## کسب و کار

# دستور پخت نوآوری تحول آفرین

چشمان خود را ببندید و به کسی فکر کنید که یک نوآوری تحول آفرین و متجر به تغییر جهان را ارائه کرده است. این احتمال وجود دارد که فردی مانند «جسن هوانگ» از شرکت «اوبدیا» یا همسر آلتمن» از OpenAI را تصور کرده باشید. شاید هم نگاهی تاریخی تر دارید و به یاد هنری فورد یا خودروی مدل تی یا حتی یوهان گوتنبرگ و ماشین چاپش افتادید.

همگی ایتها انتخاب‌های متصفه‌ای هستند. هر یک با نوآوری‌های تحول آفرین خود، جهان را تغییر داده‌اند اما واقعیت آن است که نوآوران تحول آفرین به شکل‌ها و طعم‌های مختلف وجود دارند. به عنوان مثال، یک کتاب آشپزی تصادفی بردارید. آن را باز کنید به صفحه‌آرایی آن توجه کنید. احتمالا دارد که پاراگرافها را در قالب دو ستونی ببینید که مواد اولیه و تجهیزات لازم را در یک سوی صفحه و دستور پخت غذا را در سوی دیگر آورده است. بیشتر کتاب‌های آشپزی از همین الگو تبعیت می‌کنند. درست است؟

تا حدی کتاب‌های آشپزی به این دلیل قالب مشابهی دارند که در یک برهه زمانی، فرد خاصی پیدا شد و تصمیم گرفت که این قالب‌بندی منطقی‌تر است. آن را امتحان کردند و متوجه شدند مخاطبان نیز ارتباط بهتری با آن می‌گیرند. سایر نویسندگان نیز از آن تقلید کردند و به این صورت تبدیل به یک استاندارد رایج در کتاب‌های آشپزی شد. آن فرد خاص، جولیا چایلد بود. دلستان او در کتاب من با عنوان «تحول‌آفرینی‌های خارق‌العاده» (Epic Disruptions) شرح داده شده است.

این کتاب، پخت غذاهای عالی فرانسوی را برای مردم ساده و کم‌بهره‌ساخت. ضمن آنکه می‌توانستند چنین کار به ظاهر پردردسری را به راحتی در آشپزخانه‌های خود انجام دهند به همین دلیل می‌توان این کتاب را نمونه‌ای کلاسیک از نوآوری تحول آفرین دانست.

چایلد در دوران شغلی خود نشان داد که بعضی رفتارها می‌توانند نقش مواد اولیه را در ایجاد تحولی موفق داشته باشند.

### ۱-دل مشغولی به مشتری

صفحه‌آرایی نوآورانه چایلد برای کتاب آشپزی‌شان که سنون مواد اولیه و تجهیزات را از دستور پخت جدا می‌کرد یکی از نمودهای اصلی تمرکز او بر مشتریان است. او همواره جهان را از منظر خوانندگان کتابشان مشاهده می‌کرد و اطمینان می‌یافت که علاوه بر تفکیک مواد اولیه و دستور پخت از یکدیگر، تجهیزات را نیز به نحوی شرح دهد که برای آشپزان مبتدی از کشوری متفاوت نیز به سادگی قابل فهم باشد. او از همان فروشگاه‌هایی خرید می‌کرد که مخاطبان کتابشان از آنها خرید می‌کردند به همین دلیل فرصت بیشتری داشت که تجربیات مشابه آنها داشته باشد و نیازها و دغدغه‌هایشان را بهتر درک کند به عنوان مثال، او با خرید از فروشگاه‌های رایج ایالات متحده متوجه شد که گوشت گوساله آمریکایی، به اندازه گوشت گوساله فرانسوی تُرد و نازک نیست. بوقلمون‌ها بزرگتر هستند و آمریکایی‌ها بیش از فرانسوی‌ها بوکلی می‌خورند اگر بخواهیم از رفتارهای حرفه‌ای چایلد پیروی کنیم، یعنی باید وقت بیشتری با مشتریان بگذرانیم و بکوشیم آنها را از خودشان هم عمیق‌تر بشناسیم.

