کسب و کار

فصل مشترک شرکت‌های موفق

شرکت‌ها در عصر «استعفای بزرگ»، دوست‌ته شده‌اند؟ آنهایی که قادر به حفظ کارکنان نیستند و گروهی که هر روز لذت کار را برای نیروها افزایش می‌دهند. یک مطالعه در حوزه مشاوره مدیریت، «فاستان این روزهای استعفاء را در دو موضوع خلاصه می‌کند. مدیران موفق می‌توانند با اصول ۵ گانه «استعدادپروری»، بازی برد- برد را برای کارکنان رقم بزنند تا هر عضو تیم خود را «متعلق» به یخشی از کل بداند.

چرا بسیاری از افراد در حال ترک شغل خود هستند؟ طبق گزارش اخیر مک‌کینزی، کارفرمایان معتقدند این مشکل به علت جبران خدمات یا تعادل بین کار و زندگی است. اما کارمندانی که در حال ترک کار هستند داستان دیگری را روایت می‌کنند. دلایل اصلی آنها برای ترک کار عبارتند از ۱) احساس ارزشمند نبودن ۲) عدم احساس تعلق. با این حال، در طول همه‌گیری برای کرونا، مولدترین شرکت‌ها این روند را شکستند و رضایت شغلی کارکنان را تا ۴۸ درصد افزایش دادند. وجه اشتراک این سازمان‌های موفق چیست؟ آنها پنج اصل را تمرین می‌کنند که به تیم‌هایشان کمک می‌کند تا باهم ارتباط برقرار کنند و پیشرفت کنند.

در ادامه برای روشن ساختن این اصول، از مورد میشل تایت، مدیر ارشد بازاریابی که برای کمک به تسریع ادغام دو شرکت پس از تعلیک منصوب شد، استفاده خواهیم کرد. همان‌طور که ما کار در دوران پس از همه‌گیری را دوباره تصور می‌کنیم، در نظر بگیرید که چگونه این اصول می‌توانند به شما کمک کنند تا حس تعلق را در تیم خود ایجاد کنید و به اعضای تیم نشان دهید که واقعا برای آنها ارزش قائل هستند.

تیم‌هایی که این اصول را به عمد و یا تامل تمرین می‌کنند، نه‌تنها دوام می‌آورند بلکه از طریق این چالش رشد می‌کنند. اینها تیم‌هایی هستند که مردم آرزوی عضویت در آنها را دارند. این تیم‌ها را بسازید و مطمئن باشید که اعضای آنها آنجا را ترک نخواهند کرد.

بیش از ۲۵ میلیون نفر در نیمه دوم سال ۲۰۲۱ شغل خود را در آمریکا ترک کردند. به اصطلاح «استعفای بزرگ» یا تمام قوا در حال اجرا است. ترک کردن کارمندان بیشتر منجر به استعفای بیشتر می‌شود- به‌طوری که نیویورک تایمز اصطلاح جدیدی برای این پدیده نوظهور ایداع کرد: quitagion. در طول همه‌گیری، مولدترین شرکت‌ها این روند را شکستند و رضایت شغلی کارکنان را تا ۴۸ درصد افزایش دادند. وجه اشتراک این سازمان‌های موفق چیست؟ آنها پنج اصل را تمرین می‌کنند که به تیم‌هایشان کمک می‌کند تا باهم ارتباط برقرار کنند و پیشرفت کنند.

تیم‌هایی که این اصول را به عمد و یا تامل تمرین می‌کنند، نه‌تنها دوام می‌آورند بلکه از طریق این چالش رشد می‌کنند. اینها تیم‌هایی هستند که مردم آرزوی عضویت در آنها را دارند. این تیم‌ها را بسازید و مطمئن باشید که اعضای آنها آنجا را ترک نخواهند کرد.

وقتی شرایط مساعد باشد، افراد بیشتر می‌توانند به‌طور دسته جمعی در کنار هم کار کنند. در یک دنیای ایدآل، هر چه مردم بیشتر بیخشند، بیشتر به دست می‌آورند یا به اصطلاح مردم همان چیزی را دو می‌کنند که کاشتند. برد برای یک نفر برد برای همه و به اصطلاح بازی برنده-برنده و دستاورد آن یک بازی مجموع مثبت است. در این حالت، افراد احساس می‌کنند بخشی از چیزی بزرگ‌تر از خودشان هستند. لذت افزایش می‌یابد و بهره‌وری به نهیه خود ارتقا می‌یابد. وقتی یک تیم به این امر دست پیدا نمی‌کند، وارد یک بازی برد و باخت یا به اصطلاح بازی برآیند صفر می‌شود. حالتی که هر کس به خاطر منافع شخصی خود انگیزه دارد و و در نهایت کل تیم آسیب‌می‌بیند.

