کسب و کار

چطور با مدیر بدقلق کنار بیاییم؟

بعضی روزها، حس می‌کنید انگار چیزی مثل خوره درحاره روحتان را می‌خورد. به غرایز و تصمیماتتان شک می‌کنید. ایمیل‌ها را بیش از حد بالا و پایین می‌کنید و بیش از هر جلسه انگار خودتان را برای ورود به میدان جنگ آماده می‌کنید! این بلایی است که کار کردن زیر نظر یک رئیس بدقلق سر کار کنان می‌آورد و باعث می‌شود حتی وظایف ساده هم فرسایشده و طاقت‌فرسا شوند.

نیاز این دسته از مدیران به کنترل، انتقاد و موشکافی، لزومی کارکنان را می‌کند احساس هفدهتنی آنها را از بین می‌برد و حتی از جایی به بعد هویشان را به چالش می‌کشد و در هاله‌ای از ابهام فرو می‌برد. با این حال، حتی اگر فعلا به هر دلیلی امکان ترک این موقعیت شغلی را نداشته باشید همچنان می‌توانید راهایی برای حفاظت از اصالت حرفه‌ای خود (و حتی هویتتان) پیدا کنید و برای آینده روشن‌تری آماده شوید. جان به در بردن از کار یا چنین مدیرانی در سازمان و چالش‌های همراه آن صرفا به معنای دوام آوردن نیست، بلکه به معنای انتخاب گام‌های کوچک آگاهانه و حساب‌شده‌ای است که بدون خراب کردن پل‌های پشت سرتان، استقلال شما را تقویت می‌کنند.

مشاهده انسان پشت قدرت

مدیریت بر پایه کنترل و ایجاد رعب و وحشت، نشان‌دهنده مشکلات خود مدیر است، نه شما. رفتار مدیران بدقلق اغلب از یک احساس ناکافی بودن و عدم‌امنیت عمیق یا نیاز طاقت‌فرسایی به بی‌نقص به نظر رسیدن سرچشمه می‌گیرد. درک این نکته که رفتار آنها ریشه در مشکلات و اضطراب‌های شخصی‌شان دارد و الزاما به شما مربوط نمی‌شود، می‌تواند به شما کمک کند قضاوت‌هایشان را شخصی تلقی نکنید. به جای اینکه درباره هر حرف تندی دچار نشخوار ذهنی شوید و همه‌چیز را به خودتان بگیرید، سعی کنید آن را به عنوان نشانه‌ای از تلاطمات دنیای درونی آنها ببینید و ارزش هایتان را زیر سوال نبرید. حتی ممکن است کم‌کم بتوانید محرک‌هایشان را پیش‌بینی کنید. مثلا اگر می‌فهمید وقتی حس کنند از اوضاع بی‌خبر مانده‌اند واکنش تندی نشان می‌دهند می‌توانید پیش‌دستی کنید و گزارش‌های کوتاهی از وضعیت پیشرفت کار برایشان بفرستید یا اگر به این برداشت رسیدید که نزدیک ضرب‌الاجل‌ها سطح کنترل گری‌شان بیشتر می‌شود، می‌توانید برنامه زمان‌بندی پروژه را از قبل با آنها در میان بگذارید و بپرسید: «ترجیح می‌دهید خلاصه مثلا‌ «ماهانه پیشرفت کار را هفتگی بفرستم یا بوسط هفته؟» حرکت‌های کوچک و حساب‌شده‌ای از این دست می‌توانند بدون آنکه احساس استقلال شما را زیر سوال ببرند، تنش را کاهش دهند و میزان موشکافی مدیرتان را محدود کنند.

قیمت روز آهن آلات ساختمانی و صنعتی

ایجاد فضای تنفس

در موقعیتی که روزتان پر از مزاحمت و وقفه‌های گاه و بی‌گاه است، حفظ بازه‌های زمانی بی‌وقفه ضروری می‌شود. یکی از راه‌های انجام این کار، اختصاص دادن ساعاتی تحت عنوان «اوج تمرکز» در تقویم کاری‌تان است. نام روشن و گویایی همچون «نوشتن گزارش روز جمعه» یا «تحلیل داده‌های مشتری» هم برایش انتخاب کنید که مشخص باشد مشغول چه کاری هستید به این ترتیب هم حجم کاری‌تان قابل مشاهده است و هم در خواست ناگهانی کمتری دریافت می‌کنید. همچنین می‌توانید با ادبیات بهروری و کارآمدی نشان دهید که قرار نیست همیشه در دسترس باشید. مثلا می‌توانید با بیان عبارتی مشابه «هنگامی که به پروژه‌سازی‌های کار را دسته‌بندی شده و یک‌جا ارائه می‌دهم، بهروری خیلی بالاتری دارم. صلاح می‌دانید هر پنج‌شنبه خلاصه کوتاهی برایتان بفرستم؟» به طرف مقابل نشان دهید که حد و مرزهایتان صرفا از سر مقاومت و سرسختی نیست، بلکه بخشی از رویکرد هوشمندانه شما برای بهبود کارکرد و افزایش بهره‌وری‌تان است.

