کسب و کار

آیا باید به همکاری که در معرض اخراج است هشدار دهیم؟

مشاور عزیز، ده سال است که با یک همکار بدقلق به نام پائولا در یک شرکت کوچک کار می‌کنم. اخیرا برایمان یک مدیر کل جدید آمده که عملکردش عالی است. به ما احترام می‌گذارد، هوایمان را دارد و به فکرمان است اما از اینکه تصمیم‌های سخت بگیرد نمی‌ترسد. اخیرا یکی از کارکنان مشکل‌ساز را اخراج کرد که در کارش در ارتباط با مشتری‌ها مهارت داشت، اما با همکارها بد برخورد می‌کرد. با آمدن این رئیس جدید، همه ما یک آینده جدید و روشن پیش رویمان می‌بینیم و بابت تغییراتی که ایجاد کرده هیجان داریم.

مشکل اما، پائولا است. خیلی‌ها معتقدند که کار کردن با او سخت است، از جمله خود من. دیدش نسبت به کار به شدت منفی است و گاهی واقعا سمی است. آدم خلاقی است. اما کارهایش را از ما پنهان می‌کند. در شرکت ما، چنین رفتاری اصلا پسندیده نیست و وقتی پائولا اطلاعات مفید را از ما دریغ می‌کند، همکارها ناراحت می‌شوند، ولی هیچ‌کس تمایلی به مواجهه با او ندارد. پائولا منفعل و تهاجمی است. اما همه کارهایش را به موقع انجام می‌دهد. تیم را به خوبی رهبری می‌کند، اما فقط در همین حد. هر کس دیگری جای او بود، احتمالا تمی‌توانستم تحملش کنم.

اما من از زندگی شخصی او خیلی چیزها می‌دانم. می‌دانم که از خانواده‌اش جدا شده. در دوران کودکی و نوجوانی، زندگی خیلی سختی داشته و تا حد زیادی به همه آن سختی‌ها غلبه کرده. به کارش متعهد است و وجدان کاری دارد. سال‌هاست که هر از گاهی با مراجعه به روانشناس، روی خودش کار می‌کند. خیلی با ما گارد دارد اما فقط وقتی‌هایی که این‌طور نیست، می‌توانیم با او واقعا ارتباط برقرار کنیم. دلم برایش می‌سوزد. تازه به جایی رسیده که احساس امنیت می‌کند و با تمام قدرت، سعی دارد این وضعیت را حفظ کند. به روش خودش اما شرایط در شرکت دارد عوض می‌شود و پائولا ظاهرا خودش را متناسب با آن تغییر نمی‌دهد.

اگر حسم درست باشد، فکر کنم سال آینده، عذرش را بخواهند. سند و مدرکی ندارم، اما به این فکر کردم که آیا باید با یک لحن آرام، به او بگویم؟ باید به بعضی چیزها اشاره کنم؟ طی این سال‌ها دو بار، خیلی رک و پوست‌کنده به او گفتم که به نظرم زیاد از این کار راضی نیست و از او پرسیدم که آیا تا به حال به یک شروع دوباره در یک شرکت دیگر، فکر کرده یا نه. اما هنوز حرفم تمام نشده که حرفم را پس زد.

ملدن با رفتنش به من ارتباطی ندارد. کار کردن با او برای من مثل یک آزمایش است، اما اگر عذرش را بخواهند، حس خیلی بدی پیدا می‌کنم. به عنوان یک دوست نصفه و نیمه که به او اهمیت می‌دهد، آیا به نظرتان باید نگرانی‌هایم را به او هشدار دهم؟ بهترین تاکتیک برای مطرح کردن این موضوع چیست؟

پاسخ: دوست عزیز،

این لطف تو را می‌رساند که می‌خواهی با او صحبت کنی اما بدان که ممکن است به نتیجه مورد نظرت نرسی. بر اساس چیزهایی که درباره پائولا گفتی، هشدار درباره رفتارهایش که ممکن است به اخراجش منجر شود، برای تشویق او به تغییر کردن، کافی نیست. گفتی که او آدم سمی‌ای است و افکار منفی دارد. اطلاعات مفید را پنهان می‌کند و همکاران را می‌رنجاند. همه اینها مشکلات بزرگ‌اند و تغییر این روال رفتاری، سخت است به خصوص که خیلی از این رفتارها ظاهرا ریشه عمیق دارند. به علاوه، گفتی که او یک بار، ایدهات را نشنیده رد کرده.