یه جای محافظت از خود در برابر بازی برآیند صفر، با ایجاد محیطی که اعضای تیم به هم بپیوندند، بازی یا حاصل جمع مثبت را تقویت کنید. این امر زمانی اتفاق می‌افتد که اعضای تیم وارد یک رابطه قابل اعتماد می‌شوند و احساس می‌کنند این ارتباط نه‌فقط معامله‌ای بلکه مبتنی بر مراقبت واقعی است. هنگامی که شکل گیری این رابطه تحقق پیدا کند، اعضای تیم به یکدیگر اعتماد می‌کنند تا از هم حمایت کنند و به عنوان افرادی با نیازهای مشابه، آرزوها و شادی‌ها به یکدیگر احترام بگذارند. این حالت که از آن به عنوان همدلی مشترک یاد می‌شود، شاخص اصلی تیم‌های موفق است. رهبران سازمانی و تیم‌ها وقتی تجربیات عمیق یکدیگر را فراهم گیرند و به آنها اهمیت می‌دهند و به زندگی یکدیگر علاقه‌مند می‌شوند، همدلی مشترک را پرورش می‌دهند - مسائلی مانند صحبت راجع به تاریخ تولد همکاران و پرسش و جو درباره فرزندان، همسران و سرگرمی‌های افراد در حوزه همدلی مشترک قرار دارد. وقتی میشل وارد نقش جدیدش شد، ایتدا خود را به عنوان یک شخص به تیمش معرفی کرد او تصاویری را از خانواده، علایق و یادگاری‌های خود به اشتراک گذاشت. تیم میشل یک کانال Slack ایجاد کرد که به سرگرمی و افراد اختصاص داده‌شده بود و باعث می‌شد شخصیت آنها درخشد. او تکه‌هایی از زندگی خودش، مانند یک عکس خانوادگی خود را منتشر کرد تا فضایی برای ارتباطات شخصی ایجاد کند.

هر کسی که تا به حال عضو یک تیم ورزشی بوده است می‌داند که دستیابی به موفقیت درکنار هم می‌تواند یک تجربه صمیمانه باشد. اعضای تیم با پیوه‌گیری از تمایل خود به دستیابی به پیروزی، با هم و در کنار هم تلاش می‌کنند و یکدیگر را به چالش می‌کنند تا بهترین‌های خود را به ارمغان بیاورند. لذت یادگیری و در نهایت برنده شدن وقتی با دیگران به اشتراک گذاشته شود ۱۰ برابر بیشتر می‌شود. چالش‌ها تیم‌ها را به هم پیوند می‌زند - اما فقط در صورتی که آنها بر این باور باشند که تلاش برای برنده شدن آنها را متحد می‌کند. میشل و تیمش از هشتگ «بهترین خود را شکست دهیم» استفاده می‌کنند تا خود را حول اهداف جسورانه پر لس بزرگ‌ترین دستاوردهای خود بسازند. این تیم هنگام تعریف اهداف بازاریابی خود، گفت‌وگو را حول دو سوال مطرح کردند: «چه کاری باید انجام دهیم تا واقعا به نیازهای مشتریان خود خدمت کنیم و رشد را تقویت کنیم؟» و «چگونه می‌توانیم بهترین خود را شکست دهیم؟» این سوال به معنای بررسی نحوه تشویق هم‌تیمی‌ها به یادگیری، آزمایش و فرار از مرزها رفتن به معنای نوآوری و خلاقیت دانستن در خدمت هدف بزرگ‌تر است. آنها به‌طور خاص از هشتگ برای یکسان‌سازی استفاده می‌کنند. میشل در ایمیل هفتگی امضای خود را با جمله «بیایید با هم بهترین هایمان را شکست دهیم» به ثبت می‌رساند. این هشتگ به آنها کمک می‌کند تا تجربه مشترک دستیابی به ناشناخته‌ها و کشف میزان بزرگی پیروزی‌هایشان را همافزائی کنند.

