کسب و کار

آیا مدیریت افراد بدون در نظر گرفتن شرایط ممکن است؟

منبع: The Cut: مشاور عزیز: چند سال پیش مدیر پروژه بلندمدتی بودم که همکارم «جین» روی آن کار می‌کرد. کار کردن با جین قلق‌های خاص خود را داشت. از نظر مهارت‌های فنی، عملکرد کلی‌اش از چیزی که از او به عنوان یک فرد باسابقه انتظار داشتم پایین‌تر بود، اما آنچه کار کردن با او را سخت می‌کرد، نداشتن مهارت‌های نرم بود (مهارت‌های غیرفنی، از جمله ارتباط موثر و هماهنگی با دیگران). همیشه از کارها عقب بود، به‌خاطر بی‌دقتی کلی اشتباه می‌کرد، باشنیدن انتقاد قهر می‌کرد و کاری را که دوست نداشت انجام نمی‌داد.

آیا مدیریت افراد بدون در نظر گرفتن شرایط ممکن است؟

از وقتی که شرکت را ترک کردم با او هیچ ارتباطی نداشتم، تا اینکه اخیرا که با یکی از آشنایانم صحبت می‌کردم گفت: «احتمالا وقتی در شرکت X کار می‌کردی با جین همکار بودی. به نظرت آدم فوق‌العاده‌ای نیست؟» نه تو وی قضیه را درآورده و فهمیدم جین در کارش خیلی موفق است و روی پروژه‌هایی کار می‌کند که من آرزویش را دارم. می‌دانم که باید از موفقیت‌اش خوشحال باشم و این موضوع را بزرگ نکنم. این را هم می‌دانم که در این مدت، حتما اتفاقی افتاده که باعث تغییر عملکرد او شده. اما همه اینها باعث شد که دیدگاهم نسبت به خودم تغییر کند.

رانش را بخواهید، من وقتی با جین کار می‌کردم بی‌عیب و نقص نبودم. مدیر مشترک ما که نفاش لیدیا بود، همه چیز را به شدت کنترل می‌کرد. مثلا وظایف مهم و پر ریسک را به جین می‌سپرد، با این توجیه که «جین تنها در صورتی باد می‌گیرد که دوباره به او فرصت دهیم» اما اجازه نمی‌داد من بر عملکرد جین نظارت کنم. و وقتی جین طبق معمول خرابکاری می‌کرد، لیدیا عصبانیتش را سر من خالی می‌کرد. علاوه بر اینها، او تکلیف من را روشن نمی‌کرد. گاهی می‌گفت: «خودم عملکرد جین را مدیریت می‌کنم» که عملا کاری نمی‌کرد و گاهی می‌گفت: «پروژه خودت است. اگر با جین مشکلی داری، خودت حلش کن» در آن دوران، حس می‌کردم رفتارم حرفه‌ای است. البته باید اعتراف کنم که نمی‌توانستم ناراحتی‌ام را پنهان کنم. واکنش تند و شدیدی نشان نمی‌دادم، اما حس می‌کنم از نظر بقیه، باخلاق بودم. و این کمکی به بهبود عملکرد جین نمی‌کرد. حتی اعتراضم به واگذاری وظایف به جین، گرچه از موقع از نظر خودم منطقی بود، اما احتمالا باعث می‌شد آدم شاکی و غرغرویی به نظر برسم. تا دیروز اگر می‌خواستم آن روزها را توصیف کنم، قطعا می‌گفتم «فرنار من ایده‌آل نبوده اما جین و لیدیا، مثل کابوس بودند.» اما با توجه به موفقیت‌های اخیر جین، حالا حس می‌کنم «جین یک سوپراستار است و اگر عملکردش بد بوده، مقصر من بودم که نتوانستم شرایط را مدیریت کنم.» آیا یک مدیر خوب، باید بتواند هر کسی را صرف‌نظر از شرایط، مدیریت کند؟ آیا ممکن است یک مدیر خوب و یک کارمند خوب، نتوانند کنار هم به درستی کار کنند؟