اتباشت آرام شواهد توافندی

در محیطی که انتقاد آسان است و تحسین نایاب، باید سیستم مشخصی برای ثبت پیشرفت‌هایتان داشته باشید به طور منظم دستاوردهایتان را مستندسازی کنید. می‌تواند برای ذخیره نقاط عطف پروژه‌ها، ایمیل‌هایی با بازخورد مثبت یا گزارشی از نتایج موفق در پوشه‌ای خصوصی ایجاد کنید. این کار صرفا برای ارزیابی‌های آینده یا مصاحبه‌های شغلی نیست، بلکه در روزهایی که روحیه‌تان خوب نیست و به خود و ارزشمندی‌تان شک می‌کنید هم، به شما اعتمادبه‌نفس می‌دهد و باعث می‌شود بهتر دوام بیاورید. حتما چالش‌هایی را هم که با موفقیت پشت سر گذاشته‌اید ثبت کنید. مرور مشکلاتی که تحت فشار سنگین به خوبی از پسشان برآمده‌اید به شما یادآوری می‌کند که چقدر قدرتمند هستید.

پیدا کردن هم‌صحبت مناسب

مجبور نیستید این تجربه را در سکوت تحمل کنید. حتی اگر نتوانید در محل کارتان با خیال راحت با کسی درددل کنید، فضای امن‌تری را در خارج از محیط کار پیدا کنید. مثلا می‌توانید به مربی شغل قبلی‌تان پیام بدهید و بپرسید «تا به حال شده با کسی کار کنید که انگار اجازه نمی‌دهد نفس بکشید؟» یا به انجمن‌های تخصصی یا گروه‌های حرفه‌ای بپیوندید که می‌توانند آرامانه درباره چالش‌های رهبری صحبت کنید. برخورداری از دایره‌ای از آدم‌های قابل اعتماد می‌تواند به شدت آرامش‌بخش باشد. شاید نتوانند شرایطتان را عوض کنند، اما ممکن است بتوانند زاویه دید تازه‌ای به شما بدهند یا فقط به شما یادآوری کنند که چه راه دوراری را پیموده‌اید.

روی استراتژی خروجتان وقت و انرژی بگذارید

حتی اگر فعلا در سازمانتان ماندگارید و قصدی برای خروج ندارید، ضروری ندارد که به فکر آینده هم باشید. به زمان حال به عنوان بازه‌ای برای ساخت باند پروازتان نگاه کنید. در دوره‌های حضوری و آنلاین ثبت‌نام کنید تا مهارت‌های خود را به‌روزرسانی کنید یا حتی توانایی جدیدی به دست بیاورید یا مافی یک بار ساعتی وقت صرف کنید و بی‌سروصدا رزومه خود را یا پروژه‌ها و دستاوردهای تازه خود به‌روزرسانی کنید.

تبدیل رنج به چیزی معنادار

کار کردن با کسی که کنترل گری برایش به معنای شایستگی و قدرت است یا از ایجاد رعب و وحشت به عنوان ابزاری برای مدیریت استفاده می‌کند کار سادهای نیست. اما هربار که با وقار سر جای خود می‌ایستید و هربار که به جای واکنشی آنی، واکنش سنجیده و فکرشده‌ای را انتخاب می‌کنید، قدرتمندتر می‌شوید. عمیق‌تری در خود نهادیته می‌کنید. در چنین لحظاتی ارزش‌هایتان بهتر تراشیده می‌شوند و سبک مدیریتتان بی‌سروصدا به زیبایی شکل می‌گیرد. شما به واسطه کار با چنین مدیرانی می‌آموزید که هرگز نمی‌خواهید چنین رهبری در سازمان باشید (همان داستان لقمان و لبنش که همه با آن آشنایید) و اگر فرصتش پیش بیاید قابلیت تبدیل شدن به چه مدیری را دارید. لازم نیست حتما جایی را که هست دوست داشته باشید تا رشد کنید. با استراتژی‌های درست و سرکشی‌های ریز و به‌جا (بله دقیقا همین) که از اخلاقیات کاری‌تان محافظت می‌کنند و با تمرکز مداوم بر آینده، می‌توانید از این فصل از زندگی عبور کنید و پخته‌تر، محکم‌تر و مطمئن‌تر از همیشه از آن خارج شوید.

