کسب و کار

دلایل کافی برای اخراج مدیرعامل

ارزش سهام شرکت‌ها معمولا با تغییرات رخ داده در رأس آنها تغییر می‌کند. این تغییر می‌تواند مثبت یا منفی باشد. مثلا برکناری «مایکل وودفورد» مدیرعامل شرکت ژاپنی اولیمپیوس، به کاهش ارزش سهام شرکت منجر شد. اما برعکس به محض اعلام تصمیم کنار‌گیری «ژان جاناپلاک»، مدیرعامل شرکت ایرفرانس کی‌ال‌ام، قیمت سهام افزایش یافت.

اخراج مدیرعامل، تصمیم سختی است و اغلب زمانی پیشنهاد داده می‌شود که اشتباه مهمی رخ داده یا سازمان به دردسر افتاده باشد.

در این شرایط همه نتیجه می‌گیرند که از همان ابتدا شخص مورد نظر نباید به عنوان مدیرعامل انتخاب می‌شد و به این ترتیب قضاوت کسانی که مدیرعامل را استخدام کرده بودند زیر سوال می‌برند. در این بین نیز درگیری‌های شخصی ناخوشایندی میان افراد شکل می‌گیرد. مالکان شرکت و اعضای هیات‌مدیره عموما راضی به انجام این کار نیستند اما گاه گزیری از آن نیست. اصولا در دو حالت از سه حالت زیر اخراج مدیرعامل ضروری است:

۱- عدم تناسب

زمانی که تناسب ضعیف و غیرقابل انعطافی وجود دارد، زمینه اخراج مدیرعامل فراهم می‌شود. شرکت‌های یا عملکرد بالا به مدیرعاملی با مهارت‌ها و سبک تصمیم‌گیری و سیستم ارزشی مناسب نیاز دارند؛ کسی که نزد ذی‌نفعان سازمان از اعتبار بالایی برخوردار باشد و بتواند برای اجرای استراتژی‌های شرکت تیم‌های قوی بسازد.

با توجه به این که حتی رهبران سازمانی برجسته‌ای مانند «جک ولش» و «جیمی دایموند» هم بی‌نقص نیستند، مدیرعامل خوب باید مدیران اجرایی خود را به گونه‌ای سازماندهی کند که نقاط ضعف او را پوشش دهند و به او در تجزیه و تحلیل شرایط پیچیده و طی کردن مسیرهای درست کمک کنند.

در شرکت‌های خانوادگی چنانچه مدیرعامل از میان اعضای خانواده انتخاب شده باشد- حتی اگر از مهارت‌های لازم برخوردار نباشد- معمولا به ارزش‌ها و چشم‌انداز شرکت متعهد است، به کسب و کار اشتیاق دارد و می‌تواند ارتباط وفاداری‌اش با مالکان شرکت، مشتریان، تامین‌کنندگان و کارکنان برقرار کند.

حال اگر مهارت‌های لازم را نیز دارا باشد بهترین گزینه برای مدیرعاملی شرکت خانوادگی خواهد بود. در شرکت‌های غیرخانوادگی باید در جستجوی فردی بود که صاحب مجموعه مناسبی از مهارت‌ها، ارزش‌ها و توانایی‌ها برای ساختن تیم‌های رهبری سازمانی قوی باشد.

از آنجا که مدیر عامل همیشه مسوول تمام چیزهایی است که به نوعی بر عملکرد شرکت موثرند، لذا برخی «عملکرد» را از عوامل اصلی اخراج مدیرعامل می‌دانند. مثلا در شرکت‌های ژاپنی، مدیرعامل مسوولیت کامل افت عملکرد شرکت را به عهده می‌گیرد و داوطلبانه استعفا می‌دهد. اما در یک شرکت خانوادگی، عملکرد ضعیف دلیل کافی برای اخراج مدیرعامل به حساب نمی‌آید.

واقعیت آن است که یک مدیرعامل ممکن است نه تنها عامل بروز عملکرد ضعیف نباشد، بلکه اتفاقا فردی مناسب برای خروج شرکت از تنگنا باشد. بنابراین توصیه می‌شود که ورای عملکرد جاری به سبک رهبری سازمانی مدیرعامل توجه شود و این کار با این سبک به گونه‌ای هست که نه در کوتاه‌مدت، بلکه در بلندمدت از او فردی با عملکرد قوی ارائه کند.

اگر مدیرعامل در انجام شغل خود با موانعی روبه‌روست، باید اجازه دهید با هماهنگی و نظارت هیات‌مدیره تغییراتی را که برای ارائه عملکرد خوب لازم دارد اعمال کند. اما او را نه بر اساس عملکرد بلکه بر اساس تداوم تناسب او با نیازهای شرکت مورد قضاوت قرار دهید.