مترجم: اشکانه خلج
منبع: HBR

سعیدی کیا:

ادعای آمادگی و امکان بهره برداری از ایستگاه های F تا K مترو کرج صحت ندارد

سرپرست سازمان حمل و نقل ریلی شهرداری کرج گفت که ادعای آمادگی ایستگاه های F تا K قطار شهری جهت افتتاح و بهره برداری در اوایل سال ۱۴۰۰ صحت ندارد و بارها در این خصوص توضیحاتی ارائه شده و شفاف سازی شده است.

به گزارش پیام آشنا: عباس سعیدی کیا گفت در خصوص اوراق مشارکت ۴۸۰ میلیارد تومانی اختصاص یافته ذکر چند نکته ضروری می نماید: نخست آنکه در سال گذشته جمعاً ۴۰۰ میلیارد تومان در پروژه مترو هزینه شده که ۲۲۳ میلیارد آن در زمان دوره جدید مدیریت شهری (۶ ماهه دوم) بوده و تاکنون ۱۲۳ میلیارد تومان از اوراق مشارکت به پروژه تزریق شده است و در حال حاضر پیمانکار مانده طلب تایید شده توسط مشاور ذیصلاح در ذیحسابی ندارد.

وی ادامه داد: ثانیاً پرداخت پول بیشتر به پیمانکار مستلزم ارائه صورت وضعیت تایید شده و انجام کار است و در این خصوص نیز پیگیری های لازم جهت منع زنایی و شتاب بخشی به روند پروژه در دستور کار قرار گرفته است. نکته قابل تأمل اینکه در ۱۵ سال گذشته تنها فقط یک خط ۳ صرفاً در حدود ۴۶ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است.

این مسئول افزود: ظاهراً در اواخر دوره پنجم مدیریت شهری کرج به منظور تلوشکنی یا انجام فعالیت های تبلیغاتی اراده بر بهره برداری از ایستگاه های F تا K مترو در محدوده چهارراه طالقانی و ۴۵ متری گلشهر وجود داشته حال آنکه عملاً چنین امکانی وجود ندارد و سوال اینجاست بازهای که به لحاظ تجهیزات اعم از سیستم الکتریکی و تهویه، اطفای حریق، تجهیزات سیگنالینگ عدم وجود واگن های مترو.. و از همه مهمتر نبود محل دپو و تعمیرگاه از زیرساخت لازم برخوردار نیست، تحت چه عنوانی می تواند زیر بار ترافیک برود!

به گفته سرپرست سازمان حمل و نقل ریلی، در سه فقره ای که شهرداری کرج در سنوات گذشته نسبت به جذب ۶۰۰ میلیارد تومان اوراق مشارکت اقدام نموده، جذب آن روند فرسایشی و نه یکباره بوده در سنوات بعدتر و متناسب با ارائه صورت وضعیت از جانب پیمانکار و تائید آن توسط مشاور و کارفرما صورت گرفته و در خصوص ۴۸۰ میلیارد تومان کنونی نیز روال قانونی و کارشناسی طی می شود و مسائلی که در خصوص پرداخت سود و غیره مطرح می شود، صحت نداشته و به منابع زنایی و اتفاقات خوب برای مترو کمکی نمی کند.

سعیدی کیا تصریح کرد: مدت زمان مصرف اوراق دریافت شده ۴ ساله است، به این معنا که شهرداری کرج باید به مدت ۴۸ ماه و فارغ از آنکه مبلغ را در ماه نخست جذب و هزینه نماید یا در زمان دیگری بایستی سود آن را پرداخت نماید لذا این طور جلوه دادن موضوع که شهرداری در حال حاضر جریمه یا سودی بیشتر از حجد معقول را پرداخت می نماید یا تضییع بیت المال صورت گرفته اصلاً واقعیت ندارد و خلاف واقع است.

سرپرست سازمان حمل و نقل ریلی شهرداری کرج در خصوص اختلافات فی مابین پیمانکار و کارفرما نیز خاطر نشان کرد: مشکلات مترو مربوط به دوره کنونی مدیریت شهری نیست و ما نیز همچون اولیاء امور تاکنون ثارت برخی پروژه های نیمه تمام می باشیم که خود را مکلف به تکمیل و اتمام آن می دانیم و در رأس آنها قطار قرمز قرار دارد که ما از تمام ظرفیت ها برای مانع زنایی و ادامه پرشتاب کار استفاده می نماییم و مقاماتی اعم از استاندار محترم، شهردار محترم و اعضای محترم شورای شهر نیز از روز نخست در کنار پروژه ایستاده اند لکن آنچه نیاز امروز متروی کرج می باشد اتحاد و انسجام به نفع شهر و شهروندان و نه طرح مسائل گمراه کننده و خلاف واقعیت می باشد.

