کسب و کار

سه راهکار برای ماندگاری تحولات در سازمان

پیروزی در جنگ و شکست در صلح، یک الگوی متداول در تاریخ نظامی است. وقتی منابع و ظرفیت‌هایی برای پیروزی در جنگ اختصاص می‌یابد، اما برای فهمیدن پیچیدگی اتفاقات بعدی سرمایه‌گذاری چندانی صورت نمی‌گیرد، رسیدن به صلح سخت می‌شود. این موضوع را می‌توان با تحولات کسب‌وکار هماهنگ دانست. سازمان‌ها منابع را به پای ایجاد تغییر در سازمان می‌ریزند و وقتی به اهداف کوتاه‌مدتی که مد نظرشان بود می‌رسند، اعلام پیروزی می‌کنند. اما معمولا برای پایداری بلندمدت آن تغییر، برنامه‌ریزی ندارند.

تحولات به‌طور آشکاری چالش‌برانگیز هستند و بیشتر شرکت‌ها در اجرای آنها شکست می‌خورند. حتی شرکت‌هایی که ابتدا موفق می‌شوند، نمی‌توانند تغییری را که ایجاد کرده‌اند حفظ کنند. تحقیقات نشان می‌دهد حدود ۷۰ درصد تغییراتی که شرکت‌ها اجرا می‌کنند، با شکست مواجه می‌شود.

اما آن دسته از رهبران سازمانی که سه اقدام زیر را انجام می‌دهند، می‌توانند تا حدی این مشکل را حل کنند:

۱- وقف انرژی رهبری برای پایدار نگه داشتن تحول. بعد از اینکه تغییری اثرش را نشان داد، برای جلوگیری از فروپاشی آن، به برنامه‌ریزی پیشرفته نیاز داریم. یکی از بهترین اقداماتی که رهبران سازمان می‌توانند انجام دهند، تا برای یک تحول پایدار برنامه‌ریزی کنند، این است که انرژی رهبری خود را در بلندمدت، وقف طراحی و حفظ فرآیندها، تکنولوژی و روش‌های جدید کار کردن متناسب با آن تغییر کنند.

عواقب انجام ندادن این کار، تخریب کسب‌وکار است. به عنوان مثال، یک شرکت بیمه بزرگ با موانعی قانونی مواجه شد که آن را ملزم می‌کرد در فرآیندهای کاری خود اصلاحات اساسی انجام دهد. شرکت باید لیستی از کلیه شرایط و ضوابط مشتریان و فرآیندهای پشتیبانی آنها تهیه می‌کرد و ارزیابی می‌کرد که آیا این شرایط، ضوابط و فرآیندها قانون را نقض می‌کنند یا نه. اگر پاسخ مثبت بود، باید اصلاحات اساسی در آن انجام می‌دادند. کار بسیار بزرگی بود و صدها مشاور را درگیر می‌کرد و به دهها میلیون دلار هزینه نیاز داشت. به علاوه، شرکت برای حفظ این وضعیت بعد از رفتن مشاورها برنامه‌ای نداشت و در نتیجه، چالش‌های قانونی آن ادامه داشت. اگر رهبران سازمان از ابتدا کارکنان خود را مسوول پیشبرد این تحول می‌کردند و مطمئن می‌شدند افراد مسوول، منابع لازم برای ادامه کار را دارند، دردسرهای مداوم شرکت پایان می‌یافت.

۲- پایبندی به بخش تحولی مدیریت عملکرد. مشوق‌ها و معیارهای عملکرد در سطح فردی و در سطح شرکت، باید در خدمت تغییرات بلندمدتی باشند که رهبران سازمان سعی در ایجاد آن دارند. پیتر دراکر، جمله معروفی دارد که می‌گوید «چیزی را که نمی‌توانید اندازه بگیرید نمی‌توانید مدیریت کنید.»