اگر با وجود بازخوردها، راهنمایی‌های درست و حمایت‌ها، مدیرعامل یا شرکت تناسب پیدا نکرد اخراج او ضروری است. اما اگر همچنان تناسب مدیرعامل با شرکت برقرار و مطلوب است، برای تصمیم‌گیری درباره اخراج او به بررسی اصول مطروحه در مورد ۲ بپردازید.

۲- عدم احترام به ارزش‌ها

برای ارزش‌ها و فرهنگ یک شرکت هیچ چیز زیان‌بارتر از آن نیست که مدیرعامل به ارزش‌های بنیادین شرکت احترام نگذارد و آنها را نقض کند. این اتفاق در مدیران نسل اول شرکت‌های خانوادگی کمتر رخ می‌دهد. اما در نسل بعدی و نیز در شرکت‌های غیرخانوادگی ممکن است مدیرعامل به بهانه افزایش سود، به ارزش‌هایی چون کیفیت، ارائه خدمات به مشتری، تعهد به محیط زیست و رعایت حقوق کارکنان پایبند نماند.

رهبران سازمانی یا تجربه می‌دانند که یکی از راه‌های نشان دادن پایبندی شرکت به ارزش‌ها آن است که مدیرعاملی را با وجود آن که عملکرد بالایی دارد، اما ارزش‌های شرکت را نقض می‌کند، حتی اگر فرزندتان باشد، اخراج کنید.

مترجم: کامران اکبری
منبع: cfeg.com

مدیر کل ارتباطات و امور بین‌الملل شهرداری کرج:

تحقق دیپلماسی شهری و تولید محتوای نوین نیازمند معماری مدرن سازمانی است

مدیر کل ارتباطات و امور بین‌الملل شهرداری کرج در جلسه بررسی و اصلاح ساختار سازمانی این اداره کل خواستار ارتقاء جایگاه روابط عمومی در سازمان‌ها از سطح کارشناسی به مسئول شد.

به گزارش پیام آشنا، محمدجلال سبزی در این جلسه که با حضور مدیر کل دفتر تحول و نوسازی شهرداری و مشاور این پروژه برگزار شد، گفت: این تغییر موجب بالا رفتن انگیزه کاری در مجموعه می‌شود.

سبزی با تاکید بر اینکه ساختار روابط عمومی نیازمند اصلاح مویرگی است، اذعان کرد: این اصلاحات کمک خواهد کرد تا بتوانیم با توجه به شرایط روز ارتباطات، ظهور شبکه‌های اجتماعی و فراگیری رسانه‌های نوظهور، با افکار عمومی گفت‌وگوی واقعی داشته باشیم.

وی ادامه داد: باید بتوانیم به معنای واقعی کلمه یک پل ارتباطی بین بیرون و داخل سازمان باشیم و ارتباط بین بخش‌ها را نیز برقرار کنیم؛ با توجه به گستردگی وظایف روابط‌عمومی نیاز به ایجاد جایگاه معاونت داریم و حوزه امور شبکه‌های اجتماعی نیز باید به مجموعه اضافه شود.

به گفته سبزی، همچنین به وجود اداره دیپلماسی شهری و امور بین‌الملل نیاز داریم تا بتوانیم برای معرفی فرصت‌های شهر کرج از طریق ارتباط‌گیری و خواهرخواندگی با شهرهای دیگر جهان اقدام کنیم. وی ادامه داد: در بحث تولید محتوا، اتخاذ رویکردهای جدید مورد نیاز است. در این راستا نیازمند راه‌اندازی اداره افکارسنجی هستیم تا بتوانیم نسبت به موضوعات روز و جهت‌گیری عملکرد شهرداری و هزینه‌کرد اعتبارات شهرداری و تعریف و اجرای پروژه‌ها اقدام کنیم.

این مسئول بیان کرد: دیپلماسی شهری امروزه جزئی از دیپلماسی عمومی است. در نتیجه کرج باید با کلان‌شهرهای دیگر در حوزه دیپلماسی شهری و ارتباطات بین‌المللی رقابت کند. حتی شهر کرج باید بتواند در حوزه برندسازی در سطح کشور و جهان مطرح شود، که این امر نیازمند تحول ساختار سازمانی است.

سبزی تاکید کرد: لازم است چارت جدید به گونه‌ای تعیین شود که در آن اداره کل ارتباطات در ستاد مرکز با روابط عمومی سازمان‌ها، مناطق و معاونت‌ها به عنوان یک واحد منسجم و یک‌پارچه عمل کنند. این امر منوط به ایجاد یک معاونت در این اداره کل است. وی اذعان کرد: روابط عمومی شهرداری کرج باید مثل کلان‌شهرهای دیگر هم به لحاظ افزایش اعتبار هم به لحاظ چارت کارشناسی هم به لحاظ چارت مدیریتی یک ارتقایی را تجربه بکند تا بتواند فرایند اطلاع‌رسانی و ایجاد ساختار شیشه‌ای را به‌نحو احسن انجام دهد.