نویسنده: Benjamin Laker
مترجم: ساختیاری
منبع: Forbes

رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی:

حل مسئله فرونشست نیازمند تعیین متولی در سطح ملی است

رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی با بیان اینکه وضعیت فرونشست در کشور نیازبه توجه و اقدامات ویژه دارد، گفت: حل این مسئله نیازمند تعیین متولی مشخص در سطح ملی است.

به گزارش پیام آشنا: غزال راهب، رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی در تشریح اقدامات آن مرکز درباره فرونشست زمین اظهار کرد: وضعیت فرونشست در ایران بر اساس آمار و نظر کارشناسان نامناسب است. در برخی مناطق مانند منطقه ۱۸ تهران، نرخ فرونشست بیش از ۳۰ سانتی‌متر و در دشت بهرمان استان کرمان ۴۲ سانتی‌متر گزارش شده است.

راهب با بیان اینکه تفاوت نرخ فرونشست یا گرادیانت زمینه بروز خطرات بیشتری را فراهم کرده است، به استان اصفهان اشاره کرد و افزود: در این استان، ۴۰ مدرسه به دلیل مخاطرات ناشی از فرونشست از چرخه فعالیت خارج شده‌اند.

رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی با تأکید بر لزوم رویکرد ملی در مواجهه با فرونشست، توضیح داد: باید متولی این مسئله در مقیاس ملی تعریف شود تا تصمیمات در این خصوص متمرکز بوده و به کاهش خطرات منجر شود.

راهب پیشگیری را نخستین گام در این مسیر دانست و گفت: باید نرخ فرونشست را ثابت نگه داریم و از گسترش و عمق بیشتر آن جلوگیری کنیم.

وی افزود: این موضوع در حوزه مدیریت منابع آب از جمله مصرف، الگوی کشت و استفاده بهینه از آب قابل پیگیری است.

وی ادامه داد: اقدامات بسیتی نیز در دستور کار قرار گرفته و طی سال‌های اخیر، پیش‌نویس ساخت در مناطق دارای خطر فرونشست با همکاری سازمان ملی زمین و مسکن و دستورالعمل فروریزش زمین با مشارکت سازمان پیشگیری و مدیریت بحران شهر تهران تدوین شده است.

راهب اعلام کرد: مرکز تحقیقات، میزان فرونشست را در مناطق مختلف کشور ارزیابی و کنترل بارگذاری‌های جدید جمعیتی در این مناطق را انجام داده است. در این راستا، با شورای عالی شهرسازی و سازمان نقشه‌برداری، همکاری‌هایی برای بررسی خطرپذیری تفاوتا توسعه شهری انجام شده است.

وی گفت: تاکنون ارزیابی فرونشستی در بیش از ۳۵۰ سایت از اراضی نهضت ملی مسکن، ۱۷ شهر جدید، ۱۰ فرودگاه، ۵ مسیر ریلی و ۴ مسیر جاده‌ای انجام شده است.

راهب افزود: انجام مشاوره‌های فنی در پروژه‌های نظیر پیگیری است.

وی ادامه داد: اقدامات بسیتی نیز در دستور کار قرار گرفته و طی سال‌های اخیر، پیش‌نویس ساخت در مناطق دارای خطر فرونشست با همکاری سازمان ملی زمین و مسکن و دستورالعمل فروریزش زمین با مشارکت سازمان پیشگیری و مدیریت بحران شهر تهران تدوین شده است.

راهب اعلام کرد: مرکز تحقیقات، میزان فرونشست را در مناطق مختلف کشور ارزیابی و کنترل بارگذاری‌های جدید جمعیتی در این مناطق را انجام داده است. در این راستا، با شورای عالی شهرسازی و سازمان نقشه‌برداری، همکاری‌هایی برای بررسی خطرپذیری تفاوتا توسعه شهری انجام شده است.

