کسب و کار

آینده آموزش‌های مدیریتی

سال گذشته در مرکز همایش‌های دلتا آکادمیز ترلست برینتفیا میزبان بیش از ۲۰۰ مدرس دانشگاه بودم. زمینه فعالیت این مخاطبان که تفاوت بسیاری با مدیران کسب و کارها به عنوان مخاطبان متداول من داشت، باعث طرح سوالاتی متفاوت شد. آنها بیش از همه روی این موضوع متمرکز بودند که برای انطباق با جهان پرتلاطم کسب و کارهای امروزی، چگونه باید دانشجویان و کارکنان را آموزش داد. خلاصه‌ای از سوالات و مطالب مطرح شده در این سخنرانی را می‌خوانید.

برخی از سوالات استادان دانشگاه ارائه این قرار بود: چگونه می‌توانیم نسل آینده دانشجویان را برای جهان مبهم و شغل‌هایی که هنوز به وجود نیامده، آماده سازیم؟ به این موضوع اشاره کردیم که شرکت‌های فناوری‌محوری مانند گوگل، متا و اپل در حال ایجاد موسسات آموزشی خود هستند؛ به عنوان مدرسان دانشگاه‌های دولتی چگونه امکان رقابت با آنها را داریم؟ چگونه می‌توانم دانشجویان را نسبت به خطرات موجود آگاه کرده و آنها را به فراگیری مهارت‌های جدید ترغیب کنم؟ چگونه این موضوع را به آنها نشان دهم که جهان پیش‌رو با دوران پدربزرگ و پدر آنها تفاوت بسیاری خواهد داشت؟ چه مدت طول خواهد کشید تا ماشین‌ها جای ما را بگیرند؟

یکی از استادان از من پرسیده بود که پسر و پدربزرگ یکی از دانشجویان لوله‌کش بوده است و اکنون باید او را متوجه کند که قرار نیست او هم لوله‌کش شود. این سوال مرا به خنده انداخت. دلیلش آن بود که پیش‌تر در یکی از کتابخانه‌ها مثالی از لوله‌کش‌ها آورده بودم و توضیح دادم این حرفه به سختی قابل ماشینی شدن است؛ در حالی که ماشین‌ها تقریبا می‌توانند تمام ابزارهای مورد استفاده یک لوله‌کش را بسازند. ممکن است ده‌ها طول بکشد تا شاهد یک روبات لوله‌کش باشیم. همچنین مهارت لوله‌کشی در بسیاری از کشورها بازار کار گسترده‌ای دارد. به عنوان مثال، در بریتانیا که دانشجویان به حضور در دانشگاه به جای دانشکده‌های فنی تشویق می‌شوند، کمبود نیروی لوله‌کش وجود دارد و متخصصان این حرفه از بیرون از مرزها تامین می‌شوند. به نظر من، استاد مورد اشاره ما به جای آنکه دانشجوی خود را از لوله‌کش شدن منصرف کند، باید به جست‌وجوی این موضوع بپردازد که چگونه می‌توان یک لوله‌کش نخبه شد. چگونه می‌توان بهترین مهارت‌های متناسب با این حرفه را آموخت. کیفیتی مثل زدنی ارائه کرد، خود را از دیگران متمایز ساخت یا حتی به جای لوله‌کش شدن، یک کسب و کار لوله‌کشی ایجاد کرد.

سایر سوالات مدرسان دانشگاه حکایت از شکاف آموزشی داشت. دانشگاه‌های امروز مبتنی بر مهارت‌های مورد نیاز صنعتی هستند و هنوز با جهان دیجیتال همگام نشده‌اند. یکی از آنها اعتراف کرد که محتوای آموزش دو دهه اخیر به ندرت تغییر کرده و مطالب سخنرانی من را برایه هراس انداخته است؛ چرا که نشان می‌داد چقدر درس‌های آنها با نیاز واقعی دانشجویان متفاوت است. در کل این موضوع که حتی دانش فردی بسیاری از آنها منسوخ و نامربوط با نیازهای امروزی شده است، درناک بود.