نویسندگان کتاب «چند موضوع مهم و حساس» نمونه‌ای عالی از اینکه شرکت‌ها چگونه می‌توانند در سنجش ماندگاری اهداف تحول در بلندمدت، خلاقانه عمل کنند، ارائه می‌کنند. آنها یک شرکت معدنی در خاورمیانه را توصیف می‌کنند که تلاش‌های زیادی به خرج داده تا کیفیت عملیات خود را متحول کند. وقتی رهبران این کسب‌وکار به فکر افتادند که چطور این تحول را حفظ کنند، به یک معیار منحصر به فرد برخوردند: عکس‌های زباله. تیم‌های کارخانه می‌گفتند خیلی آزاردهنده است وقتی هنگام تخلیه، نخاله‌های معدن در زباله‌دانی‌های شرکت می‌بینند که کارکنان دیگر، به ریختن زباله‌های خود به سطل اهمیتی نمی‌دهند و زباله‌ها در اطراف زباله‌دانی پراکنده است. برای رهبران سازمان، این نه تنها نشانه عدم احترام بود، بلکه حاکی از نبود ذهنیت کیفیتی بود که به عنوان بخشی از برنامه تحول، همه باید به آن پایبند می‌بودند. بنابراین، یکی از مدیران خط مقدم، پیشنهاد داد هر هفته از محوطه ضایعات عکس بگیرند و عکس‌ها را در طول جلسات عملیاتی شرکت بررسی کنند. وقتی توجه مدیریت جلب شد، زباله‌ها داخل سطل ریخته شدند و تیم به حفظ کیفیت متعهد ماند.

۳- زندگی کردن الگوی جدید. رهبران سازمان باید الگوی رفتارهایی باشند که برای حفظ تغییر لازم هستند. این کار می‌تواند با انجام اقدامات واقعی و نمادینی صورت گیرد که به کارکنان نشان دهد رهبران سازمان به تحول متعهد هستند. مطالعه‌ای که «موسسه ملی تحقیقات سلامت» در بریتانیا انجام داده، اهمیت این الگوسازی را مورد تاکید قرار می‌دهد. موسسه، برنامه‌های تحول را در محیط‌های بالینی بررسی کرده و به این نتیجه رسیده که از میان انواع فاکتورهایی که بر دوام تحول اثر می‌گذارند، نقش الگو بودن مدیران ارشد، بزرگ‌ترین عامل پیش‌بینی‌کننده تغییر پایدار بوده است.

تجربه تحول یکی از مشتریان ما این یافته را تایید می‌کند. شرکت اخیرا از یک نرم‌افزار مدیریت روابط با مشتری استفاده می‌کند که حلوی ابزاری برای جمع‌آوری دیدگاه‌ها در جلسات با مشتری است. استفاده از این ابزار نیازمند این است که کارکنانی که در ارتباط مستقیم با مشتری هستند، نکته‌های جلسه را یادداشت کنند؛ کاری که خیلی‌ها آن را خسته‌کننده می‌دانند. بنابراین، مدیر عامل دائما از این ابزار استفاده می‌کند و نکات گزارش‌های یادداشتی خود را به تیم مدیریت اجرایی می‌فرستد. این یک نمونه قوی از الگو بودن است. جلسات ایمیل‌ها و دیگر اشکال ارتباطی همه اهمیت دارند، اما در نهایت، رهبران باید با عمل خود نشان دهند که به تغییر پایبند هستند.

وقتی رهبران سازمان، الگوی تغییراتی که می‌خواهند اجرا کنند نباشند، سازمان با خطر سقوط مواجه می‌شود. به عنوان مثال، به یک شرکت هواپما کمک کردیم هزینه عملکرد مالی خود را با بالا بردن آستانه سقف گزارش‌دهی پایین بیاورد تا پیش از آن، برای اختلاف حساب‌های زیر یک میلیون دلار، هیچ گزارشی ارائه نمی‌شد. وقتی مدیر مالی یک بخش، برای هر اختلاف حسابی درخواست گزارش داد، مدیران دیگر بخش‌ها هم خواهان اطلاعات مشابه شدند و این فرهنگ مثل یک گلوله برفی در سازمان رواج پیدا کرد و همه ملزم به ارائه گزارش شدند. بیایید شفاف باشیم: کسب‌وکار میدان جنگ نیست. اما تحولات یکی از سخت‌ترین چیزهایی است که رهبران کسب‌وکار با آن مواجه می‌شوند. شاش موفقیت در اجرای تحول کم است و حتی اگر هم پیروز شویم، ممکن است موقتی باشد. برای حفظ تحول و اجتناب از فروپاشی سازمان، رهبران باید ثبات را اولویت قرار دهند. این ثبات را وارد فرآیندها کنند و خودشان الگوی روش‌های جدید کار باشند.