نایب رئیس شورای شهر کرج:

شهرداری با آینده‌نگری زیرساخت‌ها را فراهم کند

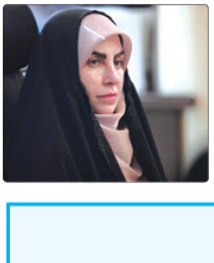
نایب‌رئیس شورای اسلامی شهر کرج، بر لزوم آینده‌نگری مدیریت شهری تأکید کرد و خواستار تمرکز شهرداری بر اجرای پروژه‌های مهم، تکمیل طرح‌های اولویت‌دار و حذف پروژه‌های کم‌اثر و غیرضروری شد.

به گزارش پیام آشنا، فاطمه منعمی در کمیسیون عمران و حمل‌ونقل شورای شهر، با گرامی‌داشت یاد شهدا و تسلیت شهادت سرداران و دانشمندان، مردم مظلوم در جنگ تحمیلی ۱۲ روزه با اشاره به شرایط خاص کشور و منطقه، بر ضرورت آینده‌نگری در مدیریت شهری و تصمیم‌گیری‌های عمرانی تأکید کرد.

نایب‌رئیس شورای اسلامی شهر کرج تصریح کرد: در این روزها که ملت ایران با فشارها و تهدیداتی روبه‌روست، باید با نگاه راهبردی و تصمیم‌گیری هوشمندانه، منابع شهر را در مسیر درست هدایت کنیم. شهرداری موظف است زیرساخت‌های اساسی را با اولویت توسعه دهد.

منعمی با اشاره به محدودیت منابع مالی خاطرنشان کرد: لازم است پروژه‌های مهم و کلیدی شهری با سرعت بیشتری تکمیل و اجرایی شوند و در مقابل، طرح‌هایی که اولویت ندارند یا اثربخشی کافی در زندگی شهروندان ندارند، از دستور کار حذف شوند تا بتوانیم منابع را به درستی مدیریت کنیم.

وی همچنین خواستار بازنگری در روند اولویت‌بندی پروژه‌های عمرانی توسط شهرداری شد و تأکید کرد: نگاه مقطعی به توسعه شهری پاسخگوی نیازهای امروز نیست. اگر امروز زیرساخت‌های درست را نسازیم، فردا دیر خواهد بود.



معاون مالی شهرداری کرج خبر داد؛

عدم وقفه در پرداخت حقوق خردادماه پرسنل

معاون مالی و اقتصادی شهرداری کرج گفت: با پیگیری شهردار کرج و تلاش مجموعه خدوم حوزه مالی و اقتصادی شهرداری، حقوق خردادماه پرسنل شهرداری کلاشهر به‌موقع پرداخت شد.

به گزارش پیام آشنا، علی سلطانی‌مقدم ضمن محکوم کردن تجاوزات رژیم کودک‌کش و سفاک صهیونیستی به خاک ایران، عملیات خیارکلاله دشمن در کشور را مانع از فعالیت‌ها و اقدامات مثبت و موثر شهرداری کرج نداشت و تصریح کرد: برغم شرایط مذکور فعالیت‌های این مجموعه به قوت پیش رفته است.

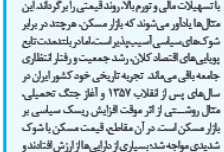
سلطانی‌مقدم، یکی از وظایف مهم‌واساسی مجموعه مدیریت شهری را پرداخت حقوق پرسنل ذکر کرد و گفت: با پیگیری شهردار کلاشهر و تلاش مجموعه خدوم مالی و اقتصادی، حقوق پرسنل مرکز، مناطق و سازمان‌های تابعه شهرداری پیش از پایان ماه جاری، پرداخت شد.

وی با تصریح بر اینکه رفع دغدغه مالی نیروها بویژه در شرایط فعلی از وظایف مجموعه است، خاطرنشان کرد: تلاش تیم مدیریتی شهرداری، پرداخت به موقع حقوق پرسنل است که خوشبختانه این مهم محقق شد

هشدار شهرداری تهران درباره گودهای رهاشده و تاور کرین‌ها

شهرداری تهران در نامه‌ای رسمی، لزوم پایش منظم پروژه‌های ناتمام، ساختمان‌های نیمه‌کاره و تاورکرین‌های بدون مراقبت را اعلام کرد؛ اقدامی که در برابر بروز حوادث جبران‌ناپذیر هشدار محسوب می‌شود

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، در نامه‌ای که اخیرا از سوی معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران خطاب به شهرداران مناطق صادر شده، بر لزوم بازدید مستمر از ساختمان‌های نیمه‌کاره، گودهای رهاشده، تاورکرین‌ها و ساختمان‌های متروکه در سطح شهر و حریم تهران تأکید شده است. این نامه حاوی هشدار نسبت به وضعیت پروژه‌های ناتمام و متوقف‌شده‌است که ممکن است در صورت سهل‌انگاری، منجر به حوادث جبران‌ناپذیر شوند.