### ۲-کنجکاوی

چایلد تا سرحد وسواس، کنجکاو بود در سال ۱۹۵۳ که به دنبال دستور پخت‌های عالی می‌گشت، با چالشی ظریف اما حیاتی مواجه شد. ۳۲ هزار دستور پخت متفاوت ماهی در جهان وجود دارد و علاوه بر تفاوت دستورهای پخت، نام‌های مورد استفاده برای ماهی‌ها نیز بسیار متنوع هستند به عنوان مثال، یک کتاب فرانسوی شاید یک ماهی را «ط کژلم» معرفی کند و در کتاب‌های انگلیسی برتینش این ماهی به «پلایس» (plaice) ترجمه شود. اما انگلیسی آمریکایی به آن سفرماهی کوچک (ماهی حلوا) می‌گوید که خود سه نوع متفاوت را شامل می‌شود و هر سه نوع نیز متداول هستند.

این ماهی‌ها به ماهی‌های ایماند، گالیماند و بلای معروفند و استفاده از دیکشنری انگلیسی به فرانسوی ممکن است شما را با هر یک از این اسامی مواجه کند. هر اشتباهی در ترجمه، منجر به آسیب دستور پخت می‌شد و به ویژه، خواسته چایلد را ناکام می‌گذاشت که می‌خواست امکان پخت غذاهای فرانسوی دقیق را در آشپزخانه فراهم سازد.

به همین دلیل، چایلد تصمیم گرفت که به جای استفاده از دیکشنری انگلیسی به فرانسوی، سراغ دیکشنری‌های فرانسوی به انگلیسی و کتاب‌های آشپزی آنها برود. او بهره‌وار از کتابی بهره برد که ۲۶ صفحه به فهرست تصویری ماهی‌های فرانسوی و معادل آمریکایی آنها اختصاص داده بود. او برای اطمینان از ترجمه خود، حتی با متخصصان آمریکایی از جمله متخصصان دولتی کشور مکاتبه کرد.

### ۳-همکاری

چایلد همکاری‌های گسترده‌ای با دیگران داشت. او با چندین آشپز مختلف در طول دوران شغلی طولانی خود کار کرد. او همواره، به دنبال یادگیری از متخصصان در تکنیک‌های مختلف بود. از طریق این همکاری‌ها، دیدگاه‌های خود را شکل داد و به ایده‌های جدید و خلاقانه رسید. یکی از بزرگ‌ترین افسانه‌های نوآوری ایده مخترع تنها است. چنین موجودی هیچ گاه وجود نداشته است.

### ۴-تعامل به آزمایش

چایلد متخصص آزمایش بود. در حالی که ۱۰۰۰ یا هزار و اندی دست‌پخت متفاوت در کتاب نهایی آن وجود دارد، یکی از برجسته‌ترین غایبها، دستور پخت نان فرانسوی است. چالش آنها ارائه دستور پختی برای نان بود که تردباشد و به اصطلاح هنگام خوردن قرچ قرچ صدا دهد به نظر می‌رسید که پخت چنین نانی، فقط با مواد اولیه فرانسوی و در تنورهای مخصوص خودشان ممکن باشد (مواردی که اغلب دور از دسترس مخاطبان عادی کتاب بود).

او و همسرش در تلاشی که آن را «آزمایش بزرگ نان فرانسوی» نامیدند، به بررسی ۳۰ روش مختلف برای شبیه‌سازی ویژگی‌های تنور فرانسوی پرداختند. در نهایت پی بردند که انداختن یک آجر، سنگ یا سر تیر داغ در یک تابه آب سرد که در کف تنور قرار گرفته است، می‌تواند به زیبایی موج بخار آب لازم در پخت نان فرانسوی را تامین کند. چایلد نشان داد که کلید آزمایش، به یاد داشتن این نکته است که هیچ شکستی در نداشتن یا ناتوانی در پیدا کردن پاسخ‌ها وجود ندارد. فقط یادگیری است.

### ۵-پشتکار

در نهایت، چایلد از موانع و چالش‌های بسیاری که در مسیرش قرار داشتند، عبور کرد. یکی از چالش‌های آنها، مشکلاتی بود که هنگام اختلاف‌خط با ناشران با آن مواجه شد. به عنوان مثال، او و برتوله در سال ۱۹۵۲ قراردادی با انتشارات «هاگتین میفلین» امضا کردند. سال ۱۹۵۸، هاگتین میفلین عنوان کرد که کتاب ۷۰۰ صفحه‌ای آماده شده که فقط شامل طرز تهیه سس‌ها و خوراک‌های ماکیان است، بیش از حد طولانی است و خواستار نسخه‌ای سادهتر و جمع‌وجور شد. چایلد و همکارانش کتاب را بازنویسی کردند.