مترجم: مریم رضایی

مدیر منطقه دو شهرداری کرج خبر داد؛

تکمیل و احداث ۴ پارک در منطقه دو

مدیر منطقه دو شهرداری کرج از تکمیل و احداث ۴ پارک در این منطقه خبر داد و گفت: اولویت منطقه اتمام پروژه‌های نیمه‌تمام است.

به گزارش پیام آشنا، مرتضی جلالیان به تشریح پروژه‌های تکمیل شده و در حال احداث این منطقه پرداخت و گفت: اولویت منطقه اتمام پروژه‌های نیمه‌تمام است و تمام تلاش مسئولان بر این است که این پروژه‌ها طبق زمانبندی صورت گرفته افتتاح و در اختیار شهروندان قرار گیرد.

جلالیان گفت: در اجرای این پروژه‌ها علاوه بر تسریع در تکمیل آنها رعایت کیفیت نیز در اولویت قرار دارد. مدیر منطقه دو شهرداری کرج تکمیل بوستان محله ای «شادی» به مساحت یک هزار و ۶۶۰ متر مربع در محله اکبرآباد، پایان عملیات عمرانی بوستان محله ای «بلوار» به مساحت چهار هزار و ۷۷۰ مترمربع در خیابان گلبنی همچنین اتمام احداث فاز دوم بوستان شهید پیدایش به مساحت چهار هزار و ۵۰۰ متر مربع در محله شیخ آباد را از پروژه هایی برشمرد که در منطقه انجام شده است.

وی همچنین به پروژه خیابان موازی حسین آباد راه آهن به مساحت تقریبی چهارهزار و ۲۵۵ متر اشاره کرد و گفت: با اجرا و تکمیل آن توسط سازمان عمران شهرداری کرج بخش عظیمی از گره ترافیکی خیابان اصلی حسین آباد - راه آهن مرتفع می شود. جلالیان از ایجاد دیوار حایل شهرک ایثار به منظور جلوگیری از رانش خاک و احداث خیابان فلات قاره خرداد و گفت: پارک ۱۳ هزار متری خیابان شهید آخوندی (پارک بنفشه) نیز به همت مسئولان منطقه در حال احداث است.

مدیر منطقه سه شهرداری کرج:

ایمنی معابر شهری اولویت اقدامات ترافیکی منطقه است

مدیر منطقه سه شهرداری کرج با تاکید بر لزوم ارتقاء تجهیزات ترافیکی در معابر شهری از نصب هفت هزار چشم گربه‌ای در سطح منطقه خبر داد.

به گزارش پیام آشنا، علی آرائی اظهار کرد: با هدف بهبود عبور و مرور شهری و تامین ایمنی شهروندان انجام اقدامات ترافیکی در کنار سایر فعالیت‌ها در دستور کار قرار گرفته است.

آرائی با تأکید بر اهمیت آرام‌سازی ترافیک و ایمن سازی معابر شهری ادامه داد: نصب تجهیزات ترافیکی به عنوان یکی از راهکارهای ایجاد ایمنی و آرام‌سازی ترافیک در معابر شهری به شمار می‌آید.

مدیر منطقه سه شهرداری کرج با بیان اینکه اقدامات ترافیکی در سطح معابر به صورت کارشناسی انجام می‌شود، گفت: در این راستا هفت هزار چشم گربه‌ای و سه هزار و ۵۰۰ چشم ببری در سطح منطقه نصب شده است.

آرائی به نقش معابر شهری در عبور و مرور آسان وسائط نقلیه اشاره کرد و گفت: تمام تلاش مدیریت شهری این است که سطح ایمنی و سلامت شهروندان را از طریق استانداردسازی معابر شهری و کاهش تصادفات رانندگی افزایش دهد.