«اگر نمی‌دانیم چه شغل‌هایی در آینده وجود خواهد داشت و چه مهارت‌هایی برای انجام آنها نیاز است. چگونه بفهمیم چه مطالبی را به دانشجویان بیاموزیم؟» این سوال در مسیر بازگشت به خانه، مدت‌ها ذهن مرا درگیر کرد. از یک طرف، آینده شباهت اندکی با گذشته دارد و با اطمینان نمی‌توانیم از شغل‌ها و مهارت‌های مورد نیاز صحبت کنیم. از طرف دیگر، یکباره تمام دانش در اینترنت موجود است و افراد می‌توانند خودشان به جست‌وجوی اطلاعات و یادگیری بپردازند. سیستم‌های آموزشی در چنین شرایطی چگونه امکان بقا و رقابت دارند؟

مدل آموزشی عصر صنعتی برای کارگران تولید انبوه با آینده قابل پیش‌بینی و شغل‌های بلندمدت و قبوه طراحی شده بود. اما جهان امروز دیگر باثبات و قابل پیش‌بینی نیست. ویژگی بارز آن تلاطم و ابهام است و این وضعیت نیز ادامه خواهد یافت. به نظر من نباید به دنبال آموزش مهارت‌هایی به دانشجویان باشیم که امکان جلب توجه کارفرمایان را داشته باشند. به جای آن نیاز است به آموزش مهارت‌هایی اقدام کنیم که آنها سرنوشت خود را در دست گرفته و یک زندگی موفق داشته باشند. به نظر من، در صورت تمرکز بر این خودتکلیفی می‌توان ذهنیتی متفاوت با ذهنیت عصر صنعتی ایجاد کرد و شاهد آرائدیشی در فارغ‌التحصیلان مدیریت بود.

جهان دیجیتال، دو آینده احتمالی برای افراد پدید آورده است که دستیابی به یکی از آنها بستگی به ذهنیت خودمان دارد. نخستین سناریوی آینده، فرصت‌های بی‌مرز است و دومین سناریو، سرد رگمی‌های نامحدود. شاید برای نخستین بار در تاریخ است که تولایی شما برای آموزش خود، ارتباطی با پس زمینه خانوادگی، ثروت یا منطقه جغرافیایی ندارد. معلمان مدرسه یا استادان دانشگاه دیگر مخزن اصلی تمام دانش نیستند. عصر دیجیتال این گوگراه را مرتفع کرده و دوره‌های آموزشی و دانشگاه‌های آنلاین فراوانی پدید آمده است. در این دانشگاه‌ها می‌توانید هر دوره آموزشی را با توجه به علایق و شرایط خود بگذرانید. همچنین راه‌اندازی یک کسب و کار فقط نیاز به یک لپ‌تاپ دارد. دیگر محدودیت‌های عصر صنعتی مانند مجوزهای بانکی و سرمایه‌گذاری‌های سنگین دیده نمی‌شود. بسیاری از ابزارها و نرم‌افزارهای لازم برای گسترش کسب و کار را هم می‌توان اجاره کرد و بر اساس شرایط مالی خود پیش رفت.

در همین حال، فناوری‌های دیجیتال مانند شمشیری دولبه عمل می‌کند. افراد به راحتی می‌توانند سرگردان، افسرده و سردرگم شوند. ابزارها و بسترهای اجتماعی مختلفی می‌توانند زمان زیادی از آنها تلف کند و بدون آنکه به ارزش افزوده‌ای واقعی برسند. گرفتار جذابیت‌ها و انبوه ابزارها شوند. فرد ممکن است ساعت‌ها به تماشای تیک‌تاک و یوتیوب یا بازی‌های آنلاین مشغول شود. با حرکت به سمت متاورس، مرز واقعیت و مجاز مبهم‌تر از پیش هم می‌شود و بسیاری از افراد به جای تمرکز بر اهداف دنیای واقعی به کسب دستاوردهای مجازی در جهان مجازی و با دوستان مجازی مشغول خواهند شد.

با این حال، افرادی که ذهنیت درستی داشته باشند، با اجتناب از این حواس‌پرتی‌ها می‌توانند به سمت اهداف و علایق خود پیش رفته به کسب مهارت و دانش یا جذب مخاطبان مورد نیازشان بپردازند. در این صورت، همچنین می‌توانند در حرفه‌های مبتنی بر میزان بازدید یا تعداد کلیک فعالیت کرده و برای نخستین بار، از انجام علایق خود کسب درآمد کنند.

بر این اساس، افراد با یک انتخاب مواجه‌اند. موضوع مهمی است و هیچ‌کدام از آنها حد و مرزی ندارد. از این رو، به نظر من، آموزش‌های جدید باید به دانشجویان در درک این فرصت کمک کند و ذهن و قلب آنها را مهیای چنین سفری سازد.