پاسخ: دوست عزیز، نه! هیچ مدیری نمی‌تواند صرف‌نظر از شرایط، کسی را مدیریت کند. کارکنان با مشکلات متعددی مواجهند. بعضی‌ها برای شغل‌شان ساخته نشده‌اند. بعضی‌ها چار استرس‌های شخصی‌اند که باعث می‌شود در محل کار، آشفته باشند. بعضی‌ها انتقاد ناپذیرند. بعضی‌ها توانایی ارتباط برقرار کردن با دیگران را ندارند و خیلی مسائل دیگر که می‌توانند به عواملی بازدارنده در یک جایگاه شغلی تبدیل شوند. مدیر باید «شرایط» را مدیریت کند. یعنی بازخورد دهد، آموزش دهد، فرصت‌هایی را برای پیشرفت ارائه دهد و در آخر، اگر هیچ‌کدام نتیجه نداد، عذر کارمند را بخواهد. اما گاهی مدیریت خوب، یعنی تشخیص دهی که فرد دیگری را باید جایگزین کنی. تو چنین اختیاراتی نداشتی چون مدیر جین نبودی و سخت است که برای بهبود عملکرد کسی تلاش کنی، اما اختیارات کافی نداشته باشی که او را پاسخگو نگه داری. وقتی در چنین شرایطی قرار می‌گیری، اولین اقدام این است که مستقیما با خودش صحبت کنی. اگر این مشکل را حل نکرد، تنها گزینه‌ای که می‌ماند، در جریان گذاشتن مدیرش است. اما طبق گفته خودت، وقتی از لیدیا کمک خواستی او اقدام خاصی نکرد.

آیا اگر کنار بود که بتوانی شرایط را هم در مورد جین و هم در مورد لیدیا بهتر مدیریت کنی؟ بدون دانستن جزئیات نمی‌توانم بگویم. آیا رویکردهای موثرتری وجود داشته که می‌توانستی امتحان کنی یا نه. اما ناتوانی تو در اصلاح عملکرد یک آدم قهرو، گچ خاق و لجباز، صرفا به معنای این نیست که ایراد کار از تو بوده. کسی که چنین رفتارهایی دارد، خودش بخش اعظمی از مشکل است، حتی اگر کارهایی بوده که می‌توانستی بهتر انجام دهی و ندادی.

رفتار لیدیا نشان‌دهنده این است که تو نیز در تنگنا بوده‌ای. او از مدیریت جین، سر باز زده، تو را به خاطر خطاهای او سرزنش کرده و برنامه‌هایش سراسر تناقض بوده. در این مورد هم شاید می‌توانستی واکنش بهتری نشان دهی. اما لیدیا و جین، خودشان مشکل اصلی بودند که تو هیچ اختیاری برای حل آن نداشتی.

پرسیدی آیا ممکن است یک مدیر و یک کارمند شایسته نتوانند در کنار هم به خوبی کار کنند. بله ممکن است. اما جین در آن دوران، با توجه به فهم کردن‌ها و کج‌خلقی‌هایش به نظر آدم شایسته‌ای نبوده. کارمند خوب ممکن است یک بار مرتکب چنین رفتارهایی شود، اما بازافعاله او رفتارش شرمنده می‌شود و سعی می‌کند دیگر تکرار نکند. اما قهر و بد اخلاقی و سرپیچی از انجام کارها ظاهرا علامت همیشگی جین بوده. چنین رفتارهایی از یک کارمند خوب سر نمی‌زند.