خسارت‌ده گانه صنعت ساختمان

صدیقه نژادقربان - از ابتدای سال ۱۴۰۳ تاکنون، نرخ رشد هزینه ساخت مسکن ۲.۳ برابر تورم مسکن بوده است؛ این عدم تناسب بین روند قیمت‌تمام شده ساختوساز با قیمت فروش ساختمان در کنار علل شکل‌دهنده آن، ۱۰ خسارت بزرگ به نیش سرمایه‌گذاری ساختمانی و این بخش اقتصادی کشور وارد کرده است. نتایج بررسی‌های «دنیای اقتصاد» از شدت خرابی‌های «فجاج تورم تولید» در بخش مسکن و ساختمان و همچنین آسیب‌های «رکود بازار خرید» برای بخش تولید نشان می‌دهد، در حال حاضر «نیست توام تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای» در بازار معاملات مسکن از یکسو و «تارآلمی قیمت زمین و مصالح‌ساختمانی» از سوی دیگر و همچنین «خشکی اعتبارات بانکی و گران تمام‌شدن منابع مالی از بازار غیربانکی» به عنوان ضلع سوم تخریبگر این بخش، یک «خروج بزرگ» از صنعت ساختمان رقم زده است. یک حضور و غیاب شهودی در بخش ساختمان مشخص می‌کند، فقط سه گروه در بازار ساختوساز ماندهاند. آنهایی که «تعهدات قبلی» دارند، آنهایی که «زمین از قبل داشته‌اند» و شرکت‌های ساختمانی ثروتمند. اما پیش‌بینی می‌شود، ادامه این رکود فراگیر می‌تواند تعداد حاضران را باز هم کاهش دهد. رشد هزینه ساخت به‌رغم کاهش قیمت مسکن در ماه‌های اخیر، محرک جدید «لیاب‌کشی ساختمانی‌ها» از این صنعت به سمت صنایعی همچون حوزه نفت و پتروشیمی با حجم عمر بالاتر جایگزین شوند. در این بررسی که در گفت‌وگو با پنج کارشناس و فعال ساختمانی انجام شده، چهار راهکار برای «بن‌بست شکنی از ساخت و فروش مسکن» معرفی شده است.

انگیزه خرید مسکن باید احیا شود

شهرام آلیا، دبیر گروه معماری انجمن مهندسان مشاور معمار و شهرساز: بحث مسکن به پارامترهای متعددی بستگی دارد. در شرایط فعلی موانع تامین منابع مالی توسط توسعه‌گران وانبوه‌سازان مسکن اهمیت ویژه‌ای پیدا کرده‌است. یکی از موانع تامین منابع مالی استفاده سازندگان از اعتبارات‌شان و سپرده‌های خود نزد بانک‌ها است که در این خصوص به علت رکود سنگین فروش ناشی از پایین آمدن تقاضا برای خرید مسکن، عملا چنین اعتباری در شبکه بانکی برای سازندهها فراهم نیست و موجب ایجاد صدمات جبران‌ناپذیری در اعتبارات بانکی پیمانکاران بزرگ شده است. از سوی دیگر به دنبال عدم ارائه تسهیلات بانکی، تامین سرمایه از بازار اعتبارات غیربانکی، با نرخ حداقل ۵۰ تا ۶۰ درصد قابل تحقق است اما با وضعیت «بازدهی سرمایه‌گذاری بسیار پایین ساختوساز»، عملا دسترسی به این بازار نیز برای سازندهها غیرممکن شده‌است.

این عوامل موجب شده تا توسعه‌گران مسکن به روش‌های تهاتر مصالح ساختمانی و خدمات اجرایی رو بیاورند. این رویه عملا موجب انباشت مسکن تملک شده در دست تولیدکنندگان مصالح و پیمانکاران جز شده است و چون این گروه از فعالان ساختمان با دانش روش‌های عرضه واحدهای مسکونی به بازار معاملات اطلاعی ندارند، جهت پرداخت‌های روزمره خود با مشکل مواجه هستند. یکی دیگر از روش‌هایی که توسعه‌گران مسکن در پیش گرفته‌اند اقدام به پیش‌فروش واحدها در زمان‌های غیرمعقول مانند خاکبرداری است که کاملا امری غیراقتوانی است و این اقدامات را باید پس از اجرای اسکلت انجام دهند، با اینگونه اقدامات بدون توجه به تورم مصالح و دستمزدهای نیروهای انسانی عامل زیر بار تعهداتی می‌روند که با شرایط اضطراری پیش آمده در طول یک سال گذشته قابلیت انطباق ندارند. در نتیجه یکی از روش‌های منطقی تامین مسکن مشارکت توسعه‌گران با تعاونی‌ها و صاحبان زمین‌های در مقیاس بالا هستند تا ریسک هزینه‌های تامین زمین از دوش سازندگان برداشته شود.