بر اساس گزارش سایت شهر، اگرچه خطاب مستقیم این مکاتبه، مسئولان و مأموران شهرداری است، اما مضمون آن برای مهندسان ناظر نیز بی‌اهمیت تلقی نمی‌شود. ناظر ساختمان، بر پایه مقررات ملی و الزامات حرفه‌ای، موظف است هرگونه وضعیت غیرعادی ناشی از توقف پروژه، رهاشدگی گود یا استقرار تاورکرین‌های بدون مراقبت را بررسی و به مراجع ذی‌ربط گزارش داده و مستند نماید.

۳ تاکتیک ملکی در رکود جنگی

حسین عبده‌تبریزی صاحب‌نظر ارشد اقتصاد مسکن و بخش ساختمان، روز گذشته یک تحلیل مکتوب درباره «چرایی بازار ملک پس از شروع جنگ ۱۲ روزه» ارائه داد که در آن، ضمن بررسی «مختصات رکود فعلی مسکن و عقبه این رکود» ۳ توصیه کلیدی نیز به بازیگران این بخش برای «خروج گذار از شرایط جنگی حاکم بر بازار ملک» مطرح شده است.

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، متن کامل این تحلیل و بررسی که در اختیار «دنیای اقتصاد» قرار گرفته، وضعیت بازار مسکن از ۲۳ خرداد، همزمان با شروع تجاوزگری رژیم صهیونیستی به ایران، تاکنون را شرح داده است. این مطالعه در ۵ تصویر، ابتدا «حقوق رکود بورس با رکود مسکن» را توضیح می‌دهد و سپس با استناد به «گزارش سال ۲۰۱۹ بانک جهانی درباره رفتار بازار مسکن در کشورهای درگیر ریسک‌های بالای سیاسی»، به این نکته تاکید می‌کند که در هفته‌های اخیر تحت‌تاثیر «رخداد تقاضای معلق در بازار» می‌پردازد و در نهایت، «چشم‌انداز رکود جنگی بر اساس رفتار مسکن پس از جنگ تحمیلی اسالمه» و «تاکتیک‌های بهینه ویژه سرمایه‌گذاران بخش مسکن و ساختمان برای عبور از شرایط فعلی» را توضیح می‌دهد. متن مقاله حسین عبده‌تبریزی درباره بازار مسکن این روزها را در زیر بخوانید:

روز شنبه، ۷ تیر ۱۴۰۴، بازار سرمایه ایران در اولین روز بازگشایی پس از جنگ ۱۲ روزه ایران و اسرائیل، یکی از روزهای کم‌رونق خود را تجربه کرد. شاخص کل با وجود فضای بسیار منفی حاکم، فقط حدود ۰.۲ درصد کاهش یافت. چرا که حجم معاملات پایین ماند. خریداران چندانی در بازار دیده نمی‌شدند. اکثر نمادها با افشار فروش مواجه بودند و تنها تعداد انگشت‌شماری از سهم‌های کوچک و پربیسک به شکل هیجانی در محدوده متثبت معامله شدند. با این حال، به گمان این جانب، وضعیت بازار مسکن که شاخص رسمی و روزانه‌ای ملتدو بورس ندارد، به‌مراتب بغرنج‌تر است. رکود در این بازار تنها پس از جنگ اخیر تشدید نشده، بلکه در طول دو تا سه سال گذشته این رکود نیز به‌صورت پایدار و ساختاری ادامه داشته است؛ رکودی عمیق که کمتر نشانه‌ای از خروج از آن دیده می‌شود. در این نوشته کوتاه بررسی می‌کنیم چرا در شرایطی که ریسک سیاسی در کشوری افزایش می‌یابد، وضعیت بازار مسکن به‌مراتب وخیم‌تر از دیگر بازارها می‌شود.