اینکه جین حالا موفق است، گذشته‌اش را نفی نمی‌کند و به این معنا نیست که مشکل از تو بوده. شاید دچار مشکلات روحی یا جسمی بوده که بر رفتارش تاثیر گذاشته و حالا آن مشکل حل شده. یا شاید مدت‌ها بعد به این دلایل، ناگهان تلنگر خورده، مثلا شاید مدیرش او را متوجه رفتارهایش کرده یا اخراج شده یا شاید بالغ‌تر شده. تو و جین اگر الان با هم کار کنید، احتمالا همه چیز به شکل دیگری پیش خواهد رفت. شاید فهمیده که در بد شدن اوضاع، نقش داشته است. گاهی بد نیست به گذشته نگاه کنی و ببینی آیا راه بهتری برای مدیریت شرایط وجود داشته یا نه. شاید اگر حالا به مساله نگاه کنی، به این نتیجه برسی که می‌توانستی بعضی کارها را به شکل موثرتری انجام دهی و با توجه به اینکه گفتی «باید ناراحتی‌ام را بهتر مدیریت می‌کردم»، فهمیدم گذشت زمان و فاصله گرفتن از آن شرایط، خیلی چیزها را برایت آشکار کرده.

اما نباید مشکلات با جین در گذشته با موفقیتش را در زمان حال نتیجه عملکرد خودت بدانی. تو در تنگنا بوده‌ای، موظف به انجام کارها، بدون اختیارات برای عملی کردن آنها و با مدیری که وظیفه‌اش را درست انجام نمی‌داده و هیچ‌کدام از اینها قصوری سمت تو نیست.

Alison Green نویسنده:
مترجم: مریم مرادخانی

پروژه قطار شهری کرج در چه مرحله ای است؟

شهردار کرج گفت: اکثریت اعضا شورای پنجم حامی تسریع در فرایند تکمیل پروژه قطار شهری بودند و لایحه‌ای در خصوص این پروژه نبود که توسط شورا رد شود و به تصویب نرسد.

به گزارش پیام آشنا، علی کمالی زاده ظهر دیروز در نشست خبری با اصحاب رسانه در خصوص آخرین وضعیت پروژه قطار شهری کرج اظهار کرد: پروژه قطار شهری پروژه‌ای است که مدعیان خدمتگزاری به مردم در دوره های قبل آن را به تعطیلی کشاندند.

وی ادامه داد: اجرای این پروژه با آغاز شورای پنجم مجددا از سرگرفته شد و خوشبختانه پیشرفت قابل توجهی نیز داشته است.

وی توضیح داد: بخشی از این پروژه در مراحل انتهایی تکمیل قرار دارد و امیدواریم تا پیش از پایان عمر خدمت رسانی شورای پنجم، تست گرم ایستگاه f تا k انجام شود.

وی اضافه کرد: این پروژه در خطوط و ایستگاه‌های مختلف تعریف شده ولی با توجه به اینکه ایستگاه f تا k از خط دوی قطار شهری بیشترین پیشرفت را داشت، بنا شد اولویت بر تکمیل این ایستگاه‌ها گذاشته شود.

این مسئول ابراز کرد: هر یک از ایستگاه‌های f تا k تا کنون بیش از ۹۷/۶ درصد پیشرفت داشته و در مراحل پایانی تکمیل قرار دارند.

وی توضیح داد: با اتمام ریل گذاری و تکمیل پست برق آن، این دو ایستگاه برای انجام تست گرم آماده می‌شوند.

شهردار کرج ادامه داد: ایستگاه ۱۵ (سه راه رجایی شهر) هم تا کنون ۸۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته و در حال پیگیری هستیم تا دو ماه آینده به سرانجام برسد.

این مسئول با اشاره به اهداف اجرای پروژه قطار شهری گفت: پاسخگویی به مطالبه به حق شهروندان برای تردد ایمن، آسان و سریع در سطح شهر اولین هدف اجرای این پروژه است و دومین هدف هم ایجاد حس مطالبه گری مستمر برای تکمیل خطوط باقی مانده است.

کمالی زاده تاکید کرد: شهروندان باید از مدیریت شهری دوره بعد بخواهند که طبق برنامه جامع حمل و نقل کرج، راه اندازی سایر ایستگاه‌ها را در برنامه کاری خود قرار دهند.