با این وجود، چون نگران اخراجش هستی، مطرح کردن موضوع می‌تواند لطفی در حقش باشد. اما اگر حرف‌هایت باعث ایجاد تغییر در او نشد، احساس بازندگی نکن.

ظاهرا تو رابطه صمیمانه‌تری با او داری پس نزدش اعتبار داری. اگر مدیرش، آدم شایسته‌ای بوده باشد، احتمالا بعضی از ایراداتت را به او گوشزد کرده. اما گاهی شنیدن آنها از یک دوست مورد اعتماد، تاثیرگذارتر است.

حالا که صحبتش پیش آمد، بیا درباره مدیر پائولا صحبت کنیم. آیا مدیر خوبی دارد؟ اگر مدیرش، فرد لایقی باشد، باید متوجه این رفتارها شده باشد و رسیدگی کرده باشد. پس شاید مشکل عدم نظارت و رسیدگی هم مزید بر علت شده. اگر مشکل اینجاست، به پائولا بگو: «باید این رفتارها را اصلاح کنی وگرنه ممکن است به اخراجت منجر شود.» در شرایطی که مدیر، توجهی به این رفتارها ندارد، این هشدار، لطف بزرگ‌تری در حق پائولاست. این پیامی است که «مدیرش» باید به او بدهد اما اگر نگفته، احتمالش هست که پائولا اصلا نداند دیگران درباره‌اش چه نظری دارند و رفتارهایش چه عواقبی خواهد داشت. البته قاعدتا نباید به کسی این چیزها را بگویی (خودش باید بداند) اما اگر این رویه مدت‌ها ادامه داشته و هیچ‌کس به او نگفته که دست از رفتارهایش بردار، شاید او واقعا روحش هم خبر ندارد که ممکن است به قیمت اخراج شدنش تمام شود (و اگر نظر من را بخواهی، کارمند حق دارد مشکلات و ایرادهایش را بداند. قبل از اینکه به نقطه‌ای برسد که شغلش به مخاطره بیفتد، مدیرانی که بیش از حد صبر می‌کنند و چیزی نمی‌گویند، به کارمندشان آسیب می‌زنند و در واقع دارند از یکی از وظایف اساسی خود، سلب مسوولیت می‌کنند).

پس با پائولا صحبت کن. می‌توانی حرف‌هایت را در این قالب بگویی: «ما خیلی وقت است همکاریم. من تو را دوست خودم می‌دانم و اگر جایگاهمان برعکس بود، انتظار داشتم تو هم اینها را به من بگویی. فکر می‌کنم فرهنگ سازمان دارد تغییر می‌کند و چیزهایی که قبلا در اینجا عادی بودند دیگر جواب نمی‌دهند. مدیر جدید، کارکنانی را اخراج کرده که کارشان را خوب بلد بودند، اما همکاران خوبی نبودند. و من نگرانم که بعضی از عادت‌هایی تو، باعث شود نفر بعدی تو باشی». اگر رفتارهایت را تغییر ندهی، می‌توانم بگویم که کدام رفتارهایت برایم نگران‌کننده‌اند؟»

سپس واکنشش را ببین. اگر گلردش را کنار گذاشت و مشتاق به شنیدن بود، کمی جلو می‌دادند؟ شاید موفق شدی. شاید هم نه اگر مقاومت کرد و مایل به گفت‌وگو نبود، تاکید کردن فایده‌ای ندارد وقتی نمی‌خواهد چیزی بشنود. در این نقطه، باید عقب‌نشینی کنی. اما همه اینها به استحکامش می‌ارزد حتی اگر در لحظه، حس کردی که دارد حرف‌هایت را پس می‌زند، ممکن است باعث شوی بعدا به حرف‌هایت فکر کند. این اقدامات چه جواب دهد چه ندهد، تو آدم خوبی هستی که داری تلاشت را می‌کنی.