به منظور آمادسازی مناسب دانشجویان برای آینده، به وضعیت خود و فردنده فکر کردم. عقیده من این است که برای رقابت در دنیای ماشین‌ها باید به مهارت‌هایی مجهز باشیم که مختص انسان‌هاست. از این رو، ابتدا لازم است که بتوانیم خوب بخوانیم، خوب بنویسیم و علم حساب یاد بگیریم. همچنین درک اصول علمی، درک جامعه و تاریخ خوب و بد آن و یادگیری مفاهیم روان‌شناسی و فلسفی اهمیت دارد.

علاوه بر این موارد، به نظرم موضوعات دیگری شاملِ رقابت و موفقیت نسل‌های آینده را افزایش می‌دهد. توسعه ذهنیت؛ فناوری‌های نسل آینده و علم/تحلیل داده؛ تفکر انتقادی؛ تصمیم‌گیری عقلانیت؛ حل مسأله؛ تحلیل اجزای اصلی، ساده‌سازی راهکار و تفکر سیستمی؛ نوآوری؛ تفکر طراحی و مشترک‌محوری؛ دور بودن (تفکر دور)، مدل‌های کسب و کار، زنجیره‌های تامین و اقتصاد؛ مهارت‌های زندگی (ارتباطات، همکاری، مدیریت زمان و پول، انطباق‌پذیری، کارآفرینی، خوشبینی و شیوه ایجاد و حفظ روابط سالم).

به دلیل کمبود فرصت، فقط برخی از این موارد را تشریح می‌کنم.

بیش از یک دهه پیش، نظریات کارول دوئک درباره ذهنیت ثبت و ذهنیت رشد را خواندم. در این سال‌ها که همزمان با بزرگ شدن پسرانم نیز بود، اهمیت تغییر ذهنیت و حرکت از ذهنیت ثبات به ذهنیت رشد برایم روشن شده است. با چنین تغییری در ذهنیت می‌توان به موفقیت بلندمدت و شاداکنی دست یافت. افراد دارای ذهنیت ثبات، هوش، را ثبت پندداشته و تقلا را نشانه ضعف می‌دانند؛ افراد با ذهنیت رشد، باور دارند که هوش قابل توسعه است و تقلا را به عنوان مهم‌ترین بخش از فرآیند یادگیری می‌پذیرند.

مترجم: مهدی نیکوئی
نویسنده: sean culey

شهردار کرج تأکید کرد؛

فاصلهِ «سیمای بصری» جنوب و شمال کرج باید به حداقل برسد

شهردار کرج گفت: هزینه کرد بودجه عمرانی سال آینده شهرداری کرج به نحوی باشد که فاصله شمال و جنوب این کلانشهر به حداقل ممکن برسد و در راستای نهضت محله محوری و محرومیت زدایی، به دنبال توزیع عادلانه و متوازن امکانات رفاهی و زیرساختی، بهبود سرانه‌ها و توجه جدی به سیمای شهری هستیم.

به گزارش پیام آشنا، مهرداد کیانی گفت: بودجه سالانه ملاک عمل، نقشه راه، تابلوی راهنما و دستور کار اقدامات مدیریت شهری در سال آینده است؛ در حوزه عمرانی با اعتبار حدودا ۲ هزار میلیارد تومانی دو سیاست «تکمیل پروژه‌های نیمه تمام» و «اغاز طرح‌های اولویت دار جدید» را با جدیت دنبال خواهیم‌نمود.

وی گفت: ما به مردم وعده دادهایم که بُریدن روبان افتتاحیه‌ها و کلنگ زنی پروژه‌ها صرفا مربوط به مناطق برخوردار نخواهد بود و در سال آینده این قضیه به صورت پررنگ و ملموس‌تر مشاهده و پیگیری می‌شود؛ احداث پوستان‌های محله‌ای، سرای محلات، سالن‌های ورزشی و زمین‌های بازی، روز بازار، پروژه‌های ترافیکی و زیباسازی شهری در محلاتِ کمتر توسعه یافته در دستور کار قرار دارد.

این مسئول تصریح کرد: در موضوعات کلان شهری، تکمیل قطار شهری و کنارگذر شمالی به عنوان دو ابرپروژه سرعت بیشتری به خود می‌گیرد، ضمن آنکه از صدر تا ذیل شهرداری کرج در هزینه‌های جاری موظف به صرفه‌جویی و قناعت و رعایت مبانی اقتصاد مقاومتی هستند.