شهردار کرج گفت: اکثریت اعضا شورای پنجم حامی تسریع در فرایند تکمیل پروژه قطار شهری بودند و لایحه‌ای در خصوص این پروژه نبود که توسط شورا رد شود و به تصویب نرسد.

وی با اشاره به اینکه در اجرای این پروژه سعی شده شهروندان کمترین درگیری و مشکل را داشته باشند، ادامه داد: شهروندان کرجی بر خلاف شهروندان سایر کلانشهرهایی که دارای خطوط مترو هستند، در طول اجرای این پروژه با کمترین مواجه با تبعات اجرا مواجه بودند و کمتر در محدوده احداث ایستگاه‌ها مسائلی مثل ترافیک و بسته شدن مسیر و ـ را تجربه کردند.

وی اضافه کرد: خط متروی کرج در زیر خیابان شهید بهشتی به عنوان پرتردد ترین مسیر شهر ساخته شده و مردم کمترین ترافیک و انحراف مسیر را تجربه کرده اند.

کمالی زاده تاکید کرد: پروژه قطار شهری کرج در بدترین شرایط اقتصادی در طول ۴۰ سال اخیر به پیش برده شده و به مرحله بهره برداری رسیده است.

وی ادامه داد: حتی در شرایط جنگ هم فشار اقتصادی سال ۹۷ و ۹۸ را تجربه نکردیم و به همه این مشکلات باید اعمال تحریم را هم اضافه کنیم.

وی گفت: تکمیل پروژه قطار شهری گلمی در راستای توسعه سیستم حمل و نقل عمومی پاک و ارتقای کیفیت خدمات رسانی به شهروندان است.

رئیس سازمان قطار شهری شهرداری کرج:

هر رام قطار شهری ظرفیت جابه جایی ۲ هزار نفر را دارد

علی اصغر صلواتی نیز در جریان بازدید خبرنگاران از خط دو پروژه قطار شهری کرج اظهار کرد: هر رام قطار مترو در مواقع پیک، بیش از دو هزار مسافر را جابجا می کند به همین دلیل نه تنها در کرج بلکه در کل دنیا استانداردهای ویژه‌ای در مورد سرعت قطار ها و ایمنی آنها منظور شده است.

رئیس سازمان قطار شهری شهرداری کرج با بیان اینکه سعی شده تا از بهترین تجهیزات در ساخت خط دو قطار شهری کرج استفاده شود، بیان کرد: در کنار آن رعایت استانداردهایی که تنها خاص کرج نیست و کلاس جهانی دارد را هم منتظر قرار داده ایم.

وی ادامه داد: از شش سال گذشته تاکنون تمامی پروژه‌های قطار شهری با تکیه و اوراق مشارکت ساخته شده است به گونه ای که ۸۰درصد هزینه های پروژه مترو به جز در شهرهای تهران و مشهد از این اوراق تامین شده است.

به گفته صلواتی سهم کرج در سال ۹۶ از کل اوراق مشارکت فروخته شده برای تزریق به پروژه‌های شهرداری‌های کلانشهرها حدود یک درصد بوده است. وی افزود: در حال حاضر سهم کرج از اوراق مشارکت تخصیصی به شهرداری حدود ۶ درصد است. یعنی به تناسب جمعیتی هنوز دو درصد کمتر تخصیص داریم، این در حالی است که شهر مشهد با جمعیت ۱۱درصدی بیش از ۲۲درصد از اوراق مشارکت را جذب کرده و این موجب شده تا ساخت چهارمین خط مترو در این کلانشهر در مراحل آغازین قرار بگیرد.

صلواتی با تاکید بر اینکه سال گذشته شهرداری کرج سومین کلانشهر از لحاظ جذب اوراق مشارکت بعد از تهران و مشهد برای پروژه قطار شهری و اتوبوسرانی بود، عنوان کرد: سهم ما از این اوراق مشارکت، جذب ۶۸۰ میلیارد تومان بود. وی در ادامه اشاره کرد: با توجه به وضعیت اقتصادی کشور تنها روشی که می توانیم با آن پروژه‌های قطار شهری را به ثمر برسانیم تکیه بر اوراق مشارکت است.