به گفته وی، در خصوص هزینه های سنگین صورت گرفته در لاوار گذشته مدیریت شهری کرج برای بهره برداری از ایستگاه های F تا K نیز بررسی های کارشناسی نشان می دهد که محدوده تعیین شده تاثیر چندانی بر ترافیک درون شهری ندارد و نیاز امروز شهر اولاً اتصال قطار شهری به ایستگاه پل فردیس و ثانیاً قرار گرفتن واگن های مترو روی ریل در مسیر میدان امام حسین (ع) به سمت چهارراه طالقانی و دانشگاه خوارزمی می باشد.

خدمت‌رسانی رایگان مترو تهران در روز جهانی قدس

مدیرعامل شرکت بهره‌برداری متروی تهران و حومه از خدمات رسانی رایگان این ناوگان همزمان با برگزاری مراسم روز جهانی قدس به دستور شهردار تهران خبر داد

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، مهدی شایسته اصل با بیان اینکه حسب دستور شهردار تهران و ابلاغیه ای که از سمت معاونت حمل و نقل و ترافیک آمده است از ساعت ۹ صبح تا پایان روز غیرتوریی در بخش مسکن را لیست کردهاند که نشان می‌دهد سیاست‌های نادرست دولت به قدری مشکل‌ساز است که حتی غول‌ها هم که «بیشترین حمایت دولتی» را با خود دارند؛ از جهش قیمت‌ها آسیب دیده‌اند.

اولین تصویر شفاف از واقعیت شرایط و تحلیل غول‌های ساختمانی فعال در بازار ملک، آدرس موتورخانه رکود مسکن را ارائه کرد به گزارش «دنیای اقتصاد»، در حالی که به تازگی، همه شرکت‌های دولتی و عمومی موظف به ارائه شفاف صورت‌های مالی خود در سامانه «کدال» شده‌اند؛ حقیقت بازار مسکن از نگاه شرکت‌های ساختمانی بزرگ، قابل رویت شد. کدال با سامانه جامع اطلاع‌رسانی ناشران، در واقع سامانه یکپارچه گزارهای، نظارت و انتشار الکترونیکی اطلاعات شرکت‌هاست که به منظور مکانیزه کردن جمع‌آوری، بررسی و انتشار اطلاعات مالی شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و سایر اشخاص که طبق قانون بازار اوراق بهادار ملزم به گزارش اطلاعات خود هستند، طراحی شده است. اواخر فروردین امسال، انتشار اطلاعات همه شرکت‌های دولتی و عمومی در این سامانه آغاز شد. به این ترتیب تصویر شفاف، عملکرد، تحلیل و ترسیم شفاف بازار ملک از دوبین شرکت‌های بزرگ ساختمانی وابسته به دولت یا وابسته به نهادهای عمومی، قابل رویت شد.

در واقع گزارش این شرکت‌ها برای اولین بار «تصویری شفاف از وضعیت غول‌های ساختمانی» و همچنین نگاه آنها به شرایط گذشته، حال و آینده بازار مسکن وساختوساز را ارائه می‌دهد. در همه سال‌های گذشته تاکنون، این شرکت‌های بزرگ و حقوقی به خصوص شرکت‌های ساختمانی وابسته به دولت و نهادهای عمومی، کوچک‌ترین اطلاعات داده و تحلیلی از شرایط بازار مسکن وساختوساز در فضای عمومی منتشر نمی‌کردند. اما هم‌اکنون در گزارش‌های کدال که در تشریح صورت‌های مالی و شرایط اقتصادی این شرکت‌ها در سامانه کدال منتشر شده است، نه تنها تصویری از رخدادهای گذشته و وضعیت حال بازار ملک از سوی کارشناسان آنها ترسیم شده است بلکه این شرکت‌ها با ارائه دیدگاه و تجربه خود در ارتباط با بازار مسکن وساختوساز، «واقعیت مسائل و مشکلات» این بخش را اعلام و تشریح کردهاند و حتی راهکارها و نقشه کار فعالیت‌های ساختمانی برای به حداقل رساندن این مشکلات، کاهش عمق رکود ملکی و از بین بردن آن را ارائه کردهاند. این شرکت‌ها همچنین در گزارش‌های خود با تشریح آنچه در سال‌های اخیر در واقعیت بازار مسکن وساختوساز رخ داده‌است، گزینه‌های بهتر فعالیت‌های ساختمانی واحتمالات پیرآوردهای خود از شرایط پیش‌روی بازار املاک در سال ۱۴۰۱ را اعلام کردهاند.