نکته دیگر افزایش قیمت ساخت مسکن متوسط از متری ۲۶ میلیون تومان به ۳۴ میلیون تومان در طول مدت فقط ۵ ماه اخیر به دلیل نوسانات بالای ارز و نااطرافی‌های آب و برق در مراکز تولید مصالح و تقلیل دست‌کم ۵ تا ۱۰ درصدی قیمت مسکن در همین مدت به دلیل کاهش فدینگی خانوارها در تامین مایحتاج روزمره زندگی است که موجب شده تاانگیزه‌های خرید مسکن از اولویت‌های بهبود شرایط زیستی حذف شود. در این شرایط اقتصادی با توجه به حذف بسیاری از اقلام از سبد خرید خانوارها، دیگر اتخاذ رویه احداث مسکن با تزئینات هزینه‌بر باید با مصالح با دوام و طول عمر بالاتر جایگزین شوند. در این زمینه شاهد تکنولوژی‌های نوین فناورانه هستیم که با توجه به عدم آشنایی سازندگان دارای سرمایه با این مصالح و تکنولوژی‌های ساخت فقط اتلاف سرمایه‌ها را شاهد هستیم. رویکرد ساخت مسکن باید به تامین مسکن اجتماعی تغییر یابد. یکی از موارد مهمی که هزینه ساخت مسکن را افزایش داده تعداد مالیات‌ها و افزایش ضریب برخی از همین مالیات‌های اعمال‌شده بر «تولید و فروش مسکن» است، هزینه‌ای که با فرمول غلط‌بیاتیه‌نمه کار گر ساختمانی توسط تامین اجتماعی از سازندهها دریافت می‌شود و سایر هزینه‌های جانبی ساخت بخشی از قیمت ساخت را تشکیل می‌دهند. نکته دیگر مقایسه حقوق و دستمزد نیروی انسانی در کشورهای همسایه هستیم و انگیزه اشتغال نیروی کار در این کشورها نیروی متخصص را جذب می‌کنند.

در شرایط فعلی بنگاه‌های اقتصادی باید به فکر بقای خود باشند و عملا شاهد تغییر رویه سرمایه‌گذاری از بخش ساختمان به مثلا تولید محصولات پتروشیمی هستیم و عملا در سال‌های آینده شاهد رکود توان مدیریت اجرایی در این صنعت خواهیم بود.

فروش مسکن با قیمت سال گذشته

هادی شفائی، فعال و صاحب‌نظر صنعت ساختمان: این واقعیت را باید پذیرفت که در حال حاضر برخلاف تصور موجود، عرضه بالا، اما تقاضا کم است. اما عرضه‌های ارائه شده متناسب با نیازهای متقاضیان مسکن نیست. در واقع، آپارتمان‌هایی گران و بزرگ مقیاس امکان خریدار برای متقاضیان سلب می‌کند. اگرچه روی کاغذ قیمت مسکن امسال نسبت به سال گذشته با افزایش همراه بوده است، اما در واقع تغییری در قیمت‌ها به‌وجود نیامده و عمده ساخت‌های بازار در نوبت فروش با قیمت سال گذشته به فروش می‌رسند. علت را باید در عدم نیازسنجی در بازار مسکن یعنی عدم تولیت و عدم نظارت درست بر ساخت جست وجو کرد. با توجه به نبود نهاد نظارتی متناسب در رابطه با مسکن، این امر باعث شده تقاضای مسکن با افت شدید همراه شود. این افت متاثر از دو جریان اجتماعی و اقتصادی است. از بعد اجتماعی باید گفت- در طول یک دهه اخیر، کشور با مشکل ورود دهه شصتی‌ها مواجه شد که با توجه به افزایش جمعیت در دهه ۶۰، هجوم به شهر و بار جمعیتی افزایش یافت. این موضوع باعث شد تا نوع خانوارها و نوع مسکن نیز تغییر کند. در نتیجه الگوهای زیستی نیز تغییر کرد به مرور افراد به این نتیجه رسیدند که فضایی مینیمال ارائه کنند و به‌جای خانه‌ای بزرگ حتی می‌توان در یک سوئیت زندگی کرد. در واقع با تغییر سبک زندگی سطح توسعه نیز تغییر کرد.