رئیس سازمان قطار شهری کرج و حومه بیان کرد: در حال حاضر با دو رام قطار و ۱۴ واگن در فاصله دو ایستگاه ۴۵متری گلشهر تا چهارراه طالقانی توان جابجایی روزانه ۶ هزار مسافر وجود دارد اما در آینده نیاز است که ۴ رام قطار دیگر هم به این خطوط افزوده شود.

وی با اشاره با اینکه در مورد راه اندازی دیگر خطوط قطار شهری در کرج مطالعات بازنگری انجام شده به این نتیجه رسیدیم که کرج به ۳ خط قطارشهری نیاز دارد.

این مسئول توضیح داد: یکی از این خطوط خط ۵ در مسیر گلشهر تا تهران است که در گذشته فعال شده، خط دو هم به عنوان مسیر دوم منظور شده و خط سومی هم باید احداث شود.

صلواتی با تاکید بر اینکه طبق مطالعات انجام شده روزانه ۱۰۰ هزار نفر مسافر میان کرج و تهران تردد می کنند، گفت: خط متروی کنونی جوابگوی جابجایی این حجم مسافر نیست و در نهایت توان جابجایی ۷۰ هزار مسافر را دارد، به همین دلیل خط سومی هم باید ایجاد شود.

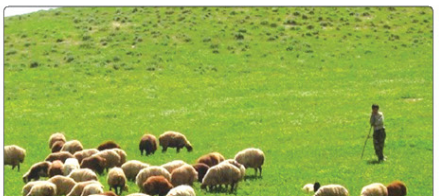
وی ادامه داد: خط دو قطار شهری کرج با خط سوم که بعدا به مقصد تهران مسافرگیری خواهد کرد، در ایستگاه سه راه رجایی شهر به منظور تبادل مسافر نقطه مشترک ایستگاهی خواهند داشت.

ورود غیرمجاز دام تهدیدی بزرگ برای زیستگاه‌ها و اکوسیستم مناطق

معاون مدیرکل حفاظت محیط زیست شهرستان تهران چرای غیر مجاز دام در مناطق حفاظت شده را یکی از مهمترین عوامل تخریب زیستگاه‌ها و تهدید جدی برای تنوع زیستی و پوشش گیاهی ذکر کرد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، فاطمه برنا در خصوص برخورد قانونی با گله‌داران غیر مجاز و فاقد پروانه در مناطق حفاظت شده گفت: با توجه به اینکه برابر قانون چرای دام و تعلیف احشام در مناطق چهارگانه محیط زیست ممنوع است و متخلفان این حوزه نیز به مراجع قضایی معرفی می‌شوند، تعدادی گله‌دار که به‌صورت غیر مجاز وارد منطقه حفاظت شده البرزجنوبی در حال تعلیف احشام بودهاند توسط ماموران یگان حفاظت محیط زیست شهرستان تهران شناسایی و به‌منظور برخورد قانونی به مراجع قضایی معرفی شدند. وی با اشاره به اقدامات انجام شده برای جلوگیری از ورود دام به مناطق حفاظت شده البرز جنوبی اظهار کرد: با حضور شبانه‌روزی ماموران و محیط بانان در منطقه، از ورود تعداد زیادی گله دام به داخل منطقه جلوگیری شد و احشام نیز به خارج از مناطق تحت مدیریت هدایت شدند.

رییس اداره حفاظت محیط زیست شهرستان تهران در خصوص تبعات چرای غیر مجاز دام در مناطق حفاظت شده گفت: با توجه به اینکه در سال‌های اخیر مناطق با مشکل کاهش بارندگی و کم آبی مواجه بودهاند و تبعات آن نیزهموراه متوجه رستنی‌ها و پوشش گیاهی بوده است بنابراین چرای بی‌رویه و غیرمجاز می تواند مخاطرات غیر قابل جبرانی برای اکوسیستم منطقه به همراه داشته باشد.