مسکن کالایی است با ماهیت سرمایه‌گذاری بلندمدت. در چنین شرایطی ترجیح می‌دهند منابع خود را در دارایی‌های سیال‌تر مانند طلا، ارز یا املاک خارج از کشور نگهداری کنند. یکی از دلایل اصلی شدت‌یافتن رکود مسکن در شرایط افزایش ریسک سیاسی، اختلال در تأمین مالی است. پروژه‌های ساختمانی و همچنین خرید واحدهای مسکونی وابستگی زیادی به تسهیلات بانکی دارند. اما در سال‌های اخیر، عملا امکان دریافت وام موثر برای خرید یا ساخت مسکن وجود نداشته است. سقف تسهیلات نسبت به قیمت مسکن بسیار پایین مانده و نرخ بهره و شرایط بازپرداخت نیز از توان اقشار متوسط خارج بوده است. در فضای ناطمینانی دو ساله سال اخیر، بانک‌ها نیز تمایل خود را برای اعطای وام‌های بلندمدت از دست دادند و مانع خود را به سمت دارایی‌های کم‌ریسک‌تر هدایت کرده‌اند. بدیهی است که وقوع جنگ ۱۲ روزه جاری، سطح تسهیلات در این بخش را عملا به صفر می‌رساند. در چنین شرایطی، سرمایه‌گذاران نیز از ورود به پروژه‌هایی که بازدهی آنها در آینده نامشخص است، خودداری می‌کنند. از منظر نظری، برنانکی (۱۹۸۲) در مقاله‌ای کلاسیک نشان داد که در شرایط ناطمینانی، سرمایه‌گذاری‌های برگشت‌ناپذیر (پروژه‌هایی که پس از انجام آنها خروج از پروژه یا تغییر مسیر بدون هزینه زیاد ممکن نیست) متوقف می‌شوند، زیرا تصمیم‌گیران منتظر شفاف‌تر شدن آینده می‌مانند. بانک جهانی نیز در گزارش خود تاکید کرده است که در کشورهایی با ریسک بالای سیاسی یا نهادی، بازار مسکن دچار رکودهای عمیق‌تر و طولانی‌تری می‌شود؛ چرا که این بازار به‌دلیل ماهیت غیرسیال و بلندمدت خود، آسیب‌پذیرتر از سایر حوزه‌هاست. «ناطمینانی سیاسی و نهادی، رکود در بازار مسکن را به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه که نظام مالی آسیب‌پذیرتر و حقوق مالکیت در آنها نکشده است، به‌طور معناداری تشدید می‌کند. در کشورهای دارای وضعیت شکننده، سرمایه‌گذاری در مسکن به‌شدت تحت‌تاثیر افراک ریسک قرار می‌گیرد. حتی بی‌ثباتی سیاسی محدود نیز می‌تواند فعالیت‌های ملکی را برای سال‌ها به تعویق بیندازد یا از مسیر خارج کند. ناطمینانی سیاسی ارزش سر کردن در بازار مسکن را افزایش می‌دهد و موجب کاهش معاملات و سرمایه‌گذاری جدید می‌شود (بانک جهانی، مسکن برای تاب‌آوری، واشنگتن: بانک جهانی، ۲۰۱۹)» در شرایطی که ریسک کشور افزایش می‌یابد، هر دو گروه اصلی متقاضیان مسکن، یعنی مصرف‌کنندگان نهایی و سرمایه‌گذاران ملکی، از بازار خارج می‌شوند.

خانوارهایی که با هدف سکونت به دنبال خرید خانه هستند به دلیل ابهام نسبت به آینده معیشتی، شغل و تورم، تصمیم‌گیری را به تعویق می‌اندازند. همزمان، سرمایه‌گذارانی که در سال‌های گذشته با انگیزه حفظ ارزش پول یا کسب بازده از اجاره و رشد قیمت وارد بازار می‌شدند، در برابر متغیرهایی چون تهدیدهای سیاسی، احتمال سرکوب قیمتی، اعمال مالیات‌های جدید یا محدودیت‌های مالکیت، انگیزه خود را از دست می‌دهند. در نتیجه، بازار با کاهش شدید تقاضا مواجه می‌شود؛ تقاضایی که در ظاهر وجود دارد، اما به علت ناطمینانی، وارد عمل نمی‌شود. این «تقاضای معلق» یکی از نشانه‌های رکود در بازارهای دارای ریسک بالاست و موجب قفل‌شدن معاملات و ایستایی در کل چرخه تولید و عرضه می‌شود.