کیانی ادامه داد: سال آینده سرفصل‌های جدیدی در سیاست‌های مالی گنجوده می‌شود که درآمدزایی پایدار، تقویت تأمین مالی و توجه به خلاءها را به همراه دارد؛ استفاده از «برات کارت» با همکاری بانک شهر در جهت پرداخت مطالبات پیمانکاران، بکارگیری «کارگزار درآمدی» با هدف وصول عوارض معوق از مودیان مربوطه، انتشار «اوراق مشارکت» و گنجاندن «بیوست سرمایه‌گذاری» در سرفصل‌های بودجهِ ۱۴۰۲ بخشی از این راهبرد می‌باشد.

شهردار کرج خطاب به شهروندان گفت که سال آینده تحولات شگرفی در دو حوزه «تقویت ناوگان حمل و نقل عمومی» و «توسعه سرانه فضای سبز و درختکاری» را شاهد خواهیم بود که همسو با اهداف زیست‌محیطی دوره ششم مدیریت شهری می‌باشد و مجموعه‌ای از طرح‌ها و اقدامات و پروژه‌هایی را شامل می‌شود که اعتبار آن‌ها در بودجه پیشنهادی لحاظ گردیده‌است.

اجرای طرح جهادی پاک‌سازی محله به محله در منطقه ۹ کرج

سرپرست منطقه ۹ شهرداری کرج، از اجرای عملیات جهادی پاکسازی و نظافت محله «کوی کارمندان» در این منطقه خبر داد.

به گزارش پیام آشنا، مهدی رشیدی هدف از اجرای این طرح را زیباسازی و آراستگی محیط شهری، رسیدگی ویژه به وضعیت نظافت سطح شهر، ارتقاء کیفیت و رفع زوائد بصری و افزایش رفاه حال شهروندان عنوان کرد.

رشیدی بیان کرد: طرح جهادی پاکسازی محله به محله در قالب ساماندهی سطح منطقه از قبیل پاکسازی معابر، رفت‌روب، جمع‌آوری خاک نخاله، لایروبی انهار، شست و شوی باکس‌های زباله اجرایی و به صورت مستمر انجام می‌شود.

وی اضافه کرد: عملیات پاکسازی و جمع‌آوری خاک و نخاله سطح معابر با توجه به اهمیتی که در زیبایی بصری و تأثیر آن بر روحیه شهروندان دارد همچنان از سوی حوزه معاونت خدمات شهری منطقه با جدیت دنبال می‌شود و تا پایان سال ادامه خواهد داشت.

این مسئول خاطرنشان کرد: در اجرای این طرح، مراکز درمانی و اداری نیز به‌صورت مستمر پاکسازی و نظافت می‌شود.

سرپرست منطقه ۹ کرج بر نقش شهروندان در حفظ نظافت و پاکیزگی شهر تأکید کرد و ادامه داد: از شهروندان انتظار می‌رود به‌عنوان صاحبان اصلی شهر همواره نیروهای خدوم خود را در حفظ بهداشت شهری یاری کنند.

استعدادیابی کودکان روشندل در مرکز «باغچه حواس»

باغچه حواس یک تشکل مردمی است که با کمک مربیان داوطلب و سازمان‌های مردم‌نهاد برای ارتقای توانایی‌های کودکان کم‌بینا و نابینای منطقه ۱۵ گام‌های بلندتری برداشته است.

به گزارش پیام آشنا، مهدی اسمعیلی، معاون اجتماعی و فرهنگی منطقه ۱۵ با اشاره به این موضوع گفت: «۱۱۰۰ کودک و نوجوان کم‌بینا و نابینا مطلق ۳ سال به بالا، از سال ۹۶ از خدمات آموزشی- درمانی، فراغتی و مشاوره این مرکز بهره‌مندهستند»

او با اشاره به اینکه بیش از ۱۳ مربی و داوطلب در طول هفته داوطلبانه به باغچه حواس می‌آیند، به تشریح برنامه‌های این مرکز پرداخت و گفت : «در امر کرژ باغچه حواس کلاس‌های موسیقی ارگ، پیانو، بلز، گیتار، تمبک و دف، کامپیوتر به‌صورت صوتی، گفتار درمانی، زبان، خط بریل، کار با دستگاه پرکینز، قلابدوزی، خمیربازی، اصول اولیه برای کودکان نابینا و کم‌بینا، جهت‌یابی، مهارت‌های زندگی، مشاوره فردی، آشپزی و شیرینی‌پزی برای روشندلان برگزار می‌شود.»