دامداران فاقد پروانه اظهار کرد: براساس گزارشات واصله متاسفانه بعضی افراد سودجو نسبت به اجاره اراضی ملی به عنوان مرتع به دامداران فاقد پروانه چرا اقدام کردهاند و این اقدام بطور قطع جرم و خلاف ضوابط است و در صورت مشاهده و شناسایی، با این افراد برخورد می‌شود.

معاون مدیرکل حفاظت محیط زیست شهرستان تهران کمک و حمایت دهیاران و شورایاران روستاهای اطراف مناطق حفاظت شده برای کنترل و جلوگیری از ورود دام و گله های غیر مجاز به داخل منطقه را بسیار مهم و ضروری دانست و تصریح کرد: برهمین اساس این موضوع به دهیاران اطلاع داده شده است. ضمن اینکه نظارت برای جلوگیری از ورود دام به منطقه و همکاری جدی آنها با محیط زیست مورد انتظار است.

وی در پایان حفظ تنوع زیستی را به عنوان دغدغه مهم و اساسی برشمرد و آموزش محیط زیست را برای افراد جامعه در همه سطوح لازم و ضروری بیان کرد.

تامین هزینه شیر خشک و مکمل‌های غذایی،
برای کودکان معلول ذهنی موسسه خیریه کهریزک
مشارکت از طریق کد دستوری:
*۷۳۷*۷۰۰#
*۷۸۰*۶۵#
پرداخت آنلاین

مسکن

احتیاط انتخاباتی در بازار مسکن

معدود خریداران حاضر در بازار مسکن، وارد فاز «احتیاط انتخاباتی» شده‌اند. رفتار متقاضیان - که حجم آنها نسبت به پارسال افت کرده است - متاثر از یک ابهام مقطعی است. خریداران درباره «وضاع قیمت‌ها بعد از انتخابات ۲۸ خرداد» سوال دارند و به نوعی، در دوراهی مانده‌اند. آینده بازار ملک متناسب با متغیرهای اثرگذار و با لحاظ گزینه‌های محتمل، بررسی شده است.

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، با نزدیک شدن به زمان برگزاری انتخابات ریاست‌جمهوری، متقاضیان مسکن به‌خصوص در شهر تهران با یک سوال مشترک مواجه شده‌اند که منجر به ایجاد تردید در تصمیم‌گیری برای ورود به بازار یا توقف موقتی جست‌وجو برای خرید! پارتمان از سوی آنها شده است. این تردیدها خود را در شکل احتیاط انتخاباتی در معاملات مسکن در جریان جست و جوی خریداران در بازار ملک نشان می‌دهد. خریداران مسکن این روزها با این سوال مهم مواجه هستند که شرایط بازار معاملات خرید و فروش آپارتمان به‌خصوص سطح قیمت‌ها بعد از برگزاری انتخابات به چه سمت وسویی حرکت خواهد کرد و چه روندی را در پیش خواهد گرفت؟

در واقع با توجه به روند نزولی قیمت مسکن در دو ماه اول سال جاری- فروردین و اردیبهشت- که در آن میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران در مقایسه با اسفند۹۹ معادل ۵ درصد افت کرد، آیا کاهش قیمت در بازار ملک ادامه‌دار خواهد شد یا بازار مسکن بعد از برگزاری انتخابات روند متفاوتی نسبت به جهت فعلی را در پیش خواهد گرفت؟

هم‌اکنون این سوال به مهم‌ترین ابهام ذهنی خریداران مسکن تبدیل شده است.