رکودی که در بازار مسکن شکل می‌گیرد، معمولا با رکودهای کوتاه‌مدت در بازارهای مالی مانند بورس تفاوت اساسی دارد. رکود بورس ممکن است با تغییر سیاست پولی، تعدیل انتظارات یا موج جدید نقدینگی تا حدی ترمیم شود. اما رکود مسکن به‌دلیل ماهیت بلندمدت، غیرسیال و وابسته به ساختارهای اعتباری، معمولا به شکل مزمن و فرسایشی باقی می‌ماند. برخلاف بازار سرمایه که هر روز داده‌ها و قیمت‌های آن ثبت و رصد می‌شود، در بازار مسکن، اطلاعات رسمی و به‌روز وجود ندارد و به‌همین دلیل، عمق رکود گاه از نگاه سیاست‌گذاران نیز پنهان می‌ماند. در عمل اما این رکود، اثر خود را بر صنایع مرتبط با ساختمان، اشتغال، جریان نقدینگی خانوارها و حتی امید به آینده، به‌وضوح آشکار می‌سازد.

نمونه‌های جهانی متعددی وجود دارد که نشان می‌دهند ریسک سیاسی، بازار مسکن را موقتا زمین‌گیر می‌کند. اما پس از بازگشت نسبی ثبات، بازار بازیابی می‌شود. در مصر پس از انقلاب ۲۰۱۱، قیمت مسکن در قاهره بشدت افت کرد. اما پس از چند سال و با بازسازی ثبات سیاسی، بازار دوباره رونق گرفت. در وزوئلا، سقوط قیمت مسکن در دوره تورم افسارگسیخته و سقوط دولت‌های محلی، بازار را کاملا فلج کرد. اما در متاطقی که مهاجرپذیر بودند، با ثبات نسبی، رشد مجدد آغاز شد. در اوکراین، پس از اشغال کریمه در ۲۰۱۴، بازار املاک دچار سقوط شد. اما با بازسازی اقتصادی، بخشی از آن احیا شد تا دوباره با جنگ ۲۰۲۲ دچار افتی دیگر شود. در ترکیه نیز پس از کودتای ناکرده‌ام ۲۰۱۶ و بحران ارزی ۲۰۱۸، بازار مسکن برای مدتی افت کرد، اما دولت با تسهیلات مالی و تورم بالا، روند قیمتی را برگرداند. این مثال‌ها یادآور می‌شوند که بازار مسکن، هرچند در برابر شوک‌های سیاسی آسیب‌پذیر است، اما در بلندمدت تابع پویایی‌های اقتصاد کلان، رشد جمعیت و رفتار انتظاری جامعه باقی می‌ماند. تجربه تاریخی خود کشور ایران در سال‌های پس از انقلاب ۱۳۵۷ و آغاز جنگ تحمیلی، مثال روشنی از اثر موقت افزایش ریسک سیاسی بر بازار مسکن است. در آن مقاطع، قیمت مسکن با شوک شدیدی مواجه شد؛ بسیاری از دارایی‌ها از ارزش افتادند و معاملات متوقف شدند. اما با وجود فضای اعتیشی، مصادره اموال، مهاجرت و جنگ، بازار مسکن در فاصله دو تا سه سال به تعادل بازگشت و قیمت‌ها نه‌تنها بازیابی شد، بلکه در دوره‌ای از تورم عمومی، رو به رشد نهاد. باید توجه داشت که آن دوران، از نظر تورم عمومی و عمق بازارهای مالی، وضعیت قابل مقایسه با امروز نبود. با این حال، ماهیت دارایی ملکی، به‌عنوان پناهگاه سرمایه در آن وقایع باز دیگر قدرت خود را نشان داد.

دیدگاه

شهرهای ما به سرعت در حال شبیه شدن به «رایانه‌هایی در فضای باز» هستند

کارلو راتی

آنچه امروز در ساخت شهرها در حال وقوع است به آنچه دو دهه قبل در مسابقات فرمول یک رخ داد شبیه است. تا دو دهه پیش موفقیت در دور مسابقه در درجه نخست به مهندسان خودرو و قابلیت‌های راننده نسبت داده می‌شد. سپس اما فن‌آوری سنجش از راه دور شکوفا شد. خودروها تبدیل به رایانه‌ای شدند که در لحظه توسط هزاران حس‌گر رصد می‌شد. نتیجه آن که خودروها هوشمند و قادر شدند که به اوضاع مختلف مسابقه پاسخ دهند.