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» با استناد به گزارش‌هایی که از سوی این شرکت‌های ساختمانی منتشر شده است نشان می‌دهد؛ این شرکت‌ها آدرس شکل‌گیری رکود ملکی را ارائه کردهاند. در واقع شرکت‌های دولتی وعمومی فعال در بخش مسکن وساختمان، تصویر رکود ملکی را برای سیاستگذار مسکن در دولت ترسیم کرده، مشکلات و گلوگاه‌های ساختوساز و معاملات مسکن را معرفی و همچنین راهکارهایی برای خروج از شرایط پیش‌رو را پیشنهاد دادهاند.

کارشناسان این شرکت‌ها در گزارش‌های خود به طور کلی با ترسیم هفت‌گوش پیش‌روی بازار ملک هم در حوزه ساختوساز و هم در حوزه معاملات مسکن، این مولفه را به صورت دومینووار در شکل‌گیری رکود مسکن وساختوساز و بروز بحران در این بازار مؤثر می‌دانند.

در واقع این هفت عامل و مانع به صورت دومینویی و در پی هم رکود فعالی در بخش مسکن و ساختوساز را ایجاد کرده وآن را دامن زدهاند. این در حالی است که مسیر خروج از بحران فعلی از دیدگاه آنها از سه کلال مهم عبور می‌کند که کارشناسان این شرکت‌ها در گزارش‌های خود آن را ارائه و تشریح کردهاند.

جمع‌بندی «دنیای اقتصاد» از محتویات این گزارش‌ها که برای اولین بار و از طریق سامانه کدال قابل رویت شده است نشان می‌دهد هفت مانع مربوط به تغییرات نرخ ارز، شرایط نرخ سود بانکی، تحریم‌ها، تورم مصالح ساختمانی، شرایط بازار زمین، وضعیت واحدها و همچنین ریسک‌های مربوط به برآورد قیمت فروش، به شکل دومینووار و به دنبال هم رکود ملکی را پشتیبانی می‌کند.

این عوامل با توجه به تصویر واقعیت‌های بازار مسکن و ساختوساز در چهار سال اخیر (دوره اخیر بروز جهش قیمت در بازار ملک و افزایش عمق رکود ساختمانی در این بازار) معرفی و تشریح شده است.

در واقع توجه به این هفت‌خوان ملکی است که می‌تواند سیاستگذار مسکن را به آدرس رکود و تورم ملکی سال‌های اخیر هدایت کند. انتشار این گزارش‌ها در سامانه کدال، در واقع به منزله به گوش رسیدن صدای خاموش شرکت‌های دولتی و عمومی است که تاکنون هیچ اظهارنظر، تحلیل و بیان شفافی از عملکردها، فعالیت‌ها و دیدگاه‌های خود در ارتباط با بازار مسکن وساختوساز در فضای عمومی ارائه نمی‌کردند.

در واقع این شرکت‌ها که تاکنون صدای خاموش بازار مسکن بودند، به عنوان دولتی‌های فعال در بخش مسکن، راهکارهایی را به سیاستگذار این حوزه در دولت ارائه کردهاند. از این جنبه این گزارش‌ها وتتایج آنها از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است. پیش از این اطلاعات وتحلیل‌های موجود در بازار مسکن تنها از دو کلال انتشار آمارهای کمی وضعیت بازار مسکن شامل متوسط قیمت وحجم معاملات ومهمترین اظهارنظر وتحلیل‌های کارشناسان بازار مسکن منتشر می‌شد اما مدای کلال سوم یعنی غول‌های ساختمانی ولشخاص حقوقی فعال در حوزه ساختوساز و بازار ملک، خاموش بود شفافیتی که به واسطه الزام این شرکت‌ها به انتشار عمومی صورت‌های مالی و گزارش‌های تخصصی و تحلیلی مربوط به عملکرد آنها به تاؤگی ایجاد شده است این صدای خاموش را به گوش رساند.