از منظر اقتصادی نیز، بازار مسکن ۴ دهه اخیر را با افزایش قیمت ارز و وابستگی شدید به دلار طی کرده است که طی مدت ۵ سال گذشته این افزایش به بالاترین سطح خود رسید، اما نزدیک به ۳ سال در دوران رکود مسکن قرار گرفتیم. اگرچه از سال ۹۷ تا ۹۹ رکودی طولانی را پشت سر گذاشتیم و بازار تقریبا راکد بود اما از سال ۱۴۰۲ رکود عمیق‌تر شده و از سال گذشته شدت بیشتری یافته است و در نتیجه با رکود مسکن، قیمت‌ها در یک ثبات نسبی قرار گرفتند. اگرچه برخی از افزایش قیمت مسکن در تهران طی یکسال گذشته می‌گویند اما در واقع در برخی از شهرها یا کاهش ۱۰ تا ۱۵ درصدی نیز مواجه شده‌ایم. در واقع مشکلی که در حال حاضر در بازار مسکن وجود دارد مساله «تاتزای بین عرضه و تقاضا» است. در سال‌های گذشته در بسیاری از کلان‌شهرها به‌ویژه تهران و مشهد، بازار ساختمانی با سود بالایی همراه بوده، اما نهاد نظارتی کار خود را به خوبی انجام نداده و با استفاده از کمیسیون ماده ۵ بارگذاری بسیار بالایی صورت گرفت. اما این افزایش عرضه نگاهی سطحی و ظاهری است- زیرا با تغییرات سبک زندگی افراد در تضاد است و پاسخگوی نیاز فعلی تقاضا نیست. افراد، علاقه‌مند به خانه‌های کوچک‌تر هستند همچنین با افزایش تعداد سالمندان در کشور، برج‌ها و آپارتمان‌های بزرگ متناسب با نیاز این افراد نیست. در واقع باید تمام ابعاد جمعیتی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی را در نظر گرفت.

بررسی‌ها نشان می‌دهد ۲۷.۲ میلیون خانوار در ایران وجود اما آمارها حاکی از وجود ۲۶ میلیون واحد مسکونی در کشور است. اما اینکه آمارها حاکی از کمبود مسکن است به دلیل محاسبه نکردن مسکن‌های غیررسمی است. در حاشیه شهرها ساخت‌وسازهای بسیاری به‌منظور تامین مسکن انجام شده که برخی، از خدمات مناسب برخوردار نبوده و این امر منجر به بی‌عدالتی و توزیع منابع بین افراد شده است. واحدهایی بدون پایان کار، سند و پروانه ساخت در شهرها وجود دارند که در شمار مسکن رسمی کشور محسوب نمی‌شوند.

از نظر من، با افت درخواست پروانه مواجه خواهیم شد زیرا با افت ساخت مواجه هستیم. بسیاری از تولیدکنندگان مصالح ساختمانی به میزان حداقل ۳ سال تولید و تقاضا، مصالح ساختمانی در انبارهای خود دارند که در حال حاضر امکان فروش این مصالح برای آنها وجود ندارد. به نظر می‌رسد یک راهکار برای سازگاری با شرایط موجود آن است که به جای فروش و پیش‌فروش ساختمان‌ها بهتر است واحدها را تهاتر ۱۰۰ درصدی کنند تا از این طریق هزینه ساخت و جریان نقدینگی مدیریت شود. پیش‌فروش و قبول تعهد زمانی یک اشتباه مهلک برای سازندگان است. زیرا با توجه به نکته‌های تورمی قابل پیش‌بینی در آینده قیمت‌ها برای سازنده‌ها ناشی از ارائه تورمی وجود ندارد. بنابراین باید از راهکارهای کم هزینه ولی پایدار برای حفظ اعتبار همچون تهاتر ۱۰۰ درصدی و استفاده از مشارکت قدرتمند سایلاپر استفاده کرد و روی جریان نقدینگی متمرکز شد.

ساخت با «زمین‌های فعلی» صرفه ندارد

ابراهیم توکلی، فعال ساختمانی: قیمت مسکن در سال جاری نه تنها نسبت به سال گذشته تغییری نداشته بلکه می‌توان گفت ۵ تا ۱۰ درصد با کاهش قیمت مسکن همراه بوده است. عوامل مختلفی از جمله کمبود کارگر به دلیل خروج اتباع افغان و افزایش دستمزد کارگران، افزایش قیمت مصالح و هزینه‌های اداری برای ساخت، رکود بازار و همچنین طولانی شدن زمان دریافت پروانه ساختمانی باعث خروج بسیاری از سازندهها از صنعت ساخت و ساز شده است. در حال حاضر عمدتا سازنده‌هایی در بازار به فعالیت خود ادامه می‌دهند که بخشی از ساخت و ساز را انجام داده و تعهدات حقوقی دارند، اما پروژه‌های جدید حدود ۴۰ تا ۵۰ درصد کاهش یافته‌اند. تعداد جواز ساخت دست‌کم در مناطقی از شهر تهران از جمله مناطق شمالی شهر نیز در مقایسه با سال گذشته حدود ۴۰ درصد کمتر شده است.