سرپرست معاونت اجتماعی و فرهنگی منطقه اضافه کرد: «اتاق حواس شامل موسیقی و آواز، نور و سایه، عطر و بو، قصه و کتابخوانی، تئاتر، تحرک و جهت‌یابی، بازی و ورزش در فضای باز، اتاق اسباب‌بازی، ساخت و تجسم، لمس علم، آموزش مهارت‌های فردی و خدمات مشاوره‌ای ازجمله امکانات این مرکز است. پدر و مادر روشندلان عزیز برای ثبت نام فرزندشان در این کلاس‌ها از شنبه تا چهارشنبه ۸ صبح تا ۱۶ : ۳۰ به مرکز باغچه حواس واقع در افسریه بین ۱۵ متری سوم و چهارم، خیابان ۲۱ سوری، جنب بوستان فرهاد، پلاک ۷. ۱ مراجعه و یا برای کسب اطلات بیشتر با شماره ۳۳۶۵۶۳۶۲ تماس حاصل کنند.»

تهاتر به‌جای مشارکت ساختمانی

«دنیای اقتصاد» ریسک‌های منتهی به تصمیم جدید سازنده‌ها در پایتخت را بررسی می کند

دنیای اقتصاد-هاجر شاه‌امالی : همزمان با افزایش عمق رکود ساختمانی در شهر تهران، سازوفروش‌ها و سازنده‌های پایتخت، به روش تازه‌ای برای توافق با مالکان رسیده‌اند. این روش تازه در پنجمین سال رکود عمیق ساختمانی (رکود خرید و فروش‌های مصرفی و ساخت‌وساز)، از سمت برخی از مالکان واحدهای مسکونی کلنگی که مصمم به عرضه ملک خود به بازار ساخت بوده‌اند، نیز مورد استقبال قرار گرفته است.

تهاتر به جای مشارکت در ساخت به شکل معاوضه ۱۰۰ درصد ملک کلنگی با واحدهای نوساز یا معاوضه بخشی از ملک کلنگی با آپارتمان نوساز و فرآیند مشارکت با درصد کمتری از سهم ملک از کل زمین، مدتی است که به عنوان فرمول تازه توافق بین مالکان و سازنده‌های تهران، رواج پیدا کرده است.

این رویداد بعد از حدود دو سال از به کما رفتن بازار مشارکت در ساخت که رایج‌ترین و معمول‌ترین روش ساخت مسکن در شهر تهران است، مدتی است در این بازار رواج پیدا کرده است.

در قالب این روش، به جای آنکه ملک واحد کلنگی، وارد فرآیند مشارکت در ساخت به شکل واگذاری زمین به سازنده و دریافت سهم خود از فرآیند مشارکت بعد از اتمام عملیات ساخت شود، از همان ابتدا، اقدام به تهاتر کل یا بخشی از ملک کلنگی خود با آپارتمان نوساز می‌کند.

در واقع هم‌اکنون تهاتر، به جای مشارکت در ساخت، به عنوان توافق جدید بین ملک آپارتمان‌های کلنگی و سازنده‌ها، در حال رایج شدن است. این تصمیم اما، اگرچه به عنوان راهکاری بین مالکان واحدهای کلنگی و سازنده‌ها شیوع پیدا کرده است اما در عین حال، بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد، ریسک‌های خاص خود را نیز دارد.

پلیتیک جدید بعد از کمای مشارکت

بررسی‌ها و تحقیقات انجام شده از سوی «دنیای اقتصاد» در خصوص تاثر در بین وضعیت بازار ساخت مسکن در شهر تهران نشان دهنده یک پلیتیک تازه بین مالکان واحدهای مسکونی کلنگی و بسازوبفروش‌های پایتخت است. از آنجا که عمده یا اکثر قریب به اتفاق ساخت‌وسازهای شهر تهران از مسیر مشارکت در ساخت انجام می‌شود، تحولات بازار مشارکت به منزله تغییرات ایجادشده در بازار ساخت‌وساز و رفتار فعالان این بخش از بازار مسکن است.

بررسی‌ها نشان می‌دهد، بعد از به کما رفتن بازار مشارکت در ساخت و کاهش عرضه کلنگی به بازار مشارکت به‌خصوص از سمت سازنده‌ها، هم‌اکنون هر دو سمت عرضه و تقاضا در این بازار، (شامل مالکان ساختمان‌های مسکونی کلنگی و سازنده‌ها)، یک پلیتیک جدید ابداع کرده‌اند. این روش که ابتدا در ماه‌های اخیر در تعداد محدودی از ساخت‌وسازهای شهر تهران رصد می‌شد، به تدریج، از سمت برخی دیگر از سازنده‌ها و مالکان آپارتمان‌های کلنگی نیز (با توجه به شرایط فعلی و اجبار به دلیل وضعیت تورمی موجود)، استقبال می‌شود.