تصویب طرح ساماندهی خیابان ولیعصر

رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران از تصویب طرح ساماندهی و ارتقای کیفی خیابان ولیعصر(عج) در کمیسیون ماده ۵ خبر داد. به گزارش خبرگزاری مهر، محمد سالاری در جلسه دیروز شورای شهر تهران گفت: حوزه شهرسازی و معماری مدیریت شهری دوره پنجم در راستای ارتقای کیفیت محیطی شهر تهران و با رویکرد حفاظت و تقویت ارزش‌های کالبدی

-هویتی موجود، تهیه طرح ساماندهی و ارتقای کیفی خیابان ولیعصر(عج) را در دستور کار خود قرار داد.

به گزارش پیام آشنا، در همین راستا با برداشت‌های میدانی تمام پلاک‌ها و بررسی چندباره آنها به لحاظ حقوق مکتسبه، الزامات قانونی و محدودیت‌های موجود، طرح ساماندهی کالبدی و ارتقای کیفی خیابان، ضوابط کالبدی و ساماندهی سیما و منظر شهری و چارچوب طراحی شهری این خیابان را تهیه کرد.

وی ادامه داد: این طرح پس از برگزاری سلسله نشست‌ها و جلسات با صاحب نظران و ذی‌نفعان، نهایتاً در کمیسیون ماده پنج شهر تهران مطرح شد و به تصویب رسید.

سالاری در خصوص جزئیات این طرح اظهار کرد: خیابان ولیعصر(عج) که از عناصر اصلی و استخوان‌بندی شهر تهران به طول ۱۷/۲ کیلومتر است، از دامنه‌های البرز در شمال آغاز و تا دشت کوهپایه جنوب تهران (حدفاصل میدان‌های تجریش و راه‌آهن) ادامه دارد. وسعت محدوده طرح مصوب به عمق یک پلاک از طرفین خیابان، بالغ بر ۲۷۳ هکتار است.

این عضو شورای شهر تهران با اشاره به ضرورت تهیه طرح ساماندهی خیابان ولیعصر(عج) خاطرنشان کرد: تهیه این طرح از سه منظر ماهوی، حقوقی و فنی ضرورت داشت.

از منظر ماهوی، خیابان ولیعصر(عج) در نتیجه حیات اجتماعی جاری در تاریخ، خاطرات شهروندان را شکل داده و دارای وجهه‌ای در قالب میراث معنوی است. از منظر حقوقی، در طرح‌های توسعه شهری، ثبت و احیای این محور تاریخی، فرهنگی و طبیعی تایید شده است و از منظر فنی، نابسامانی موجود، ناشی از عدم هماهنگی ضوابط طرح تفصیلی با ویژگی‌های تاریخی، کارکردی و کالبدی خیابان در کنار فقدان دستورالعمل‌های طراحی، از دلایل ضرورت ساماندهی با تاکید ویژه بر ضوابط کالبدی است.

رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای شهر تهران تصریح کرد: چشم‌انداز خیابان ولیعصر(عج) بر ارزش‌های طبیعی و زیست‌محیطی منحصر به فرد خیابان به عنوان میراث طبیعی شهر، ارزش معماری و شهرسازی از سال‌های آغازین شهرسازی نوین تاکنون و نیز هویت تاریخی خیابان به عنوان بستر مکانی بسیاری از رویدادهای سیاسی، اجتماعی و فرهنگی معاصر کشور و پیدایش فعالیت نوین مدرن و سرآمد شهری و اقتصادی در کنار ارزش‌های اجتماعی، فرهنگی و سکونتی تاکید دارد و عملکرد آن قوام دهنده هویت مدنی آن در خاطرات جمعی و تلاش برای قرارگیری این خیابان در فهرست ملی و جهانی است.

وی ادامه داد: ارتقای کیفیت خیابان ولیعصر(عج) به صورت کلیتی واحد و قابل تحقق در افق زمانی ۱۴۱۰ به شرح «خیابان ولیعصر(عج)، خیابانی است یگانه و سرآمد در هویت و توسعه پایدار شهری» تعریف شده است.