اگر شرایط اقتصادی کشور و به موازات آن بازار مسکن در وضعیت پایداری قرار گیرد ملک یا تورم مثبت همراه خواهد شد، اما در صورت ادامه شرایط فعلی، قیمت‌ها حتی با روندی کاهشی مواجه می‌شوند. در حال حاضر تعداد فروشندگان و خریداران واقعی در بازار بسیار محدود است، زیرا عمدتا در بازارهای نقدشونده‌ای همچون طلا و ارز و سکه سرمایه‌گذاری می‌کنند. در نتیجه این امر باعث تعطیلی فعالیت بسیاری از پروژه‌های ساخت و ساز شده است و تنها فعالانی در بازار به فعالیت خود ادامه می‌دهند که یا تعهدات ساخت دارند یا به آرامی و نه صرفا با هدف «تکمیل سریع و فروش سریع» در بازار پیش می‌روند. اما برای حفظ سرمایه از تعداد کارگران کاسته و از مصالح از قبل خریداری شده استفاده می‌کنند. سود حاصل از ساخت و ساز در حال حاضر تنها شامل حال سازندگانی می‌شود که زمین را در سال‌های قبل خریداری کرده‌اند.

سود ساختمانی برای کدام پروژه‌ها؟

امیرحسین مفید، مهندس صنعت ساختمان و کارشناس حوزه نظارت بر ساخت: شرایط فعلی به‌گونه‌ای است که احتمال تکرار شرایط سازندگان استرالیایی در ایران وجود دارد. در استرالیا تعدادی از سازنده‌ها در شرکت‌های ساختمانی اعلام ورشکستگی کردند. در صورت ادامه وضعیت به همین منوال و افزایش تورم ساخت، احتمال ورشکستگی بسیاری از شرکت‌های ساختمانی وجود دارد، زیرا سازنده‌ها به‌ویژه در تهران و کلان‌شهرها با دو چالش در هزینه مواجه هستند، «قیمت نهایی مسکن و قیمت زمین».

آنچه که در صنعت ساختمانی وجود دارد این است که قیمت‌گذاری برای زمین با توجه به «حجم بسیار پایین این نوع ملک در تهران» به گونه‌ای است که کاملا متاثر از «تغییرات نرخ دلار» است. بسیاری از زمین‌داران قیمت زمین را با نرخ دلار محاسبه می‌کنند و علت گران بودن زمین نسبت به آپارتمان عمدتا به همین دلیل است. در کوچه‌هایی که عمده ساختمان‌ها نوسازی شده‌اند و تنها یک زمین برای ساخت وجود دارد با قیمت بسیار بالایی به سازندگان پیشنهاد می‌شود که در نتیجه امکان تامین مالی برای سازنده وجود ندارد. همچنین محدود شدن تعداد افراد عرضه‌کننده زمین باعث شده تا مالکان زمین، اطلاق «بازار ملک در نظر می‌گیرند. این مدل قیمت‌گذاری باعث شده‌اند از آنچه قیمت دلاری مسکن در مقاطع مختلف تغییرات محسوس یا شدیدی داشته‌اند اما قیمت دلاری زمین همواره بدون نوسان باشد.

«دومین چالش برای سازندهها همین است. هزینه تولید ساختمان نیز همانند قیمت زمین همگام با قیمت بین‌المللی تعیین می‌شود و بسیاری از اقلام و مصالح ساختمانی برای ساخت بر اساس قیمت جهانی فلزات، آهن آلات، شیرآلات و... است. برخی هزینه‌ها نیز وجود دارند که حتی هزینه ساخت را نیز بالاتر می‌برد. به‌طور مثال سیستم‌های سرمایشی که دولت به دلیل قرار دادن آنها در لیست واردات کالای لوکس، با قیمت روز دلار روی هزینه ساخت منعکس می‌شود. با توجه به دو مولفه موجود، یعنی تورم زمین و تورم تولید، امکان پایین آوردن قیمت نهایی مسکن وجود ندارد. متغیرهایی همچون تورم عمومی در نتیجه قیمت بالای اقلام و مصالح ساختمانی، هزینه بالای دستمزدها و محاسبه مصالح به قیمت دلار باعث کاهش سود سازنده و در بیشتر مواقع منجر به متضرر شدن سازندگان می‌شود. سود تنها برای سازندگانی اتفاق می‌افتد که در چند سال گذشته ساختمانی را ساخته و اکنون آن را به بازار ارائه می‌کنند. اما برای سازندگانی که در شرایط فعلی اقدام به ساخت می‌کنند فروش آپارتمان یا قیمت فعلی نمی‌تواند تامین کننده «حاشیه سود» مناسب برای پروژه‌های جدید بعدی باشد. در حال حاضر ساختوساز با توجه سودهای یکی ۲۵ تا ۲۸ درصدی برای سازندگان سودی ندارد. نکته قابل توجه اینکه که اگر قبلا ساختمان‌ها طی مدت ۲ سال تکمیل می‌شد و امکان بهره‌وری و فروش وجود داشت، اکنون این زمان به ۳ تا ۵ سال رسیده است. زیرا گرفتن جواز ساختوساز پروسه‌ای تقریبا ۹ ماهه دارد.

