، بار مشکلات ایجاد شده را به پیش‌خریدار انتقال داده‌اند و در برخی موارد اقدام به تحویل ساختمان ناقص به پیش‌خریداران کرده‌اند. دومین ریسکی که متوجه پیش‌خریداران مسکن است مربوط به بحث قیمت تمام شده وقیمت فروش و اختلاف بین این دو است. ممکن است پیش‌فروشنده ابتدا با یک قیمت اقدام به پیش‌فروش کند اما در جریان ساخت به‌دلیل افزایش هزینه‌ها، نتواند با قیمت اعلام شده در ابتدا، واحد را به پیش‌خریدار تحویل دهد. سومین ریسک که نکته مهمی هم هست آن است که در بسیاری از موارد سازندهها تنها تعدادی از واحدهای خود را پیش‌فروش می‌کنند و تحویل این واحدها وتامین مالی برای تکمیل آنها را منوط به فروش سایر واحدها می‌کنند. درحالی که ممکن است به‌دلیل رکود، آن واحدها به فروش نرود و سازنده نیز نتواند واحدهای پیش‌فروش شده را تکمیل و در موعد مقرر به پیش‌خریدار تحویل دهد. با اینکه ممکن است سازنده از منابع مالی تامین شده در نتیجه پیش‌فروش برای تامین مالی سایر پروژه‌های خود استفاده کند وبرای تامین مالی واحدهای پیش‌فروش شده با مشکل مالی مواجه شود که این موضوع نیز پروژه‌ها را با وقفه و مشکل مواجه خواهد کرد. لازم است پیش‌خریداران مسکن با در نظر گرفتن این ریسک‌ها نسبت به انتخاب سازندهها و پروژه‌های مطمئن برای پیش‌خرید اقدام کنند.