۱۸ ماه بعد، با آنکه نام کتاب «هنر آشپزی» بود، سردبیر انتشارات، پاول بروکر را متقاعد نکرد. او گفت که کتاب هنوز بیش از حد فشرده و پیچیده است و قابل چاپ نیست. خوشبختانه، دوست چایلد، آویس دی‌ووتو آنها را به انتشارات جدیدی به نام «آلفرد نالف» وصل کرد و دو سال بعد کتاب منتشر شد و به موفقیتی چشم‌گیر رسید.

نویسنده: Scott D. Anthony

مترجم: مهدی نیکونی

منبع: HBR

# لایحه سنددار شدن واحدهای سکونت‌گاه‌های غیررسمی تدوین شد

معاون وزیر راه و شهرسازی از تدوین لایحه‌ای در شرکت بازآفرینی شهری ایران برای ساماندهی و سنددار شدن شماری از واحدهای مسکونی واقع در سکونت‌گاه‌های غیررسمی و تأیید اولیه آن در کمیسیون‌های دولت خبر داد.

**به گزارش پیام آشنا**، سومین نشست از سلسله نشست‌های «توانمندسازی و ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی» با حضور جمعی از مدیران، استادان و پژوهشگران حوزه شهرسازی و معماری در محل شرکت بازآفرینی شهری ایران برگزار شد.

در این نشست، عبدالرضا گلپایگانی ـ معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران ـ رسول وظیفه‌شناس، عضو هیأت علمی گروه شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی و شهردار پیشین منطقه ۱۰ تبریز، و شیوا آرامنه معمار و پژوهشگر حوزه بازآفرینی بافت‌های تاریخی و حاشیه‌نشینی، به ایراد سخنرانی و تبادل نظر پیرامون نقش معماری و شهرسازی در ارتقای کیفیت زیست در مناطق غیررسمی پرداختند. نشستی که با هدف بررسی تجربه‌های میدانی و علمی جهت بهبود کیفیت زندگی، کاهش آسیب‌های اجتماعی، و ایجاد پیوند مؤثر میان یافته‌های دانشگاهی و سیاست‌گذاری اجرایی در حوزه بازآفرینی سکونت‌گاه‌های غیررسمی برگزار شد.

عبدالرضا گلپایگانی معاون وزیر از تدوین لایحه‌ای در شرکت بازآفرینی شهری ایران برای ساماندهی و سنددار شدن شماری از واحدهای مسکونی واقع در سکونت‌گاه‌های غیررسمی و تأیید اولیه آن در کمیسیون‌های دولت اظهار داشت: در صورت تصویب این لایحه در مجلس شورای اسلامی، برخی ساختمان‌های این متاطق خواهند توانست نسبت به اخذ سند مالکیت واحدهای خود اقدام کنند و جریان نوسازی در بافت‌های کشور به کمک این لایحه تسهیل خواهد شد.

گلپایگانی با اشاره به اینکه «غیررسمی» مهم‌ترین مؤلفه در بحث سکونت‌گاه‌ها است، تأکید کرد: تمامی افراد که درآمد شهروندان ایران هستند و به صورت مشاع در همه امکانات کشور سهیم‌اند، دیگر آنها به عنوان قانون گریز تلقی نمی‌شوند و باید برای آنان در عرصه‌های برنامه‌ریزی، شهرسازی و معماری راه‌حل‌های کارآمد ارائه کرد.

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران تغییرات اقلیمی را از عوامل مؤثر بر گسترش سکونت‌گاه‌های غیررسمی دانست و توضیح داد: در سه دهه گذشته کاهش شدید بارش و تداوم خشکسالی، به‌ویژه در شرق ایران، رخ داده است. در گذشته، شرایط زیست بهتر با ابتکارات متناسب با ویژگی‌های سرزمینی و اتکای تمدنی بر چشمه و قنات حاصل می‌شد و همین سازوکارها تاب‌آوری بالاتری در برابر شرایط مشابه ایجادمی کردند.

گلپایگانی با تأکید بر ضرورت همزیستی همه طبقات اجتماعی در یک ترکیب متجانس شهری، افزود: الگوی معماری ایرانی مبتنی بر حیاط میانی و میانسرا است که از خانه‌های تاریخی بزرگ نظیر خانه طباطبایی‌ها، علمری‌ها و بوجودی‌ها تا خانه‌های کوچک صدمتری در سمتان یا ناتین را شامل می‌شود و متحمر به بناهای شاخص نیست.