در این گزارش‌ها در مجموع به هفت‌خوانی اشاره شده است که برای خروج بازار مسکن از حالت رکود تورمی سنگین باید طی شوند.

این گروه از فعالان ساختمانی و اشخاص حقوقی بازار ساختوساز، در حالی نقشه ترجیحی فعالیت ملکی در سال ۱۴۰۱ را نیز برای فعالان این بازار و همچنین سیاستگذار بخش مسکن ترسیم کردهاند که درعین حال سه کلال اصلی بهبود شرایط در بازار ملک یعنی «بهبود شرایط اقتصادی»، «کاهش» به حداقل رساندن و از بین بردن ریسک‌های غیراقتصادی» و «حل مشکلاتی که از درون بازار مسکن خروج از رکود تورمی سنگین را دشوار کرده است»، به سیاستگذار مسکن در دولت معرفی کردهاند.

اولین مانع یا خوان اول رکود ملکی از دیدگاه شرکت‌های بزرگ ساختمانی وابسته به دولت و بخش عمومی، مربوط به تغییرات نرخ ارز است. رشد و نوسانات شدید قیمت ارز که از اواخر سال ۹۶ آغاز شد و در چهار سال اخیر نیز ادامه یافت عملاً از چند جبهه هزینه‌های ساخت مسکن و در نتیجه توان مالی سازندهها و در نهایت قدرت خرید خانوارها را هدف قرار داد. به طوری که اثر این نوسانات، یکی از مهم‌ترین عواملی است که طی چهار سال گذشته افزایش عمق رکود تورمی ملکی را در این بازار پشتیبانی کرده است.

رشد شدید نرخ ارز از طریق ایجاد تقاضای سرمایه‌ای از جمله در بخش مسکن، یکی از مهم‌ترین پارامترهای اثرگذار بر رکود تورمی ملکی در سال‌های اخیر بوده است. شکل‌گیری و تشدید انتظارات تورمی، افزایش سطح قیمت‌ها، تضعیف شرایط اقتصادی و کاهش قدرت خرید مصرفی از جمله پیامدهای این رخداد ارزی محسوب می‌شود. این در حالی است که رشد شدید نرخ ارز طی چهار سال اخیر تاثیر مستقیم و قابل توجهی در افزایش هزینه تولید و ساخت مسکن و بهای تمام شده واحدهای ساخته شده داشته است. خوان دوم رکود تورمی ملکی مربوط به وضعیت نرخ سود بانکی است. در شرایطی که در سال‌های اخیر ارقام بالای تورمی و نوسانات شدید در بازارهای اقتصادی به وقوع پیوست، غیرجذاب بودن نرخ‌های سود سپرده‌های بانکی، بازار مسکن را به یک مکان امن برای تقاضای غیرمصرفی تبدیل کرد. این در حالی است که با افزایش نرخ سود سپرده‌های بانکی می‌توان از میزان تقاضای غیرمصرفی و نیز افزایش بهای برای خرید مسکن کاست و از این طریق اثرات تورمی این عامل را بر بازار ملک کاهش داد. بنابراین لازم است نرخ سود سپرده‌های بانکی افزایش یابد. این در حالی است که تحریم‌ها نیز به عنوان یک عامل و مانع مؤثر در مسیر خروج بازار مسکن از رکود، موثر بوده است.

تبعات مربوط به افزایش نرخ ارز و رشد تقاضای غیرمصرفی در بازار مسکن و همچنین تحریم‌ها در سال‌های اخیر در بازار مصالح و نهادهای ساختمانی نیز منعکس شده است. تورم شدید در بازار مصالح ساختمانی خوان چهارم شکل‌گیری و تشدید رکود تورمی ملکی است. هم‌اکنون نیز افزایش قیمت مصالح ساختمانی از دو ناحیه یعنی افزایش دستمزدها و همچنین افزایش نسبی نرخ ارز، برای سال جاری پیش‌بینی می‌شود به طوری که می‌تواند منجر به افزایش بهای تمام شده مسکن در سال جاری مانند چهار سال گذشته و به‌خصوص دو سال اخیر که قیمت مصالح با سرعت زیاد رشد کرد، شود. هر چند رشد قیمت مصالح هم‌اکنون ملایم‌تر از دو سال گذشته است اما همچنان این رشد ملایم ادامه دارد و بر سطح قیمت تمام شده واحدها اثرمی گذارد.