تحقیقات میدانی با استناد به فضای کارشناسی بازار مسکن و اظهارات فعالان ملکی نشان می‌دهد دو سناریوی مهم در ارتباط با آینده پیش‌روی بازار بعد از برگزاری انتخابات وجود دارد. به‌نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت تحت‌تاثیر برگزاری انتخابات، برنامه‌ها و سیاست‌هایی که برای تنظیم بازار مسکن از سوی کاندیداها و همچنین رئیس‌جمهور منتخب در بخش مسکن اعلام می‌شود و همچنین جو روانی پسا انتخاباتی، تغییر خاصی در بازار معاملات مسکن به‌خصوص از نظر تغییر جهت در بازار و افزایش قیمت‌ها رخ ندهد.

اما شرایط میان‌مدت بازار مسکن به‌طور قطع بازتابی از واقعیت‌های سیاستگذاری و برنامه‌هایی است که از سوی رئیس‌جمهور منتخب و کابینه وی در بخش مسکن اجرایی خواهد شد.

در واقع انتظارات در خصوص شرایط بازار مسکن در میان‌مدت و بلندمدت با واقعیت سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی دولت جدید در بخش مسکن منطبق خواهد شد. این واقعیت‌ها می‌تواند فضای بازار معاملات مسکن را در میان‌مدت و بلندمدت تعیین کند اما آنچه مسلم است اینکه اتفاق نظر کارشناسان و فعالان بازار مسکن در خصوص شرایط بازار معاملات مسکن در کوتاه‌مدت عدم تغییر محسوس در شرایط فعلی بازار و احتمال زیاد برای ادامه کاهش قیمت واحدهای مسکونی در بازار معاملات املاک است. اما احتیاط انتخاباتی که از هفته‌های اخیر در بازار معاملات مسکن در میان برخی از خریداران آغاز شده و مشاهده می‌شد هم‌اکنون و با نزدیک‌تر شدن به زمان برگزاری انتخابات بیشتر و پررنگ‌تر شده است. این در حالی است که هم‌اکنون عمده خریداران بازار معاملات مسکن سرمایه‌گذاران هستند. هرچند جنس این سرمایه‌گذاران ملکی با جنس سرمایه‌گذاران مسکن در ماه‌های گذشته و در طول سال‌های ۹۸و۹۹ تفاوت‌های قابل‌ملاحظه‌ای دارد و به‌طور کلی فرق دارد. هم‌اکنون سرمایه‌گذاران ملکی که متقاضیان خرید مسکن هستند افرادی هستند که از سایر بازارها مانند بازار پول اقدام به انتقال سپرده‌ها و دارایی‌های خود به بازار مسکن برای تبدیل این دارایی‌ها به ملک می‌کنند. این افراد برخلاف سرمایه‌گذاران ملکی سال‌های ۹۸ و ۹۹، به این نتیجه رسیده‌اند که رشد محسوس قیمت مسکن در ماه‌های پیش‌رو اساسا امکان‌پذیر نیست و چشم‌انداز جهش و رشد قابل‌ملاحظه قیمت‌ها فعلا منتفی است. از این‌رو به قصد تبدیل دارایی‌های خود وارد بازار مسکن شده و اقدام به خرید بلندمدت در این بازار به انگیزه حفظ و ارتقای سرمایه در بلندمدت می‌کنند. این افراد دست‌کم تا دو الی سه سال آینده قصد فروش واحدهای خریداری شده را ندارند. در حالی که در دو سال گذشته سرمایه‌گذاری‌های ملکی به قصد بهره‌برداری‌های مالی و نفع کوتاه‌مدت انجام می‌شد در واقع مبنا ورود خریداران ملکی در شرایط فعلی، سایر بازارها از جمله بازار پول است و خریداران سرمایه‌های مسکن نیز متقاضیان تبدیلی محسوب می‌شوند. هرچند این افراد و متقاضیان نیز با نگاه و رویکردی احتیاط‌آمیز به بازار می‌نگرند. سوال مهمی که هم‌اکنون در میان این گروه از متقاضیان مسکن وجود دارد آن است که فضای بازار بعد از انتخابات چگونه است و وضعیت بازار چه خواهد شد؟ در بطن این سوال، ابهام و سوال دیگری نهفته است مبنی بر اینکه آیا کاهش قیمت مسکن که از دو ماه گذشته یا افت تورم ماهانه در بازار معاملات مسکن شهر تهران آغاز شده است در ماه‌های پیش‌رو و بعد از مشخص‌شدن نتایج انتخابات ریاست‌جمهوری نیز ادامه خواهد یافت؟ بررسی‌های کارشناسی نشان می‌دهد در کوتاه‌مدت امکان تغییر جهت قیمت مسکن از مسیر کاهش به افزایش محسوس نظر یا بعید به‌نظر می‌رسد. از سوی دیگر وضعیت متغیرهای درونی و بیرونی موثر در بازار مسکن این احتمال را در کوتاه‌مدت قوی‌تر می‌داند. هم‌اکنون رفتار فروشندها و خریداران مسکن تغییر کرده است و تعداد فروشنده‌ها در بازار از تعداد خریداران بیشتر است. در واقع حجم عرضه مسکن از تعداد تقاضا سبقت گرفته است. در مقابل در غیاب تقاضای مصرفی در بازار مسکن حجم تقاضای سرمایه‌ای برای خرید آپارتمان نیز به میزان محسوسی کاهش یافته است. هرچند هنوز هم عمده خریداران حاضر در بازار، خریداران سرمایه‌ای هستند. بررسی‌های کارشناسی درباره وضعیت بازار معاملات مسکن نشان می‌دهد هم‌اکنون نشانه‌های واضحی از ورود به دوره پساجهش و تخلیه حباب قیمت مسکن مشاهده می‌شود اما باید دید که فاز تخلیه حباب تحت‌تاثیر متغیرهای بیرونی تا چه زمانی ادامه خواهد یافت. در واقع در حالی که در شرایط فعلی و حتی تا ماه‌های بعد بازار از استعداد لازم برای کاهش سطح قیمت‌ها برخوردار است اما باید دید انتظارات گشایشی یا همان کاهش بدبینی نسبت به آینده که منجر به کاهش قیمت مسکن در دو ماه گذشته شد، تا چه زمانی ادامه خواهد داشت. در واقع شرط ادامه روند نزولی قیمت مسکن در ماه‌های بعد و پس از برگزاری انتخابات ریاست‌جمهوری، تداوم انتظارات گشایشی و کاهش بدبینی نسبت به آینده است. کارشناسان معتقدند چشم‌انداز «انتظارات» بعد از انتخابات در دو افق زمانی قابل ترسیم است. افق زمانی اول مربوط به فضای کوتاه‌مدت بعد از برگزاری انتخابات است که ممکن است تحت تاثیر اعلام سیاست‌ها و برنامه‌های جدید، از میزان بدبینی و انتظارات منفی عمومی و کارشناسی نسبت به آینده بازار مسکن و سایر بازارها کاسته شود. این موضوع می‌تواند روند کوتاه‌مدت بازار را تحت تاثیر قرار داده و جریان کاهش قیمت ادامه یابد با دست‌کم این تغییرات منجر به ایجاد ثبات در بازار معاملات مسکن و سطح قیمت‌ها شود. با این حال برخی از احتمال وقوع سناریوی دوم در برابر این سناریوی احتمالی خبر می‌دهند. در صورتی که برداشت‌های عمومی نسبت به آینده متفاوت باشد، روند تغییرات قیمتی در بازار مسکن می‌تواند جهت متفاوتی به خود بگیرد و بازار از مسیر کاهش قیمت برگردد. در میان‌مدت و بلندمدت، نحوه اجرای سیاست‌ها و برنامه‌ها و به بیان دیگر سیاستگذاری‌های دولت در بخش مسکن تعیین‌کننده سمت‌وسوی قیمت‌ها خواهد بود. لازم است دولت جدید با اعمال و اجرای سیاست‌های کلیدی اما فراموش‌شده برای تنظیم بازار مسکن همچون سیاست‌های موثر مالیاتی، به‌خصوص دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی، زمینه عرضه پایدار مسکن به بازار را فراهم کند.