سالاری افزود: بر اساس مصوبه هفته گذشته کمیسیون ماده پنج شهر تهران، در یک نگاه کلی، مراکز ساخت‌وساز مجاز در خیابان ولیعصر (عج) در قالب تراکم ۳۶۰ درصد (به صورت ۶ طبقه) و با ارتفاع ۲۵ متر و حداقل ساخت و ساز به صورت ساختمان‌های سه طبقه و با تراکم ۱۸۰ درصد با ارتفاع ۱۳ متر تعیین شده است. همچنین مقرر شد چارچوب طراحی شهری تهیه و شورای راهبری ساماندهی و ارتقای کیفی خیابان ولیعصر(عج) با مسوولیت معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران تشکیل شود.

اصلاح یک قانون به قیمت سلامت آدم و هوا

در حالی که دو سال برای حذف یا اصلاح قانون منع استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران به‌ویژه توسط استانداری تلاش شد این قانون در نهایت اصلاح شد اما این اقدام به‌طور مستقیم کیفیت هوای شهر تهران و سلامت شهروندان را نشانه می‌رود.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، در سال ۱۳۴۶ اولین مصوبه در زمینه محدودیت استقرار صنایع تصویب شد. قانون «منع استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران» در سال ۱۳۴۶ با نگاه آمایش سرزمینی و برای ایجاد تعادل و توازن در سطح کشور و با هدف تمرکززدایی از تهران تصویب شد اما به مرور زمان رنگ باخت و بسیاری از صنایع از جمله صنایع غذایی، شهرک‌های صنعتی و صنایع سبز توانستند از اجرای آن معاف شوند. اعمال این محدودیت‌ها اما صرفا به تهران محدود نشد و به سایر شهرها نیز تسری یافت. با این حال نادیده گرفتن قانون «منع استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران» و نبود نظارت صحیح بر آن طی ۵۴ سال گذشته باعث شد ۲۰ درصد از جمعیت کشور و ۲۵ درصد از فعالیت‌های اقتصادی در مساحت یک درصدی از کل کشور (تهران و اطراف آن) شکل گیرد.

هفته گذشته تسهیل، استقرار و توسعه واحدهای صنعتی و معدنی در محدوده شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران در هیئت مقررات‌زدایی تصویب شده و انوشیروان محسنی بندپی - استاندار تهران - از فراهم شدن زمینه افزایش ظرفیت تهران به میزان ۲ برابر ظرفیت موجود صنایع خبر داده است. استاندار تهران سال گذشته نیز از این قانون انتقاد کرده و گفته بود که قانون منع استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتر برای استان‌های البرز و سمنان معنایی ندارد و در تهران با استقرار ۲۰ درصد صنایع کشور متاسفانه این قانون مانع جهش تولید است و علی‌رغم تلاش‌های فراوان هنوز نتوانسته‌ایم این مشکل را برطرف کنیم.

اما ماجرای انتقاد از این قانون و تلاش برای تغییر آن به سال ۹۸ بازمی‌گردد که اعلام شد استانداری تهران برای رونق تولید و اشتغال‌زایی در کشور قصد دارد تا با همکاری دستگاه‌های مربوط، قانون «منع استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران» را حذف یا اصلاح کند. سال ۹۹ نیز استانداری و کمیسیون صنایع و معادن مجلس شورای اسلامی، مدیرعامل شهرک‌های صنعتی استان تهران، اعضا هیأت مدیره خانه صنعت، معدن و تجارت استان تهران، رییس سازمان صنعت، معدن و تجارت استان تهران و - همگی بر این باور بودند که قانون منع استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران نه تنها مناسب شرایط کنونی نیست بلکه مانعی بر سر تولید و قانونی دست و پا گیر است که باید اصلاح یا حذف شود.