معرفی «سرمایه‌گذاری غیراقتصادی»

احسان محسنی، یک فعال ساختمانی در یکی از استان‌های بزرگ کشور: با توجه به شرایط موجود و عبور از آن باید راه‌حل کوتاه‌مدت موجود، بلندمدت را اجرایی کرد. راه‌حل کوتاه‌مدت موجود، موضوع پیش‌فروش و بحث شراکت است. شراکت در پروژه‌های ساختوساز باعث می‌شود تا در کوتاه‌مدت پروژه‌های در حال ساخت به اتمام برسند تا سازندگان درگیر تعهدات حقوقی نشوند. اما در میان‌مدت و بلندمدت به خروج سرمایه از بازار مسکن منجر می‌شود و حل این موضوع از مسیر اقتصادی امکان‌پذیر نیست و باید از راه‌حل های سیاسی در این مسیر اقدام کرد.

در یکی دو سال اخیر، سازنده‌های فصلی از بازار خارج شده‌اند. اگر تا دو سال پیش، افراد در مشاغل دیگر سرمایه‌های خود را در بازار مسکن وارد می‌کردند و اقدام به ساختوساز می‌کردند اما با توجه به افزایش تورم تولید از بازار خارج شده و در حال حاضر تنها انبوه‌سازان و شرکت‌های ساختمانی در بازار باقی مانده‌اند که به‌دلیل هزینه‌های بالای مصالح ساختمانی، آنها نیز از ساخت مسکن به زودی خارج می‌شوند. این عدم تعادل و تورم بالای تولید فقط سازندگان را در بازار نگه داشته که پروژه‌های ناتمام دارند و هدفشان به اتمام رساندن تعهدات خود است.

این کاهش چشم‌گیر تولید مسکن در صورت تغییر مناسب اوضاع اقتصاد کشور ممکن است بازار را با کمبود عرضه مواجه کند. جریانی که در بازار مسکن وجود دارد به این شکل است که سرمایه‌گذاری بازار مسکن غیراقتصادی شده و در حال حاضر افرادی که تعهدات ساخت دارند حضور دارند که پس از اتمام پروژه‌ها این بازار را ترک خواهند کرد.

محیط زیست

منابع آبی جهان در بحران

سازمان جهانی هواشناسی (WMO) در گزارش جدید خود هشدار داد چرخه جهانی آب روزبه‌روز ناپایدارتر می‌شود و از خشکسالی‌های شدید به سیلاب‌های ویرانگر در نوسان است.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، این گزارش تحت عنوان «وضعیت منابع آب جهانی ۲۰۲۴» بر افزایش فشار بر منابع آب، شیرین و پیامدهای زنجیره‌ای تغییرات اقلیمی بر جوامع و اقتصادها تأکید دارد.

این گزارش نشان می‌دهد که تنها حدود یک‌سوم حوزه‌های رودخانه‌ای جهان در سال گذشته شرایط «طبیعی» داشته‌اند و این شمسال متوالی بی‌ثباتی به شمار می‌رود. حوضه آمازون و جنوب آفریقا با خشکسالی شدید مواجه بودند، در حالی که بخش‌هایی از آفریقای مرکزی و شرقی، اروپای مرکزی و برخی مناطق آسیا شرایط بارش بیش از حد متوسط را تجربه کردند.

«سلسته سانولو»، دبیر کل سازمان جهانی هواشناسی در گزارش فوق یادآور شد: آب، جوامع ما را زنده نگه می‌دارد، اقتصادها را تغذیه می‌کند و اکوسیستم‌ها را نیز پایدار نگه می‌دارد. با این حال، منابع آب جهان تحت فشار فزاینده‌ای قرار دارند و همزمان، مخاطرات شدید مرتبط با آب تأثیر روزافزونی بر زندگی و معیشت مردم دارند.

یخچال‌های طبیعی جهان در سال ۲۰۲۴ حدود ۴۵۰ گیگاتن یخ از دست دادند و این سومین سال متوالی کاهش گسترده آن‌ها به شمار می‌رود.