معاون وزیر راه و شهرسازی در پایان با اشاره به اینکه «غیررسمی» مهم‌ترین مؤلفه در بحث سکونت‌گاه‌ها است، تأکید کرد: تمامی افراد که درآمد شهروندان ایران هستند و به صورت مشاع در همه امکانات کشور سهیم‌اند، دیگر آنها به عنوان قانون گریز تلقی نمی‌شوند و باید برای آنان در عرصه‌های برنامه‌ریزی، شهرسازی و معماری راه‌حل‌های کارآمد ارائه کرد.

## رئیس کمیسیون شهرسازی شورای شهر کرج:

# تدوین الگوهای شاخص برای نماهای شهری ضروری است

رییس کمیسیون شهرسازی شورای اسلامی شهر کرج، با تأکید بر ضرورت بازگشت به اصول معماری ایرانی ـ اسلامی گفت: نما و منظر شهری متعلق به عموم مردم است و باید بر اساس شاخص‌های هویتی و فرهنگی طراحی شود.

**به گزارش پیام آشنا**، علی قاسم‌پور در جلسه بررسی چالش‌های کمیته نما با حضور اعضای کمیته نمای مناطق و مرکز ضمن گرامیداشت یاد و خاطره شهدا در هفته دفاع مقدس با اشاره به اینکه شهر موجودی زنده است و باید محل آرامش و سکونت مردم باشد، اظهار کرد: در بسیاری موارد به‌جای ایجاد آرامش، شاهد اغتشاش بصری در سیمای شهری هستیم. آنچه باید مهم باشد، یعنی هویت و اصالت شهر، گاه نادیده گرفته می‌شود و طرح‌های متقطعی و وارداتی جای آن را می‌گیرد.

قاسم‌پور با اشاره به تجربه کشورهای پیشرفته یادآور شد: در بسیاری از شهرهای بزرگ دنیا نماهای شاخص شهری با دقت حفظ می‌شود. نمونه روشن آن خیابان‌های منتهی به میدان ایرای پاریس است که سال‌هاست کسی جرئت تغییر در آن‌ها را ندارد؛ زیرا به تاریخ و فرهنگ خود اهمیت می‌دهند. ما نیز باید به هویت ایرانی ـ اسلامی و ارزش‌های تاریخی شهرهایمان پایبند باشیم.

رییس کمیسیون شهرسازی با تأکید بر اینکه «ما و منظر شهری متعلق به عموم مردم است و هیچ فرد یا نهادی مالک انحصاری آن نیست»، تصریح کرد: همان‌طور که در مقررات ملی ساختمان ایمنی بنا الزامی است، باید برای منظر شهری نیز الزام و شاخص تعیین کنیم. یا باید هم‌چیز را رها کنیم و بگوییم مسئولیتی نداریم، یا اگر می‌خواهیم کار کنیم، باید اصول و معیارهایمان روشن و غیرقابل عدول باشد.

وی کمیته‌های نما را موظف دانست تا با شاخص‌های مشخص هویتی و عملکردی تصمیم‌گیری کنند و گفت: ما نیازمند تدوین الگوهای شاخص برای نماهای ساختمانی هستیم؛ الگوهایی مبتنی بر ریشه‌های تاریخی، فرهنگی و دینی این شهر و معماری اصیل ایرانی ـ اسلامی. سازندگان باید ملزم باشند یکی از این الگوها را انتخاب و اجرا کنند. مسابقه‌های طراحی برای المان‌های شهری مناسب است، نه برای نماهای ساختمانی که باید اصولی، هویتی و قابل پایش باشند.

وی با یادآوری پیشگامی معماری ایرانی ـ اسلامی در جهان اظهار کرد: نمونه‌هایی مانند منارجنبان و میدان‌های تاریخی هنوزی نظیر شهر اسلن‌محور و طرح مردم‌محور فقط شعار نیست؛ باید به آرامش و آسایش شهروندان بینجامد.

قاسم‌پور در ادامه به ویژگی‌های معماری سنتی ایران اشاره کرد و گفت: خانه‌های ایرانی در گذشته با توجه به اقلیم و فصل هاطراحی می‌شدند؛ اندرونی و بیرونی، احترام به حریم خانواده و استفاده هوشمندانه از انرژی بخشی از معماری ما بود. امروز این ویژگی‌ها را از دست داده‌ایم و آپارتمان‌های مشابه و بی‌هویت در همه‌جا ساخته می‌شود. رنگ‌های اصیل، کاشی‌های دست‌ساز و ترکیب آجر و کاشی که زمانی هویت ما را شکل می‌داد، کم‌کم جای خود را به مصالح وارداتی و نماهای مکعبی داده است.