نویسنده: Alison Green
مترجم: مریم مرادخانی

رحمانی فضلی:

بر اساس قانون وزیر کشور در عزل شهرداران هیچ اختیاری ندارد

وزیر کشور تاکید کرد: در حوزه امور شهرداری‌ها و شورای‌های شهر و روستا باید نظارت از سیاست‌گذاری جدا شده و نقش نظارتی به وزارت کشور بازگردد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، عبدالرضا رحمانی فضلی در جلسه علنی صبح‌ـ‌شنبه مجلس شورای اسلامی و در پاسخ به سوال مجتبی یوسفی در خصوص علت عدم نظارت بر عملکرد شهرداری‌ها و عدم اجرای مفاد قانون شرایط انتخاب شهرداران بیان کرد: ما در حوزه شهرداری‌ها و شورای‌های شهر و روستا از لحاظ عملکرد با موضوعات، ضعف‌ها و ناکارآمدی‌هایی در کنار توانمندی‌ها و موفقیت‌ها روبرو هستیم. از چندین سال قبل تمام تلاش بنده این بوده تا در لحظه انتخابات شوراهای شهر و روستا، وظایف شوراهای شهر و روستا و وظایف شهرداران، اصلاحاتی در قانون صورت گیرد تا بتوانیم این نهاد برخاسته از قانون اساسی را به بالاترین سطح خود در خدمات‌رسانی و مدیریت شهری و روستایی برسانیم.

وی در ادامه اظهار کرد: لایحه جامع اصلاح قانون انتخابات چهار سال قبل به مجلس شورای اسلامی آمد و در این لایحه در بحث اصلاح وظایف شوراهای شهر و در خصوص عملکرد شهرداران پیشنهاداتی مطرح شده است. اما هنوز مجلس فرصت بررسی پیدا نکرده است. در بحث عزل و نصب شهرداران، شوراهای شهر، شهرداران را انتخاب می‌کنند و در شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر با حکم وزیر کشور و در شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر با حکم استاندار، شهردار انتخاب می‌شود. اگر اختلافی بین وزارت کشور و شورای شهر پیش آید قانون می‌گوید باید به شورای حل اختلاف رفته و اگر شورا حق را به شورای شهر دهد حتی خود شورای شهر می‌تواند پست شهردار را دهد.

وزیر کشور تصریح کرد: در عزل شهرداران نیز وزیر کشور هیچ اختیاری ندارد، به عبارت دیگر زمانی که وزیر حکم شهردار را امضاء می‌کند هیچ اختیاری نه در تحقیق و تفحص، نه در نظارت و نه در عزل شهردار ندارد و این یک خلأ بزرگ قانونی است که وزیر از ظرفیت نظارت و برخورد و اقدام برخوردار نیست

رحمانی فضلی ادامه داد: براساس قانون، ۳۴ مورد از وظایف و اختیارات به شوراهای شهر سپرده شده است و شوراهای شهر ناظر اصلی شهرداری‌ها هستند. ما در حوزه شهرداری‌ها با ضعف‌ها و خلأهای قانونی مواجه هستیم و این خلأ قانونی ما را با مشکل مواجه کرده است. حتی این امر باعث شده تا بعضا بین شهرداری‌ها و شوراهای شهر اختلافاتی به وجود آید.