طبق این گزارش، این میزان کاهش سالانه معادل است با پر کردن ۱۸۰ میلیون استخر المپیک و حدود ۱.۲ میلی‌متر به سطح جهانی دریاها می‌افزاید که خطرناری نیز برای صدها میلیون نفر از ساکنان مناطق ساحلی در پی دارد.

رودهای آب و هوایی شدید نیز این بحران را تشدید کرده‌اند. مناطق گرمسیری آفریقا با بارش‌های شدید مواجه شدند که منجر به کشته شدن ۲۵۰۰ نفر و آوارگی چهار میلیون نفر شد.

به گزارش آناتولی، اروپا یا گستردەترین سیلاب خود از سال ۲۰۱۳ مواجه شد، در حالی که برزیل هم همزمان با سیلاب‌های ویرانگر در جنوب و خشکسالی طولانی در آمازون روبه‌رو شد که در حدود ۶۰ درصد از قلمرو این کشور را تحت تأثیر قرار داد.

«سانولو» تاکید کرد: دسترسی به اطلاعات علمی و قابل اعتماد اکنون از همیشه مهم‌تر است زیرا نمی‌توانیم چیزی را مدیریت کنیم که اندازه‌گیری نمی‌کنیم. سرمایه‌گذاری مداوم و تقویت همکاری در اشتراک‌گذاری داده‌ها برای پر کردن خلاءهای نظارتی حیاتی است. بدون داده، در واقع با چشم‌بسته عمل می‌کنیم.

خبر

حل مسائل فرهنگی بازار بزرگ تهران با مشارکت مردمی

معاون هماهنگی و امور مناطق شهرداری تهران ضمن تاکید بر احیای نقش مساجد به عنوان پایگاه فرهنگی گفت: طرح موفق آرمان با استقرار ۲۰۰۰ روحانی در ۷۰۰ مسجد تهران و ارتباط مسجد با مدرسه و خانواده و همچنین تحت پوشش قرار گرفتن ۳۰۰ هزار نوجوان در این طرح از اقدامات موفق مساجد در اقدامات فرهنگی است.

به گزارش پیام آشنا، نشست هم اندیشی و هم افزایی ارتقای فعالیت‌های فرهنگی و مذهبی بازار بزرگ تهران با حضور آیت الله غلامرضا مصباحی مقدم عضو تشخیص مصلحت نظام، لطف الله فروزنده معاون هماهنگی و امور مناطق شهرداری تهران، محمد آیینی شهردار منطقه و جمعی از مسئولین اتحادیه‌ها، اصناف، معتمدین و ائمه جماعات بازار بزرگ تهران برگزار شد.

معاون هماهنگی و امور مناطق شهرداری تهران در این نشست با اشاره به پیچیدگی و ضرورت عزم جدی برای حل مشکلات فرهنگی بازار، بر لزوم ارائه راه‌حل‌های اجرایی با محوریت مشارکت مردمی و برنامه‌ریزی قرارگاهی تأکید کرد.

معاون هماهنگی و امور مناطق شهرداری تهران در ادامه تشکیل «قرارگاه فرهنگی بازار» با مشارکت همه نهادهای سازمانی و با محوریت بازاریان و همچنین استفاده از ظرفیت‌های بسیج، نیروی انتظامی، اوقاف و سایر نهادهای فرهنگی و تداوم برگزاری جلسات برای رسیدن به راه‌حل‌های درست را از جمله راهکارهای اجرایی در این خصوص عنوان کرد.

همچنین محمد آیینی شهردار منطقه ۱۲ در این نشست ایجاد قرارگاه فرهنگی مشترک بین نهادهای ذی‌ربط، تدوین و اجرای آیین‌نامه اخلاقی برای فعالان بازار، طراحی برنامه‌های جذاب فرهنگی برای مشارکت جوانان و نظارت بیشتر بر رعایت حریم‌های اسلامی در فضای بازار را از جمله برنامه‌های مهم در راستای ارتقای وضعیت فرهنگی و مذهبی بازار دانست.

وی گفت: بازار تهران به عنوان قلب اقتصادی کشور، با وجود ۸۰ مسجد و ۱۲ حوزه علمیه دارای ظرفیت بالای فرهنگی است.

بر اساس گزارش روابط عمومی معاونت هماهنگی و امور مناطق شهرداری تهران، شهردار منطقه ۱۲ در خاتمه گفت: کاهش مشارکت نسل جوان در فضای فرهنگی بازار، نارضایتی عمومی متدینین از وضعیت فرهنگی بازار، عدم بهره‌گیری مناسب از ظرفیت‌های موجود مساجد و حوزه‌های علمیه و عدم اجرای دقیق ضوابط فروش اسلامی در برخی واحدهای تجاری از مشکلات فرهنگی موجود در بازار تهران است.