مالکان واحدهای کلنگی در دو سه سال اخیر به دلیل انتظارات تورمی، نگرانی از ضرر و زیان، نگرانی از عمل نکردن سازنده‌ها به تعهدات و... عرضه کلنگی به بازار برای مشارکت را به شدت کاهش دادند و در حاشیه بازار، منتظر بودند تا شرایط تعیین تکلیف شود. از این رو، عرضه املاک کلنگی و زمین مناسب برای ساخت در دوسه سال گذشته به شدت کاهش یافت و بسیاری از سازنده‌ها، در کنار همه مشکلاتی که از بابت جهش هزینه ساخت در تهران با آن روبه‌رو بودند، با مشکل تامین زمین که هزینه‌برترین و گران‌ترین جزء ساختمانی است نیز مواجه شدند. در واقع یکی از مهم‌ترین عوامل تعمیق رکود ساختمانی سال‌های اخیر در شهر تهران، علاوه بر جهش هزینه ساخت، رشد دستمزدها و... مربوط به کمبود زمین قابل ساخت و محدود شدن عرضه املاک کلنگی به این بخش از بازار مسکن است.

هم اکنون و بعد از کمای سنگین بازار مشارکت و عرضه ملک کلنگی به این بخش از بازار ساخت‌وساز و نبود چشم‌انداز برای بهبود شرایط، برخی از مالکانی که به دلیل شدت فرسودگی ناچار به مشارکت هستند یا به هر دلیلی مصمم به انجام این کار هستند، با این پلیتیک جدید همراهی کرده‌اند. در عین حال که سازنده‌ها به دلیل شرایط فعلی، تهاتر به جای مشارکت صدرصدی با مالکان را ترجیح می‌دهند، مالکان هم به تازگی، به این روش متمایل شده و از آن استقبال می‌کنند. حتی در روزهای اخیر تعداد محسوسی فایل مشارکت در ساخت با مدل جدید، از سوی مالکان در استرآباد آپ‌های ملکی منتشر شده است.

این پلیتیک در واقع منجر به تولد شکل تازه‌ای از مشارکت در ساخت مسکن شده است و آن «معاوضه همه یا بخشی از ملک کلنگی با واحد مسکونی نوساز» بین مالک و سازنده است.

در یک شکل، برخی از مالکان برای معاوضه ملک کلنگی خود با ساختمان مسکونی نوساز هم‌ارزش، اعلام آمادگی کرده‌اند. این اقدام در واقع تهاتر یا همان معاوضه محسوب می‌شود. اما اقدام دیگر که در واقع می‌توان آن را به عنوان شکل تازه مشارکت در ساخت معرفی کرد، مشارکت در قالب معاوضه بخشی از ملک کلنگی با آپارتمان نوساز و سهم‌گیری از باقی‌مانده سهم ملک در فرآیند مشارکت، بعد از اتمام عملیات ساختمانی است.

در این مدل، معمولا برخی از مالکان ترجیح می‌دهند معادل ۵۰درصد از ارزش ملک کلنگی خود را به صورت آپارتمان دریافت کنند و مابقی سهم خود را بعد از اتمام عملیات ساختمانی از مالک به شکل آپارتمان تازه‌ساز دریافت کنند. هر چند ممکن است مدل‌های دیگری نیز به فراخور توافق، نیاز و سلیقه مالک و سازنده تعیین شود. این موضوع هم در مناطق مصرفی نیمه شمالی و هم در مناطق مصرفی نیمه جنوبی مشاهده می‌شود. این رویه به تدریج در حال گسترش در بازار مسکن و ساخت‌وساز است.

دلایل مالکان برای تهاتر

دست‌کم چهار علت مهم به عنوان انگیزه مالکان برای تهاتر به جای مشارکت یا فرمول ترکیبی مشارکت (تهاتر- مشارکت)، قابل شناسایی است.