این اظهارات با موجی از واکنش‌های مختلف کارشناسان و مسئولان حوزه محیط زیست روبه‌رو شد. مسعود زندی - سرپرست وقت اداره محیط زیست شهر تهران - تصریح کرده بود که ظرفیت زیستی تهران پاسخگوی صنعت و جمعیت بیشتر نیست و این قانون در نهایت می‌تواند برای واحدهای صنعتی که از تکنولوژی‌های نوین برای کنترل آلودگی‌ها استفاده می‌کنند، اصلاح شود. مهرداد کتال محسنی - معاون فنی وقت اداره محیط زیست استان تهران- اما اعلام کرد که برای افزایش تولید و اشتغال‌زایی در کشور، درصد مخالفت محیط زیست استان تهران با استعلامات محیط زیستی از عدد ۴۱ به ۲۱ درصد کاهش پیدا کرده است و گام بعدی، اصلاح برخی قوانین از جمله قانون «منع استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران» است.

در این راستا کارشناسان محیط زیست نیز نظرات متفاوتی داشتند. مرتضی توکلی - کارشناس مطالعات محیط زیستی - معتقد بود که این قانون بیش از ۵۰ سال پیش شعاع مشخصی را برای شهر تهران معرفی کرده که امروز کارآیی ندارد و نادیده گرفته شدن این قانون، عدم نظارت دقیق بر اجرا و در نهایت به‌روز نشدن آن عملا این قانون را به قانونی بدون ضمانت اجرا تبدیل کرده است. با این حال اصلاح آن اگر در جهت حذف قانون باشد کار درستی نیست اما اگر در جهت بازنویسی قانون، تعیین معیارهای به‌روز برای آن و نظارت دقیق تر باشد، قابل پذیرش است.

یوسف رشیدی – کارشناس آلودگی هوا - اما نادیده گرفتن این قانون را باعث افزایش مشکلات آلودگی هوای تهران دانسته و گفته بود: اگر در کشور صنایع مناسبی وجود داشت که منطبق با استانداردهای محیط زیستی بودند، می‌توانستیم برخی از آن‌ها را حتی در محدوده شهری مستقر کنیم اما هدفگذاری اصلی تصویب قانون منع استقرار صنایع تا شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران بر این اساس بود که نمی‌توانیم صنایع را بهبود بخشیم یا مدیریت کنیم چراکه با امکانات و تجهیزات لازم را نداریم یا درآینده توقایی آن را نداریم که فعالیت صنایع آلاینده را متوقف کنیم.

گرچه انتقادات و توجیهات درباره اصلاح یا حذف قانون منع استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران را نمی‌توان بدون در نظر گرفتن منافع تولیدکنندگان و سایر اصناف آن هم در شرایط تحریم و مشکلات اقتصادی مورد قضاوت قرار داد اما نباید از این نکته غفلت کرد که اصلاح و حذف این قانون به قیمت آلوده‌تر شدن هوای کلانشهر تهران تمام می‌شود؛ آن هم در شرایطی که چه در فصل‌های سرد و چه فصل‌های گرم سال با آلودگی هوا دست و پنجه نرم می‌کند.

در حالی که در اغلب روزهای سرد سال آلاینده شاخص هوای پایتخت آلاینده «هزارت معلق» است که طبق آخرین سیاهه انتشار هوای تهران، حدود ۳۰ درصد تولید آلاینده «ذرات معلق کمتر از ۲.۵ میکرون» مربوط به صنایع و نیروگاه‌های تهران و اطراف آن و ۷۰ درصد دیگر مربوط به سایر منابع ثابت و متحرک از جمله خودروهای شخصی، تاکسی، موتورسیکلت، اتوبوس، کامیون و... گزارش شده است. اصلاح «قانون منع استقرار واحدهای صنعتی در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران» نخستین تلاش برای تغییر قوانین به نفع صنایع نیست و این شیوه دامن قانون هوای پاک را هم گرفته است؛ قانونی که در سال ۹۶ تصویب شد وظایفی برای ۲۱ دستگاه تعریف کرد تا در جهت کاهش آلودگی هوا و اثرات ناشی از آن گام برداشته شود.