خوان پنجم مربوط به شرایط بازار زمین است. رشد شدید قیمت زمین در سال‌های اخیر یکی از مهم‌ترین دلایل جهش قیمت مسکن و دورتر شدن خانوارها از امکان خرید واحدهای مسکونی است. آمارها و برآوردهای صورت گرفته نشان می‌دهد تنها در چهار سال یعنی به فاصله سال‌های ۹۶ تا پایان ۹۹، متوسط قیمت هر مترمربع زمین حدود ۱۰ برابر رشد کرده است در واقع زمین در این مدت به مراتب بیش از تورم مسکن گزارش شده است.

خوان ششم به وضعیت ولوه‌های تحریک واحدهای مسکونی مصرفی برای خانوارها و به‌خصوص خانوارهای اشاره دارد. ولوه‌هایی که در سال‌های اخیر تاکنون برای خرید مسکن به متقاضیان پرداخت شده است در مجموع به لحاظ سقف و مبلغ، نسبت به قیمت مسکن ناکافی و یا سطح پوشش نامناسب از هزینه خرید واحدهای مسکونی بوده است. در مقابل در اکثر موارد مبلغ قسط ماهانه این ولوه‌ها از استطاعت تعداد زیادی از خانوارهای فاقد مسکن نیز خارج بوده است. این شرایط نامطلوب در دوره‌های اخیر تشدید شده است. به عنوان مثال وام مسکن خانه‌دلی‌ها در ۹۶ یعنی قبل از شروع جهش ملکی اخیر، به طور متوسط ۴۵ درصد از هزینه خرید یک واحد مسکونی معمولی (با سطح متوسط قیمت مسکن شهر تهران)، به مساحت ۷۰ مترمربع را پوشش می‌داد؛ اما این میزان به دلیل جهش شدید قیمت مسکن در چهار سال گذشته و عدم‌به‌روزرسانی سقف وامها متناسب با رشد قیمت مسکن به ۱۸ درصد کاهش یافته است. حتی این برآوردها مربوط به وام مسکن زوجین است و سطح پوشش‌دهی وامهای انفرادی به مراتب کمتر از این میزان و حدود یک دوم وام زوجین است.

علاوه‌بر این شش مانع/خوان ساختمانی شرکت‌های بزرگ وابسته به دولت ونهادهای عمومی به ریسک‌های مربوط به برآورد قیمت فروش در اجرای پروژه‌ها به عنوان خوان هفتم اشاره می‌کنند. آن طور که این فعالان ساختمانی نیز مانند سایر سازندهها اینبوه‌ساز، وسازیفروش‌های بخش خصوصی می‌گویند اثرات تورمی در اقتصاد کلان، بازارها و در نهایت بازار ملک در سال‌های گذشته یک ریسک مهم برای سازندهها یعنی ریسک مربوط به برآورد قیمت فروش بعد از اتمام فرآیند ساخت واحدهاشان می‌دهد.

تورم مصالح ساختمانی و سایر اثرات تورمی که بازار مسکن و هزینه‌های ساخت را تحت‌تاثیر قرار می‌دهد، باعث می‌شود در نهایت هزینه تمام شده واحدها بیش از آنچه در ابتدا و بعضاً میانه پروژه پیش‌بینی و برآورد شده بود تمام شود. در نتیجه بهای فروش تحت‌تاثیر قرار گرفته؛ افزایش می‌یابد و در بسیاری از موارد بخش زیادی از متقاضیان مصرفی، از قدرت خرید کافی برای خرید واحدهای ساخته و عرضه شده به بازار برخوردار نخواهند بود.

این رویداد در سال‌های اخیر خود را در شکل عدم‌فروش یا فروش نشتوار و زمانبر واحدهای مسکونی نوساز از سوی خریداران مصرفی به عنوان حلقه آخر زنجیره ساخت مسکن نشان داد. در شرایطی که به دلیل افزایش قیمت مسکن خریداران قادر به ورود به بازار و خرید نباشند، حلقه آخر زنجیره ساختوساز که تبدیل واحدها به سرمایه برای سازندهمحست مفقود شده و تامین نمی‌شود. بنابراین انگیزه و توان مالی سازندهها برای استارت پروژه‌های جدید کم می‌شود و این رویداد خود را در شکل افزایش عمق رکود تورمی در بازار املاک منعکس می‌کند.