اولین علت به «تلاش مالکان برای جلوگیری از ضرر و زیان ناشی از تورم» مربوط می‌شود. در فرمول یا مدل سنتی مشارکت در ساخت، زمین به عنوان آورده مالک ملک کلنگی و هزینه ساخت و انجام عملیات ساختمانی تا زمان تکمیل واحدها به عنوان فعالیت سازنده‌ها، مبنای مشارکت قرار گرفته و بر این اساس، سازنده، در زمینی که مالک در اختیار او قرار داده است، اقدام به ساخت‌وساز می‌کند. در پایان دوره ساخت زمین، سازنده و مالک هر کدام سهم خود را از ساخت‌وساز انجام‌شده مطابق با توافقی که در ابتدا بین آنها انجام شده است، برداشت می‌کنند. اما به تازگی، روش جدیدی به بازار مشارکت راه یافته است که در برخی از موارد منجر به جایگزینی تهاتر ملکی به جای مشارکت در ساخت شده است.

هم سازنده‌ها و هم مالکان املاک کلنگی، برای استقبال از این مدل تازه در بازار ساخت دلایل و انگیزه‌های خاص خود را دارند. مالکان می‌گویند در شرایط فعلی که اجاره‌ها به شدت افزایش یافته و تورم بالای اجاره ادامه دارد، گرفتن مبلغ بلاعوض یا ودیعه در نهایت و در پایان عملیات ساختمانی منجر به بی‌ارزش شدن پول دریافت‌شده می‌شود. بخشی از ملک را با واحد نوساز تهاتر می‌کنند که هم درصدهای بازار اجاره و مستاجری نداشته باشند، هم پول آنها از تورم درامان بماند و هم واحدی که از سازنده گرفتند در طول زمان به دلیل تورم مسکن، ارزش افزوده پیدا کند.

در واقع نه تنها مشکلی از بابت ورود به بازار اجاره نداشته باشند، بلکه از تورم اجاره نیز مصون مانده و برعکس با سکونت در آپارتمان تازه، بخشی از دارایی خود را که پیش از این نیز در بازار مسکن به شکل ملک کلنگی بود، وارد چرخه تورم‌ملکی کنند.

همچنین و از سوی دیگر نگران تاخیر در ساخت هم نباشند و اگر سازنده در موعد مقرر موفق به ساخت نشد (با توجه به شرایط تورمی فعلی و افزایش طول دوره ساخت)، با استرس ناشی از به پایان رسیدن موعد اجازه‌نامه‌ها روبه‌رو نشوند.

علت دوم نیز به «کاهش ریسک مشارکت به دلیل عدم‌شناخت کافی از سازنده» مربوط است. در بسیاری از موارد، مالکان شناخت کافی از سازنده‌ای که برای مشارکت در ساخت با آنها اعلام آمادگی می‌کند یا توان پیش‌بینی آنچه ممکن است در فرآیند ساخت با آن مواجه شوند نیز ندارند. در چنین شرایطی، تهاتر بخشی از ملک با واحد آماده، ریسک مشارکت را برای آنها کاهش می‌دهد.

«امکان انتخاب بیشتر از میان سازنده‌ها»، به عنوان انگیزه دیگر مالکان از تهاتر، قابل اشاره است. مالکانی که تمایل به تهاتر دارند معتقدند با این روش دستشان در انتخاب سازنده بازتر است چون شرایط اقتصادی سازنده‌ها به گونه‌ای است که همه آنها الان توان کافی برای مشارکت ندارند و ممکن است سرمایه‌های آنها در واحدهای آماده حبس شده باشد. برخی دیگر از سازنده‌ها نیز که در بازار فعال هستند، منابع محدود خود را در پروژه‌های دیگری صرف کرده‌اند.

همچنین، «رکود در بازار کلنگی‌ها و محدودیت در امکان فروش یک ساختمان کلنگی به شکل یکجا» گروه دیگری از مالکان را به بازار معاوضه سوق داده است. نتایج تحقیقات «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد، برخی از مالکان زمین و املاک کلنگی که نمایلی به مشارکت و اجاره‌نشینی تازه‌ساز تکمیل و تحویل واحدها بعد از اتمام دوره ساخت نداشته و ترجیح می‌دادند تا ملک کلنگی را فروخته و واحد نوساز بخرند، به این سمت هدایت شده‌اند.

دیدگاه

معماری باید همچون یک زن باشد. باید آدم‌های دروش را پرورش دهد و از آنها محافظت کند

داگلاس کاردینال

برای من معماری شکلی از هنر است که ملهم از نیروهای طبیعت به محیط و مردمی که به معمار برایشان کار می‌کند احترام می‌گذارد. من معماری را همچون هنر می‌بینم چون می‌خواهم روح مردم را تعالی دهم. وقتی به یک اثر معماری قدم می‌گذارید باید خود را جزئی از آن احساس کنید و آن اثر باید روحتان را تعالی دهد، مثل همان کاری که همه هنرها انجام می‌دهد. مردم باید از معماری لذت ببرند. مردم باید معماری را دوست بدارند. این اصلی‌ترین منظور معماری است. ایده خلق فضایی طبیعی است.