عضو شورای شهر کرج با انتقاد از وضعیت کنونی گفت: ما نباید صرفا ناظر باشیم که همه ساختمان‌ها با کامپوزیت پوشانده شوند یا از نماهای بیگانه تقلید کنند. هر منطقه شهری باید نماد و الگوی ویژه خود را داشته باشد.

رییس کمیسیون شهرسازی با اشاره به این تجربه جهانی که اجرای قانون بدون مدیریت و حاکمیت قوی، فرهنگ‌ساز نیست، تأکید کرد: اگر قرار است مقررات رعایت شود، باید ابزارهای تشویق و تنبیه پیش‌بینی شود؛ مثلاً در دفترچه عوارض یا تبصره‌های قانونی امکان برخورد با متخلفان دیده شود تا مقررات به اجرا درآید.

## محیط زیست

# حمایت هند از ادامه توسعه پروژه بندر چابهار

هیئت پارلمانی هند در دیدار با رئیس فراکسیون محیط زیست مجلس بر لزوم حمایت این کشور از طرح توسعه بندر چابهار تاکید کرد.

**به گزارش پیام آشنا** به نقل از ایسنا، سمیه رفیعی رئیس فراکسیون محیط زیست مجلس در حاشیه بیست‌ویکمین کنفرانس پارلمانی آسیا-اقیانوسیه در زمینه محیط زیست و توسعه در کره جنوبی در دیدار با هیات پارلمانی پاکستان گفت: پاکستان تهاجم ۱۲ روزه به ایران را محکوم کرده و نشان داده که روابط نزدیکی با ایران دارد.

رئیس هیات پارلمانی پاکستان نیز تاکید کرد که ایران و پاکستان روابط خواهر و برادری با هم دارند و هیچگاه از حمایت یکدیگر دست بر نمی دارند و جزو معدود کشورهایی بوده است که در جنگ ۱۲ روزه از ایران پشتیبانی کرده است.

همچنین یکی از اعضای این هیئت خطاب به رفیعی گفت: به عقیده من و بسیاری از مردم پاکستان، ایران باید به سلاح اتمی دست یابد.

رفیعی نیز در پاسخ با اشاره به این که طبق فتوای مقام معظم رهبری تولید و انباشت سلاح‌های کشتار جمعی حرام است، عنوان کرد: به همین دلیل به سمت ساخت بمب هسته ای نخواهیم رفت و در سخنرانی اخیر رهبر معظم انقلاب نیز مجددا بر این موضوع تاکید شده است.

در ادامه هیئت پارلمانی هند با رئیس فراکسیون محیط زیست مجلس ملاقات کردند. در این دیدار موضوع بندر چابهار مورد بحث قرار گرفت و تاکید شد که معافیتی که دولت آمریکا به هند برای طرح توسعه بندر چابهار داده بود، توسط دولت ترامپ لغو شده و این امر باعث ایجاد نگرانی هایی شده است.

رئیس هیات پارلمانی هند تأکید کرد که هند همچنان از این پروژه حمایت می‌کند و این موضوع را در مجلس هند پیگیری خواهد کرد، چرا که این پروژه برای اقتصاد هند بسیار مهم است چرا که دسترسی به منطقه آسیای میانه از طریق چابهار برایش اهمیت دارد.

رفیعی رئیس فراکسیون محیط زیست مجلس نیز در این دیدار با تقدیر از موفقیت‌های هند در زمینه مقابله با تغییرات اقلیمی، خواستار همکاری دوجانبه در این حوزه و تبادل تجربیات دو کشور شد.

## هر شهروند یک ناظر؛

# شهروندان حال و روز سیما و منظر شهر را گزارش دهند

سرپرست سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری کرج با تأکید بر ضرورت مشارکت مردم در مدیریت شهری

**گفت: هر شهروند می‌تواند در نقش یک ناظر برای سیما و منظر شهر باشد و گزارش‌ها و پیشنهادهای خود را بخطور مستقیم در اختیار سازمان قرار دهد.**

**به گزارش پیام آشنا**، امیر رضیان اظهار کرد: مشارکت فعال مردم موجب افزایش شفافیت و پاسخگویی در مدیریت شهری می‌شود و کمک می‌کند برنامه‌ها با نیازهای واقعی شهروندان هماهنگ‌تر باشد. این همراهی حس تعلق و مسئولیت‌پذیری نسبت به محیط زندگی را تقویت کرده و اعتماد عمومی را بالا می‌برد.