رحمانی فضلی در ادامه تاکید کرد: تجربه بنده ثابت کرده که اگر امور اجرا از بحث نظارت و سیاست گذاری در حوزه شهرداری‌ها و شوراهای شهر و روستا جداسازی نشود با مشکل مواجه خواهیم شد. باید یک رابطه تعاملی مثبتی شکل بگیرد و شهرداری‌ها و شوراهای شهر و روستا به بحث ارتقاء مدیریت شهری و رفاه شهروندان اقدام کنند. دستگاه‌های اجرایی وظایف، ماموریت‌ها و منابع خود را دارند و هر کدام با توجه به سیاست‌هایی که از رأس دستگاه اجرایی به آنها اعلام می‌شود کار خود را انجام می‌دهند.

وی گفت: یکی از ضعف‌هایی که باعث شده ما در توسعه کشور با مشکل مواجه شویم نظام اداری و عدم واگذاری اختیارات به استانداران می‌باشد. امیدوارم مجلس با ریاست آقای قالیباف که حساسیت بالایی نسبت به مسائل اجرایی دارند در این زمینه اقدام لازم را انجام دهد.

وزیر کشور ادامه داد: کشور هفتاد یک منظومه است و در این منظومه نظامات مختلفی وجود دارد که باید در وظایف آنها و نقش آنها بازتعریف صورت گیرد. نظام اجرایی، نظام پولی و بانکی، نظام مالیاتی از جمله این موارد هستند. آنچه که امروز در خوزستان، سیستان و بلوچستان و استان‌های محروم با آن مواجه هستیم ناشی از عدم تعادل و توازن در سطح ملی است. باید به استانداران این اختیار داده شود که به صورت مستقل عمل کنند. در بحث عزل شهردار نیز همانطور که تاکید کردم بنده اختیاراتی ندارم. شهردار از سوی شورای شهر پس از تطبیق شرایط فرد با قوانین موجود به وزارت کشور معرفی می‌شود و در وزارت کشور مجددا کارگروهی شرایط فرد را تطبیق می‌دهد و در نهایت وزیر کشور حکم شهردار را صادر می‌کند.

رحمانی فضلی در پایان تاکید کرد: در بحث شکایت آقای یوسفی، جلسه‌ای با حضور دو تن از نمایندگان سازمان بازرسی و یکی از نمایندگان وزارت کشور برگزار شد و پس از بررسی شرایط فرد مورد نظر تایید شد که ایشان صلاحیت لازم را ندارد. در نهایت بنده نامه‌ای به استاندار زدم و پس از بررسی نامه در شورای شهر در ۱۵ اسفندماه سال ۱۳۹۹ فرد از این مسئولیت کنار گذاشته شد و به آنچه که شما گفتید رسیدگی شد با اصلاح قانون و تفکیک دقیق اجرا از سیاست گذاری و نظارت شاهد بهبود امور و رفع خلأهای قانونی در این حوزه خواهیم بود.

آغاز حذف نقاط بی دفاع شهری در مرکز تهران

شهردار منطقه ۱۱ تهران گفت: حذف تدریجی نقاط بی دفاع شهری به جای مانده از توسعه شهری در محله های مرکزی شهر تهران با ایجاد مناظر زیبا در جداره ها، هفته گذشته در خیابان قلمستان آغاز شد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، نصراله آبادیان در این باره توضیح داد: در راستای حذف نقاط بی دفاع شهری، اداره زیباسازی معاونت خدمات شهری و محیط زیست این منطقه اقدام به تخریب فضاهای به جامانده از توسعه شهری کرده است که این موضوع در ارتقای سیما و منظر شهری می تواند نقش مهمی در منطقه مرکزی شهر تهران ایفا نماید.

آبادیان افزود: نخستین مرحله این اقدام هفته گذشته در خیابان قلمستان نبش کوچه برزگر انجام شد که با توجه به تخریب هایی که در محدوده طرح طی سال های گذشته به اجرا در آمده بود؛ قطعات باقیمانده منظر نامناسب و فضای بی دفاع شهری در محل به وجود آورده بود.