علاوه بر این دوست دارم بگویم که معماری باید همچون یک زن باشد. به عبارت دیگر، معماری باید آدم‌های دروش را پرورش دهد و از آنها محافظت کند. معماری باید به همه آنهایی که به فضایش وارد می‌شوند آسایش بدهد و از آنها محافظت و مراقبت کند. (در گفت‌وگو با **Vladimir Belogolovsky**، منتقد شده در وبسایت **archdaily**، سال ۲۰۲۰)

منبع: گفتار

محیط زیست

تبعات استفاده نادرست از منابع محیط زیست

معاون آموزش و مشارکت‌های مردمی سازمان حفاظت محیط زیست در راستای اجرای مفاد مرتبط در قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، سیاست‌های کلی محیط‌زیست ابلاغی مقام معظم رهبری، سند ملی آمایش سرزمین و سند تحول دولت مردمی از برگزاری نخستین همایش ملی‌جایگاه ارزش خدمات بوم سازگان در نظام برنامه ریزی کشور در بهمن ماه سال جاری خبر داد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا نورالله مرادی گفت: بهره‌برداری اصولی یا نادرست از محیط‌زیست، حفظ یا تخریب آن به تصمیمات انسان بستگی دارد. از آنجا که در بسیاری موارد، تصمیم‌گیری‌های بدون پشتوانه علمی در خصوص استفاده از منابع محیط‌زیستی، منجر به تخریب بوم‌سازگان، تهی‌سازی منابع و حصول حداقل منفعت مورد انتظار شده است، برآورد ارزش خدمات بوم‌سازگان می‌تواند نقطه عطفی در مباحث مدیریت و برنامه‌ریزی فضایی سرزمین تلقی شود.

وی افزود: با توجه به نیازهای روبه رشد کشور به تولید از یک سو و ضرورت حفظ محیط زیست و منابع طبیعی از سوی دیگر ارزشگذاری منابع پایه محیط زیست و خدمات بوم‌سازگان می‌تواند به عنوان ابزار پشتیبان تصمیم‌گیری، زمینه لازم را برای یکپارچه‌سازی نظام برنامه‌ریزی توسعه با اصول و الزامات زیست‌محیطی را فراهم آورد

معاون آموزش و مشارکت‌های مردمی سازمان حفاظت محیط زیست با بیان اینکه ارزش ریالی به‌روز منابع محیط زیستی که قابلیت مقایسه با منافع ریالی ناشی از اجرای طرح‌های توسعه را دارد، منجر به پیوند خوردن اهداف اقتصادی و ملاحظات محیط‌زیستی خواهد شد، گفت: لحاظ نشدن این ارزش‌ها در برنامه‌ریزی‌ها با غیر واقعی نشان دادن تحلیل هزینه – فایده اجرای طرح‌های مذکور، سبب ارجحیت یافتن اهداف توسعه بر اهداف حفاظت محیط‌زیست در فرایند تصمیم گیری و برنامه‌ریزی می‌شود.

مرادی مدیران، تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان دستگاه‌های اجرایی و کارشناسان و دانشگاهیان و فعالان حوزه محیط زیست را مخاطبان اصلی همایش برشمرد و افزود: افزایش اثربخشی پژوهش‌های محیط‌زیستی دانش بنیان، همسوسازی و هم‌رسانی دو مقوله حفاظت محیط‌زیست و توسعه، تبیین اهمیت نقش مناطق حفاظت‌شده محیط‌زیستی توسعه در نظام پیشگیری و جبران خسارت، به کارگیری نتایج ارزشگذاری منابع محیط زیستی در آمایش سرزمین، طرح‌های پرداخت برای خدمات بوم‌سازگان و مدیریت بهینه منابع به ویژه در اولویت‌بندی و انتخاب مناطق تحت مدیریت سازمان، استقرار حسابداری سبز و بسیاری موارد دیگر از اهم اهداف برگزاری این رویداد هستند

به گزارش پایگاه اطلاع رسانی سازمان حفاظت محیط زیست، در این همایش از طرح‌های ارزشگذاری اقتصادی منابع پایه پنج استان منتخب کرمان، کردستان، خراسان جنوبی، قزوین و لرستان رونمایی خواهد شد.