وی با اشاره به گسترهوظایف سازمان متبوع خود توضیح داد: شهر زیبا، نگهداری و نظارت بر فضای سبز و پارک‌ها، تبلیغات محیطی، اکران طرح‌های ملی و مذهبی، رفع زوائد بصری، ارتقای میلمان شهری، چلمبایی المان‌های هویتی و نقاشی دیواری تنها بخشی از ماموریت‌های این سازمان بوده و طبیعی است که انتظار شهروندان نیز گسترده باشد.

سرپرست سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری کرج بیان کرد: دلمته فعالیت‌های این سازمان پس از ادغام دو سازمان پارکها و زیباسازی سابق، به دلیل گستره خدمات به شهروندان و همچنین لزوم رسیدگی و نظارت بر آنها در متاطق ۱۰ گانه نیازمند برنامه‌ریزی دقیق و همکاری شهروندان است. رضیان، با اشاره به اینکه سهولت دسترسی و امکان ارتباط مستقیم و بدون واسطه برای دریافت شکایات و پیشنهادهای شهروندی در مدیریت حدیق سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری کرج بیش از گذشته میسر شده، گفت: تمامی درخواست‌ها در کوتاه‌ترین زمان بررسی، کارشناسی و نتیجه به شهروندان اطلاع داده می‌شود. وی اضافه کرد: علاوه بر ملاقات حضوری سه شماره ارتباط از طریق پرتال park.karaj.ir، سامانه ۱۳۷ و سامانه پیامکی ۱۰۰۰۱۱۴۷ همچنین شماره ۰۹۱۲۵۸۳۲۳۶۹ وی از طریق مستقیم و بی‌واسطه با سرپرست سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری کرج از طریق پیامک به صورت شبانه‌روزی در دسترس شهروندان است.

رضیان گفت: تمام اقدامات مدیریت شهری با هدف خدمت صادقانه به شهروندان به عنوان صاحبان اصلی شهر انجام می‌شود و از اصحاب رسانه، انجمن‌های دوستدار محیط زیست و گروه‌های مردم نهاد دعوت می کنیم با اطلاع رسانی مشکلات و ارائه پیشنهادها، یاریگر مدیریت شهری باشند تا بتوانیم با همکاری هم شهری سبزتر و زیباتر بسازیم.

# کمیسیون فرهنگی شورای اسلامی استان پیشنهاد طرح خواهر خواندگی استان البرز و کشور ژاپن را بررسی کند

پویا پارسا استاد دانشگاه و پژوهشگر مدیریت شهری در پی گسترش تحولات جهانی و اهمیت روزافزون همکاری‌های کشورها در حوزه فرهنگی در شرایط کنونی، طرح خواهرخواندگی میان استان البرز و کشور ژاپن را به عنوان یک ایکنار مهم در راستای تقویت صلح جهانی و جذب سرمایه گذاری مطرح کرد.

**به گزارش پیام آشنا**، پارسا با بیان این که خواهرخواندگی قراردادی است بین دو شهر که برای ایجاد همبستگی و اتحاد بیشتر انسانی و فرهنگی بسته می‌شود اظهار داشت: با توجه به ریشه های تاریخی موجود در استان البرز از حضور افراد شاخص کشور ژاپن و وجود ریشه های مشترک فرهنگی و تاریخی این تفاهم نامه و یا قراردادها می تواند فرصت‌های مختلف و جدیدی برای همکاری‌های دو جانبه بین استان البرز و کشور ژاپن فراهم کند.

وی در ادامه به اهمیت موضوع خواهرخواندگی در مدیریت شهری پرداخت و گفت: تفاهم نامه خواهرخواندگی تعهداتی را برای طرفین در بردارد مانند تعهدات اخلاقی که مثلا در حوادث و بلایای طبیعی که برای یکی از شهرهای خواهرخوانده اتفاق می‌افتد شهرهایی که هم پیمان هستند باید به شهر آسیب دیده کمک کنند.

پارسا افزود: استان البرز دارای ویژگی‌های برجسته و کاریزماتیک هست و زمینه مشترک تاریخی برای ایجاد خواهرخواندگی را دارا می باشد و مفاخر البرزی از جمله دکتر حسین عسگری البرز پژوه به خوبی توانسته اند بخشی از این ریشه های تاریخی را در البرز مستند سازی نماید و باید از این فرصت استفاده کرد تا موضوعات فرهنگی مشترک بیشتری را مورد بررسی قرار داد.