او در ادامه بیان کرد: تخریب جداره های باقیمانده، صاف کاری، آجر کاری، ایمن سازی و پاکسازی جداره ها برای اجرای نقاشی های دیواری، نور پردازی و احداث پاقوق محله در عملیات زیباسازی منظر شهری از جمله اقداماتی است که در این پروژه انجام خواهد شد.

بر اساس گزارش روابط عمومی شهرداری منطقه ۱۱، به گفته شهردار منطقه ۱۱، این اقدام که به زودی در خیابان نواب نیز اجرا خواهد شد؛ مطابق ماده ۲۳ برنامه پنج ساله سوم شهرداری تهران در حال انجام است و در حال حاضر اداره زیبا سازی این منطقه شروع به حذف فضاهای بی دفاع و به جامانده از تخریب های سالیان دور توسعه شهری در خیابان قلمستان کرده است که امیدارییم با اتمام چنین پروژه هایی شاهد ارتقای سیما و منظر شهری در محدوده مرکزی شهر تهران باشیم.

مدیر منطقه سه شهرداری کرج اعلام کرد:

جدول گذاری بلوار ارم باهدف جمع آوری آب‌های سطحی

مدیر منطقه سه شهرداری کرج گفت: عملیات جدول گذاری بلوار ارم به فاصله دو کیلومتر با هدف جمع‌آوری آب‌های سطحی در حال انجام است.

به گزارش پیام آشنا، علی آرائی با اشاره به اجرای عملیات جمع‌آوری نخاله و ضایعات بازمانده از تخریب پایگاه هوایی ناجا، گفت: روند مناسب‌سازی معبر برای تعریض بلوار ارم مطلوب است.

وی با اشاره به بازدید از پروژه‌های منطقه، گفت: با تلاش همکاران در آینده نزدیک تغییرات چشمگیری در سطح منطقه صورت خواهد گرفت.

مدیر منطقه سه شهرداری کرج در بخش دیگری به عملیات جدول گذاری در بلوار ارم که به فاصله دو کیلومتر اشاره کرد و گفت: هدف از اجرای پروژه هدایت و جمع‌آوری آب‌های سطحی، کنترل روان آب‌ها و ارتقاء سطح کیفی و ایمنی معابر شهر، ارتقای سطح بهداشت محیط زندگی و جلب رضایت شهروندان است. آرائی به وضعیت جمع‌آوری مراکز و انبارهای غیرمجاز تفکیک زباله و جمع‌آوری ضایعات اشاره کرد و گفت: پروژه جمع‌آوری مراکز غیرمجاز با حکم و دستور قضایی دادستان در حال اجرا است. وی اضافه کرد: این منطقه محل امنی برای مراکز غیرمجاز نیست زیرا جمع‌آوری و جلوگیری از فعالیت آن‌ها با نظارت بیشتر و بازدید مستمر صورت می‌گیرد.

چرا بازار گردشگری از طرفداران غذای ایرانی محروم است؟

یک صاحب‌نظر و صاحب‌سبک در حوزه خوراک و غذای ایرانی ضمن هشدار به متولی گردشگری بابت بلااستفاده ماندن ظرفیت توریسم غذا در ایران، این بازار را بهترین رستوران بدون مشتری توصیف کرد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، سرزمین ایران از بهترین زمین‌های حاصلخیز دنیاست منتها مادر آن کشاورزی درستی نداشتیم، دانه مناسبی نکاشتیم و آبیاری‌مان هم علمی نبوده. از این روست که در بهترین نقطه دنیا برای گردشگری غذا هنوز از پتانسیل این حوزه بهره‌ای نبرده‌ایم. سامان گلریز کارشناس خوراک ایرانی، در گفت‌وگو با «دنیای اقتصاد» با بیان این مطلب می‌گوید: توریسم غذا در ایران تا یک و نیم سال پیش همگام با رشد و توسعه اقامتگاه‌های بوم‌گردی در حال اوج گرفتن بود. در همه روستاها و شهرها متولیان این اقامتگاه‌ها به گردشگران غذاهای بومی خود را عرضه می‌کردند که با استقبال بسیار خوبی هم مواجه شد.