قانون هوای پاک طی چهار سال گذشته نه تنها مورد توجه کافی قرار نگرفت بلکه برخی مواد آن حذف، اصلاح یا زیرپا گذاشته شدند. از ابطال ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی این قانون درباره «سن فرسودگی» خودروها گرفته تا تلاش خودروسازان برای تعویق ارتقای استاندارد خودروهای تولیدی. این روند باعث شده تا همچنان آلودگی گریبان هوای پایتخت و سایر کلانشهرها را رها نکند.

در شرایطی که تحریم، بیکاری، بارگذاری بیش از ظرفیت جمعیتی در برخی مناطق، خشکسالی، قطعی برق و... وضعیت نابسامان و دشواری را برای زندگی شهروندان لازم آوردیم اما در صورتی که هیچ دستگاهی در راستای کاهش آلودگی هوا اقدام موثری انجام ندهد به نظر می‌رسد که هر تصمیمی از قبیل ترخیص خودروهای رسوبی یا اصلاح قانون منع استقرار صنایع در شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران تنها درد مضاعفی خواهد بود که به‌طور مستقیم سلامت جسم و روان شهروندان را نشانه می‌گیرد.

گزارش

نقشه فرود قیمت مسکن

حباب قیمت ملک در غالب کشورها بزرگ‌تر شده و زنگ خطر «مسکن خارج از استطاعت» را برای دولت‌ها به صدا درآورده است. سرعت رشد ماهانه قیمت مسکن در آمریکا به بیشترین میزان طی ۶ سال گذشته رسیده است. در کشورهای اروپایی نیز خریدهای سرمایه‌ای ملک باعث شده است تامین مسکن برای زوج‌های جوان به چالش بزرگ تبدیل شود. هجوم تقاضای سرمایه‌گذاری به بازارهای دارایی طی دست‌کم یکسال گذشته یکی از عوامل اصلی رشد تند قیمت در جذاب‌ترین بازار -مسکن- بوده است؛ به‌طوری‌که در خیلی از کشورها بسته‌های محرک اقتصادی و معافیت‌های مالیاتی مخصوص عصر کرونا، چاشنی رونق خرید ملک شد. یک مطالعه جهانی با هدف «کشف رمز عملیات علیه حباب مسکن» نشان می‌دهد دو ابزار پولی و مالی باید به‌کار بیفتد. آنچه می‌تواند هیجان خریدهای سرمایه‌ای در بازار ملک و البته سایر بازارهای دارایی را کنترل کند، افزایش نرخ بهره و فروش اوراق قرضه است. در کنار آن، بازگشت مالیات‌های ضدصفته‌بازی نیز توصیه شده است.

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، تورم کم‌سابقه در بازار مسکن غالب کشور و رکود رشد قیمت خانه در آمریکا، زنگ خطر جهانی را برای بانک‌های مرکزی از بابت «قفل بازار خرید خانه مصرفی» به صدا درآورد. سرعت رشد قیمت مسکن در آمریکا به ۲ برابر سال گذشته میلادی رسیده است. تورم ماهانه ملک در این کشور برای اولین بار طی ۶ سال گذشته، به بالاترین نرخ رسیده است؛ یعنی ۲ درصد در ماه جاری. تا پیش از شیوع کرونا و رکود اقتصادی ناشی از آن و بسته‌های محرک اقتصادی به دنبال آن، میانگین تورم ماهانه مسکن در آمریکا حدود ۰/۵ درصد بود، اما در سال ۲۰۲۰ که خرابی‌های اقتصادی کرونا و سیاست‌های انبساطی حمایت‌گرایانه بانک‌های مرکزی برای پشتیبانی از شغل‌های تعطیل شده و خانوارهای بیکار، همزمان بروز پیدا کرد، جهش قیمت مسکن آغاز شد و تورم ماهانه ملکی در آمریکا به یک درصد رسید. اکنون نیز شتاب رشد قیمت خانه به سطح «نگران‌کننده» رسیده است.