وی در ادامه تحقق این خواهرخواندگی را گامی در راستای ایجاد ظرفیت‌های جدید گردشگری استان البرز عنوان کرد و گفت: توکیو به عنوان یکی از شهرهای مهم دنیا و تجربیات مختلف در زمینه گردشگری می تواند الگوی خوبی برای توسعه این صنعت مهم در البرز باشد.

پارسا در پایان با اشاره به این موضوع که خواهر خواندگی شدن به تنهایی برای ما فرصت است اما اگر این ظرفیت ایجاد شود و بستر فراهم شود باید به خوبی از آن استفاده شود افزود: در زمینه استفاده از ظرفیت‌های خواهرخواندگی میزبان نهایی و بازیگر اصلی شهرداری ها هستند، اما نهادی که می تواند همه آنهای که در ارتباطات را بین دستگاه‌ها برقرار کند، شورای استان و استانداری البرز است.

# چالش مسکن در آمریکا چیست؟

در سال ۲۰۲۱-زمانی که نرخ‌های تاریخی وام مسکن به پایین‌ترین حد خود، یعنی کمتر از ۳ درصد رسید، بریت وان با یک مشاور املاک ملاقات کرد تا خانه‌ای در اکنانط کالیفرنیا همان جایی که بیش از یک دهه از زندگی او و همسرش در آن گذشته بود، خریداری کند.

براساس گزارشی از واشنگتن‌پست بریت وان که کارمند یکی از سازمان‌های شهری آن‌آنجلس بود و همسرش که در مانکر خانواده است بودجه مشخصی برای خرید خانه در نظر گرفته بودند. بریت ملمعا در سایت‌های املاک به جستجو می‌پرداخت و به مدت ناخوشایندی دچار شده بود. هر بار که از کنار خانه‌ای با تابلوی «فروشی» می‌گذشت کنجکاوی شده و قیمتش را بررسی می‌کرد. اما در حالی که قیمت خانه‌ها و نرخ وام‌ها پیوسته رو به افزایش بود، هزینه‌های غیرمنتظره مانند قسط وام‌های دانشجویی، نگهداری و استهلاک خودرو و خسارات آتش‌سوزی، پس‌انداز آنها را از بین می‌برد و هیچ گاه قسمت مناسبی برای خرید خانه پیدا نمی‌کردند.

او می‌گوید: «حسافی می‌کنم آن فرصت را برای همیشه از دست دادیم» اکنون، با توجه به اینکه قیمت متوسط خانه در منطقه آن‌آنجلس به ۹۷۲ هزار و ۸۳۷ دلار رسیده است، بریت وان دیگر امیدی به کاهش نرخ بهره ندارد. او معتقد است حتی اگر این اتفاق هم بیفتد، تاثیری بر وضعیت نخواهد داشت. او با ناامیدی می‌گوید: «در این مرحله، خرید خانه واقعا دست‌نیافتنی به نظر می‌رسد.»

دونالد ترامپ که دوره اول ریاست‌جمهوری‌اش را نرخ‌های بسیار پایین وام مسکن به پایان رسید (طبق آمار «خردی مک»، میانگین وام ۳۰-ساله در «نرخ» ۲-۲۱ فقط ۲.۷ درصد بود). اکنون تلاش می‌کند تا کنترل «خردنال رزرو» را به دست بگیرد.

مرکز مطالعات مسکن دانشگاه هاروارد گزارش می‌دهد که یک خریدار معمولی برای خرید خانه‌ای با قیمت متوسط در آمریکا باید سالانه ۱۲۶ هزار و ۷۰۰ دلار درآمد داشته باشد. این رقم تقریبا ۶۰ درصد بیشتر از درآمد ۷۹ هزار و ۳۰۰ دلاری مورد نیاز در سال ۲-۲۱ است. این شاخص «توان خرید» بر این اساس محاسبه شده است که خریدار ۲۰ درصد از قیمت خانه را به عنوان پیش‌پرداخت بپردازد و قسط ماهانه وام مسکن او بیش از ۳۰ درصد از درآمدش نباشد. در همین حال، داده‌های سرشماری نشان می‌دهد که میانگین قسط سال اول وام مسکن از سال ۲-۲۱ تا ۲-۲۴ حدود ۲۰ درصد افزایش یافته و به ۴ هزار و ۲۲۵ دلار در ماه رسیده است. به گفته هیربت، تا چندی پیش بحران خرید مسکن تنها به چند شهر بزرگ محدود می‌شد، «اما گرفتنده در بیشتر نقاط کشور، افراد با درآمد متوسط می‌توانستند صاحب خانه شوند؛ اما امروز شرایط کاملا فرق کرده است و این امکان وجود ندارد.»