این کارشناس حوزه خوراک می‌افزاید: این گفته به آن معنا نیست که ما توانسته بودیم خودمان را به چین، هند، مکزیک یا ژاپن که در این حوزه پیشرو هستند برسانیم اما حرکتمان رو به جلو بود که یکباره کرونا ماند یک سونامی ایران را فراگرفت.

او ادامه می‌دهد: تعداد سفرهای خارجی مردم کاهش یافته و توریسم داخلی در اولویت انتخاب گردشگران ایرانی قرار گرفته بود، اما کرونا به مثابه ترمزی در برابر این رشد عمل کرد و ضربه بدی به توریسم خوراک زد که نشات گرفته از پشتوانه ناکافی و ضعف در حوزه گردشگری بود. در مقابل کشورهایی که سابقه طولانی و قوی در عرصه توریسم داشتند توانستند ضربه‌گیرهایی را برای خود تعبیه کرده و از شدت و حجم خسارت‌ها بکاهند و آن را تخفیف دهند.

گلریز با ابراز نگرانی از ادامه حیات بوم‌گردی‌ها و اقامتگاه‌ها می‌گوید: این اماکن به لحاظ میراث فرهنگی هم از اهمیت و ارزش زیادی برخوردارند. پیش از کرونا مردم خانه‌های قدیمی خود را به اقامتگاه تبدیل می‌کردند، اما این روزها با کساد بازار گردشگری داخلی و عدم استقبال از اقامتگاه‌ها در کنار گران شدن قیمت ملک، این اماکن با تهدید جدی در راستای تخریب و تغییر کاربری مواجهند.

او با اشاره به اینکه ایران علاوه بر گردشگری داخلی دارای پتانسیل بالایی در حوزه توریسم خارجی با موضوع گردشگری غذا است، اضافه می‌کند: متاسفانه مانسبت به داشته‌هایمان اعتماد به نفس کافی نداریم. ایران در گذشته قطب غذای درمانی بوده و ما انواع غذاهایی را داریم که برای درمان بیماری از آنها بهره می‌گیریم.

وی نمونه‌اش انواع آش که در زمستان پخته و سرو می‌شوند و هنوز هم در اغلب مناطق کشورمان رواج دارند. علاوه بر آن ما غذاهای گرمی‌دار و سردی‌دار را داریم و در کنار چین دارای تاریخ طولانی در طب غذایی هستیم. اگر ایران این پتانسیل‌ها را دارد چرا برخلاف چینی‌ها در این حوزه شناخته نشده‌ایم؟ گلریز دلیل قرار گرفتن کشورمان در سایه و حاشیه در حوزه گردشگری خوراک را به فقدان تبلیغات مرتبط می‌داند و عنوان می‌کند: همین موضوع هم باعث شده تا کشورمان بیشتر به عنوان یک مقصد سفر ماجراجویانه شناخته شود بدون آنکه به دیگر پتانسیل‌های آن توجه شود متاسفانه ما در این عرصه از توریسم به مثابه رستورانی هستیم که بهترین غذاها در آن طبخ می‌شود، اما به واسطه اینکه به فنون تبلیغ و بازاریابی مسلط نیستیم نمی‌توانیم مشتری داشته باشیم.