کارشناسان فعال در شرکت‌های بزرگ حقوقی وابسته به دولت و نهادهای عمومی همچنین در این گزارش‌ها به سه کلال مهم برای خروج از رکود تورمی در بازار املاک اشاره کردهاند.

به گفته آنها مسیر خروج از رکود تورم ملکی در وهله اول از بهبود شرایط اقتصاد کلان می‌گذرد که ثبت رشد اقتصادی مثبت برای چند سال پی در پی و بهبود سطح درآمد واقعی خانوارها از مهمترین نتایج و پیامدهای آن است. چرا که شرایط نامناسب فراقتصاد کشور از جمله کاهش سطح درآمد واقعی خانوارها در سال‌های اخیر از جمله موارد تعداد درختان قطع شده در این محدوده اضافه می‌شود. علاوه بر این مشاهدات میدانی از ابتدای جاده پیست اسکی، اولین پیچ از گنجنامه به سمت تاریک‌دره، بر قطع کردن تعداد بالایی از درختان در این منطقه دلالت می‌کند درختانی که جزء سرمایه‌های این شهر هستند در حالی قطع شدهاند.

برداشت چوب بدون مجوز ممنوع است و مجوز قطع درخت در اراضی ملی ممنوع بوده و این مجوز تنها برای اراضی اشخاص صادر می‌شود.

پوریا پاکیزه

درختان ابتدای جاده پیست اسکی به سمت تاریک‌دره و پشت دانشکده کشاورزی همدان در سایه بی‌توجهی متولیان قطع شده است و تیشه به ریشه طبیعت همدان می‌خورد برخی شواهد حاکی از آن است که قاچاق چوب در همدان هم رخ می‌دهد. قاچاق چوب و قطع درختان در همدان یک تهدید جدی برای طبیعت همدان به شمار می‌رود و باعث تابودی بافات و فضای سبز و جنگلی می‌شود و در سایه بی‌توجهی متولیان عده‌ای سودجو برای منافع خود تیشه به ریشه درختان می‌زنند. درختان پشت دانشکده کشاورزی همدان چندی است که قطع شده است و هر روز به تعداد درختان قطع شده در این محدوده اضافه می‌شود علاوه بر این مشاهدات میدانی از ابتدای جاده پیست اسکی، اولین پیچ از گنجنامه به سمت تاریک‌دره، بر قطع کردن تعداد بالایی از درختان در این منطقه دلالت می‌کند درختانی که جزء سرمایه‌های این شهر هستند در حالی قطع شدهاند.

برداشت چوب بدون مجوز ممنوع است و مجوز قطع درخت در اراضی ملی ممنوع بوده و این مجوز تنها برای اراضی اشخاص صادر می‌شود.

سرقت درختان کهنسال در همدان

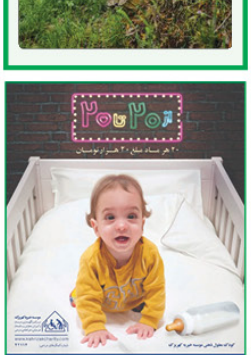
دیدگاه

معمار همچون قابله‌ای است که به جامعه کمک می‌کند خودش را متولد کند

بیار که اینگلس

این نوع از فعالیت نخبه گرایانه «طراحی شده توسط معماران، برای معماران» حاصل درست نفهمیدن معماری است. معماری اساساً نوعی از تلاش جمعی مداوم با این هدف است که شهرها و بناهایمان را طوری سازیم که با شیوه مطلوبمان برای زندگی تناسب و همخوانی داشته باشد و این در اصل همان کاری است که ما در دفترمان انجام می‌دهیم.

هر زمان که از ما می‌خواهند برای یک پروژه طراحی کنیم، ما تلاش می‌کنیم که آنچه رخ می‌دهد را ببینیم و بشنویم؛ این که چگونه زندگی شکل گرفته است و ما چطور می‌توانیم چارچوبی ایجاد کنیم که آن زندگی را بپذیرد و اجازه دهد تا حیات انسانی به منتها درجه گسترش خود برسد. بسیار به این معنا ما نقش تسهیل‌کنندگان را داریم. من این اندیشه را دوست دارم که معمار همچون قابله‌ای است که به جامعه کمک می‌کند پیوسته خودش را متولد کند.

(در گفتگوی منتشر شده در وبسایت designboom، سال ۲۰۱۲)

منبع: گفتار