علاوه بر اقساط وام، هزینه‌های جانبی مسکن نیز افزایش یافته است. حق‌بیمه مسکن از سال ۱۹-۲۰۱۲ تا ۲۴-۲۰۲۲ حدود ۷۵ درصد بالا رفته و با افزایش ارزش خانه‌ها، مالیات بر املاک نیز سنگین‌تر شده است.

در نتیجه این شرایط، تعداد بیشتری از ساحبان خانه (نزدیک به یک‌چهارم از آنها) اکنون بیش از ۳۰ درصد درآمد خود را صرف هزینه‌های مسکن و قبوض می‌کنند که این رقم، بسیار فراتر از حد مجاز است. این فشار مالی در ۹۳ شهر از ۱۰۰ کلان‌شهر پرجمعیت آمریکا افزایش یافته است.

شرکت زیلو برای ۵۰ کلان‌شهر پرجمعیت آمریکا بررسی کرده است که نرخ وام مسکن در هر بازار باید چقدر باشد تا خرید خانه با ۲۰ درصد پیش‌پرداخت و اقساط ماهانه کمتر از ۳۰ درصد درآمد، ممکن شود.

مولین می‌گوید: «ما می‌خواستیم خانه بخریم، ریشه بدوانیم و جایی داشته باشیم که به آن تعلق داشته باشیم.» با این حال، او و همسرش متوجه شدند که هزینه‌های بیمه و حق عضویت انجمن مالکان در فلوریدا به شدت در حال افزایش است. این افزایش به دلیل توفان‌های ناشی از تغییرات اقلیمی و هزینه‌های سنگین تعمیراتی برای جلوگیری از فروریختن ساختمان‌های ساحلی است. نرخ‌های بهره کنونی نیز آنها را به این نتیجه رساند که شاید بهتر باشد به جای گرفتن وام، همچنان مستاجر بمانند و با نامیدی می‌گویند: «ما وقتا نرخ‌هایی ندیدیم که ما را به خرید خانه ترغیب کند.»

براساس این گزارش، نرخ وام مسکن تنها برای خریداران بافقوه مهیا نیست، بلکه برای فروشندگان نیز اهمیت دارد. اقتصاددانان می‌گویند: علاوه بر کمبود خانه‌های نوساز، یکی از دلایل اصلی جهش قیمت مسکن این است که بسیاری از صاحبان خانه‌های فعلی، که وام‌های خود را نرخ پایین تثبیت کرده‌اند، معمولا تمایلی به فروش ملک خود ندارند.

آدام گوین، اقتصاددان دانشگاه یوستون، می‌گوید: «برای اینکه بسیاری از فروشندگانی که به خاطر نرخ وام‌هایشان از بازار خارج شده‌اند، وارد میدان شوند، به کاهش‌های بزرگ‌تری در نرخ وام مسکن نیاز داریم و من تردید دارم که حتی اگر فدرال رزرو نرخ‌ها را کاهش دهد، این کاهش به اندازه‌ای باشد که بر توان خرید خانه‌ها تاثیر بگذارد.» رابرت دیترز، اقتصاددان ارشد انجمن ملی سازندگان مسکن، از کاهش نرخ بهره استقبال می‌کند او می‌گوید: نرخ‌های پایین‌تر به سازندگان کمک می‌کند وام بگیرند تا زمین بخرند و خانه‌های جدید بسازند او افزود: «این اتفاق در این بازار چیز خوبی است.»

برخی کارشناسان خواستار سیاست‌های پولی و مالی متفاوتی شده‌اند که مسکن است به افزایش معاملات مسکن منجر شود. مانند افزایش میزان معافیت مالیاتی حاصل از فروش خانه یا مشوق‌هایی برای ساخت‌وساز بیشتر. اما گوین هشدار داد که خریداران نباید انتظار داشته باشند دولت به این زودی قیمت‌ها را پایین بیاورد. «فکر می‌سلمت با تغییر اقتصادی که قرار است ما را از این بحران بیرون بیاورد. اگر فکر کنیم سریع اتفاق می‌افتد، واقعیت را نادیده گرفته‌ایم. ما نمی‌توانیم قهرمان این همه خانه بسازیم.»

نیلوفر ادیبیا