او با بیان این مطلب که این سینا چهره‌ای جهانی است و می‌توان از این برند که اتفاقا درمان خود را بر اساس طبع فرد و غذا انجام می‌داد در تبلیغات گردشگری خوراک بهره گرفت، می‌گوید: متاسفانه ما حتی در ثبت ملی غذاهایمان موفق نبودیم و شاهدیم در مقابل امارات و ترکیه دارند غذاهای ما را به اسم خودشان ثبت می‌کنند.

این کارشناس حوزه خوراک با انتقاد از محدودیت منوی رستوران‌ها در ایران عنوان می‌کند: بسیاری از توریست‌های اروپایی گیاهخوار هستند در حالی که در منوی رستوران‌ها تنها انواع کباب در کنار چند خورشت به مشتری عرضه شده و در این زمینه تنوعی نداریم. گردشگر خارجی هم طبیعی است با دیدن این منو تصورش این باشد که ما نه تنها تنوع غذایی نداریم، بلکه در حوزه غذای گیاهی کاملا دست‌مان بسته است. این در حالی است که در فرهنگ ایرانی غذای گیاهی جایگاه ویژه‌ای دارد به طوری که من شش ماه است غذای گیاهی در تلویزیون به مخاطبانم ارائه می‌دهم و هنوز هم این برنامه ادامه دارد. بنابراین درباره چرایی این کمبود تنوع تنها می‌توان چنین نتیجه گرفت که ما خلاقیت‌مان کم است. قصد نداریم ریسک کنیم و همین موضوع باعث شده با کاهش تنوع، مشتریان‌مان را هم از دست بدهیم.

یکی از راه‌های تبلیغ خوراک ایرانی و گردشگری غذا برگزاری جشنواره و فستیوال در این زمینه است. با این حال سامان گلریز معتقد است تا زمانی که رویه فستیوال و جشنواره‌ها به این شکل باشد نمی‌تواند به رونق توریسم خوراک در ایران امید داشت. او در این باره می‌گوید: اگر ما قصد معرفی ایران را داریم باید فستیوال‌ها و جشنواره‌هایمان را به شکل بین‌المللی برگزار کرده و در کنار آن در جشنواره‌های جهانی شرکت کرده و با شیوه اجراهای بین‌المللی در این حوزه آشنا شویم، اما ما متاسفانه انگار فقط خودمان با خودمان در حال بازی و رقابت هستیم.

وقتی دو همسایه با هم رقابت می‌کنند ممکن است با ضعف و قوت هم آشنا نشده و در یک بازی با حریف غریبه که از آنها قوی‌تر است به یکباره با شکست سنگین مواجه شوند. سامان گلریز وضعیت ایران در توریسم خوراک را به این شکل می‌داند و می‌افزاید: ما زمانی می‌توانیم حرفهای و در سطح استانداردهای جهانی باشیم که در جشنواره‌های بین‌المللی حاضر شویم. نگاهی به خبرهایی که درباره لباس ورزشکاران ایرانی در المپیک این چند روز منتشر شد بیندازید، ما این‌همه لباس سنتی و زیبا داشتیم که با شرایط فرهنگی جامعه هم همخوان بودند، اما در مقابل طرحی پرحاشیه انتخاب شد. دلیل این امر را هم من در این می‌بینم که ما در مسابقات طراحی لباس جهانی شرکت نکرده‌ایم و با استانداردهای این حوزه آشنایی نداریم. رویه ما این شده که خودمان از خودمان تعریف می‌کنیم و برای هم دست می‌زنیم، اما این شیوه تاکنون پاسخگو نبوده است.