قیمت خانه در حال حاضر نسبت به ابتدای ۲۰۲۱، معادل ۹ درصد افزایش پیدا کرده و در مقایسه با سال گذشته همین موقع نیز رشد ۱۵ درصدی از خود نشان می‌دهد. پیش‌بینی سامانه «زیلو» در بازار مسکن آمریکا نشان می‌دهد، تورم مسکن در این کشور در پایان سال جاری میلادی به ۲۰ درصد خواهد رسید. کارشناسان اقتصادی هم در آمریکا و هم در کشورهای درگیر بحران حباب قیمت مسکن هشدار می‌دهند، بانک‌های مرکزی در آزمون نفس‌گیر «مهار تورم ملک» قرار گرفته‌اند و باید از دو گزینه «محرومیت گسترده خانه‌اولی‌ها برای سال‌های طولانی از مسکن در استطاعت» یا «پایان دادن به محرک‌ها و مشوق‌های مالیاتی توام با کنترل پرداخت تسهیلات» یکی را انتخاب کنند. سیاستگذاران اقتصادی در کشورها برای پایان‌دادن به بسته‌های حمایتی پولی و مالی، خطر «احیای با تاخیر اقتصاد» را مطرح می‌کنند، اما کارشناسان اقتصادی، خطر بزرگ‌تر را «تعلل در تجدیدنظر سیاست‌های محرک کرونا» می‌دانند.

نقشه فرود قیمت مسکن، چگونگی خاموش کردن دو موتور حباب قیمت را به سیاستگذاران نشان می‌دهد. بانک‌های مرکزی برای کاهش قیمت مسکن چاره‌ای جز عرضه اوراق قرضه در بازار برای کنترل نقدینگی و همچنین افزایش نرخ بهره را ندارند. در کنار این سیاست پولی لازم است، «محرک‌های مالیاتی سرمایه‌گذاری ملکی» نیز متوقف شود تا خریدهای دوم و چندم خانه به نفع خانه‌اولی‌ها فروکش کند. در کشورهای عضو «OECD»، شاخص «خانه‌های خارج از دسترس (دور از استطاعت)» نسبت به سال گذشته میلادی ۵ درصد افزایش پیدا کرده است که همین نشانگر، نگرانی‌ها درباره آینده بازار مسکن در کشورها را تشدید کرده است.

قیمت مسکن و آنچه بر بازار املاک و مستغلات می‌گذرد، به آزمونی نفس‌گیر برای سنجش توانایی بانک‌های مرکزی در مهار بحران در بسیاری از مناطق جهان بدل شده است. «بلومبرگ» در گزارش اخیر خود تاکید کرده است که روند کند حذف محرک‌های این بازار سبب تورم بیشتر و تشدید نگرانی‌ها در باب ثبات مالی در درازمدت می‌شود. از سوی دیگر عقب‌نشینی بیش از حد از این بازار به معنای نابسامانی و سوق دادن ملک به قیمت‌های پایین است که این امر تهدیدی برای اقتصاد در حال احیا پس از بحران ناشی از کووید خواهد بود.

اگر بحران مالی جهانی سال ۲۰۰۸ را به خاطر بیاوریم، بحرانی که هنوز در ذهن سیاستگذاران حوزه مسکن بسیار پررنگ و زنده است، درمی‌یابیم که چگونه کنترل قیمت‌های سرسام‌آور مسکن به معضلی برای اقتصاد بدل شده. در این دوران، در بانک‌های مرکزی در باب کاهش خرید دارایی‌ها و افزایش نرخ بهره، بحث‌های بسیاری در گرفت. در حال حاضر، مقامات فدرال رزرو ایالات متحده که موافق با خرید اوراق قرضه هستند، افزایش قیمت مسکن را یکی از دلایل این کار می‌دانند. به ویژه آنکه آنان امیدوار به حمایت فدرال رزرو از خرید اوراق بهادار هستند که برخی نگران هستند سبب تحریک تقاضا در بازار ملتهب و رو رشد شود. به همین دلیل در هفته‌های پیش رو، شاهد آن خواهیم بود که بانکداران مرکزی در بسیاری از کشورهای جهان همچون نیوزیلند، کره‌جنوبی و کانادا برای تعیین سیاست‌هایی در جهت ممانعت از افزایش قیمت مسکن و افزایش دسترسی کارگران به خانه‌های مقرون به صرفه، نشست‌هایی را ترتیب دهند.