در مسیری مشابه، در طول دهۀ گذشته فن‌آوری‌های دیجیتال شروع کردند به پوشاندن شهرهای ما و ستون فقراتی از یک زیرساخت بزرگ و هوشمند را شکل دادند. شبکه‌های ارتباطی بی‌سیم و فیبرنوری پهن‌باند در حال پشتیبانی از موبایل‌ها، تلفن‌های هوشمند و تبلت‌هایی اند که روز به روز به‌صرفه‌تر می‌شوند. به موازات این، بانک‌های آزاد اطلاعاتی که مردم می‌توانند آنها را بخوانند و به آنها بیفزایند به‌مویژه پایگاه‌هایی که از طرف دولت پشتیبانی می‌شود- هرگونه اطلاعاتی را در دسترس قرار می‌دهد. کیوسک‌ها و نمایشگرهای عمومی نیز به مردم بلسواد یا بی‌سواد کمک می‌کنند که به این پایگاه‌ها دسترسی پیدا کنند. شبکه‌ای از حس‌گرها و فن‌آوری‌های کنترل دیجیتال را که بی‌وقفه در حال رشد است و توسط رایانه‌های ارزان‌قیمت و پرقدرت به یکدیگر پیوند خورده بر این شالوده بیفزایید. نتیجه همه اینها این است که شهرهای ما به سرعت در حال شبیه شدن به «رایانه‌هایی در فضای باز» هستند (در گفتگوی منتشر شده در وبسایت ژورنال **The Smartcity** در سال ۲۰۱۴)

منبع: گفتار

محیط زیست

طرح ارتقای حفاظتی دریاچه تار و هویر در شورای عالی محیط زیست بررسی می‌شود

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان تهران از برنامه ریزی برای ارتقای سطح حفاظتی منطقه دریاچه تار و هویر خبر داد و هدف این اقدام را صیانت مؤثرتر از زیست بوم ارزشمند این منطقه عنوان کرد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا حسن عباس‌نژاد در بازدید از منطقه اثر طبیعی ملی دریاچه تار و هویر دماوند، از بررسی پیشنهاد ارتقای سطح حفاظتی این منطقه در شورای عالی سازمان حفاظت محیط زیست خبر داد و افزود: با تصویب این طرح، شرایط لازم برای مدیریت بهینه و حفاظت مؤثرتر از منابع طبیعی و گونه‌های حیات وحش در منطقه فراهم خواهد شد.

وی هدف از این بازدید را ارزیابی میدانی وضعیت زیست‌محیطی، بررسی چالش‌های موجود در مسیر حفاظت از منطقه و رصد گونه‌های جانوری ذکر و اظهار کرد: نتایج این بازدید می‌تواند زمینه ساز تصمیم‌گیری‌های دقیق‌تر در حوزه مدیریت اکولوژیک و پیشگیری از تخریب زیستگاه‌ها شود.

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان تهران با تأکید بر اهمیت دریاچه تار به عنوان یکی از ذخایر طبیعی ارزشمند استان تهران گفت: برای حفظ پایداری این اکوسیستم حساس باید با مشارکت دستگاه‌های اجرایی، جوامع محلی و علاقه‌مندان به طبیعت راهکارهای علمی و اجرایی مناسب اتخاذ شود.

به گزارش روابط عمومی حفاظت محیط زیست استان تهران، عباس نژاد در پایان تصریح کرد: پایش‌های میدانی ادامه خواهد یافت و کارگروه‌های تخصصی برای برنامه ریزی به منظور حفاظت و احیای این منطقه تشکیل می‌شوند.

کارگروه استانی عوارض سبز استان تهران به ریاست مدیرکل حفاظت محیط زیست استان تهران و با حضور معاونان و رؤسای ادارات حفاظت محیط زیست شهرستانی در سالن جلسات این اداره کل برگزار و وضعیت واحدهای آلاینده استان مورد بررسی قرار گرفت و راهکارهای عملی برای کاهش آلایندگی این واحدها ارائه شد.

عباس نژاد هدف از تشکیل این جلسه را بررسی دقیق وضعیت آلایندگی واحدهای صنعتی و خدماتی استان تهران عنوان کرد و افزود: در این نشست گزارشی از وضعیت موجود ارائه شد و اعضای کارگروه با تحلیل داده‌ها و روندهای موجود، به بحث و تبادل نظر درباره چالش‌ها و موانع موجود پرداختند.

وی اظهار کرد: با توجه به اهمیت موضوع و نقش مستقیم آلایندگی در کاهش کیفیت هوای استان، راهکارهای عملی و اجرایی برای کاهش اثرات آلاینده‌ها تدوین و مقرر شد، اقدامات لازم در سریع‌ترین زمان ممکن به مرحله اجرا برسد.