گزارش

روزهای خاکستری بازار مسکن

بازار مسکن در تیرماه در حالی تغییر رنگ داده و از «سفید» به «خاکستری» متمایل شده است که این موضوع نشات گرفته از دیدگاه سمت «عرضه» در بازار است.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، تازه‌ترین اطلاعات به دست آمده از بازار نیازمندی‌های آنلاین «دیوار» در بخش فایل‌های ملکی مربوط به یک ماه تیر، اعکاسی از چگونگی تغییرات در قیمت‌های پیشنهادی فروش را ارائه می‌دهد. بررسی تعداد و میانگین قیمت فایل‌های فروش مسکن در تیرماه که در این بازار آنلاین عرضه شده است، نشان می‌دهد تورم پنهان ملک در ماهی که گذشت تقریبا «صفر» بوده است. مقصود از «تورم پنهان» در بازار مسکن تغییرات انتظار فروشندگان نسبت به سطح قیمت مسکن است که به نوعی به شکل تغییرات قیمت پیشنهادی فروش در فایل‌ها منعکس می‌شود. «دنیای اقتصاد» در ماه‌های اخیر تغییرات قیمت پیشنهادی فایل‌ها را بررسی و تورم پنهان ملک را قبل از انتشار آمار رسمی برآورد کرده که اغلب به آمار رسمی تغییرات قیمت ماهانه مسکن نزدیک بوده است.

بر این اساس تورم پنهان ملک در ماهی که گذشت نیز با توجه به اینکه میانگین قیمت‌های پیشنهادی فروش مسکن در فایل‌های تیرماه نسبت به خرداد تغییری نداشته تقریبا «صفر» برآورد شده و این در حالی است که در خرداد ماه این تورم پنهان حدود نیم‌درصد و در دو ماه اول امسال نیز مقدار آن «منفی» برآورد شد. در ماه انتخابات که میزان تورم پنهان ملک (تغییرات قیمت پیشنهادی فروش که نشان از وضعیت انتظارات طرف عرضه در بازار مسکن دارد) اندکی مثبت برآورد شد، اتفاقا آمار رسمی نیز نشان داد میانگین قیمت قطعی فروش مسکن در این ماه ۳ درصد رشد داشته است. البته بین میزان رشد قیمت در تورم پنهان و تورم رسمی بازار ملک قدری اختلاف وجود دارد که این موضوع می‌تواند نشات گرفته از یک علت فنی باشد؛ به این معنا که اگر همه فایل‌های عرضه شده در بازار مسکن طی یک ماه فروخته شود، طبعا تورم پنهان و واقعی ملک می‌تواند کاملا نزدیک به هم یا برابر باشد؛ اما یک احتمال این است که اتفاقا فایل‌هایی معامله شده که قیمت پیشنهادی آنها بالاتر بوده و به همین خاطر آنچه به‌طور رسمی در آمار منعکس شده، حکایت از رشد بیشتر قیمت نسبت به نرخ تورم پنهان کشف شده در فایل‌ها دارد.

بررسی «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد قیمت میانگین فایل‌های فروش مسکن در تیر ماه در حالی بدون تغییر بوده که در این ماه تعداد فایل‌های فروش نسبت به خرداد رشد هفت درصدی داشته است. این توقف رشد قیمت در بازار مسکن خود علامتی از این واقعیت است که فروشندگان مسکن به تدریج از شرایط این بازار در سال ۱۴۰۰ مطلع شده و در حال تنظیم رفتار خود با شرایط جدید هستند. بررسی تغییرات قیمتی فایل‌های ملکی در شهر تهران می‌تواند علائم روشن‌تری از رفتار خریدار و فروشنده در بازار مسکن ارائه دهد و از این جهت این اطلاعات در کنار تحقیقات میدانی، واجد ارزش ارزیابی می‌شود. تحقیقات میدانی «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد در حال حاضر حجم معاملات مسکن در بنگاه‌های ملکی کاهش قابل توجهی داشته و واسطه‌ها عنوان می‌کنند در تیرماه خرید و فروش نسبت به خرداد ماه کمتر بوده است. این وضعیت خود نقش پیشگیرانه از رشد قیمت مسکن داشته است. طبوری که در دو منطقه مصرفی پرمعامله شهر تهران یعنی مناطق ۴ و ۵، میانگین قیمت پیشنهادی فروش مسکن در تیرماه ۲ درصد کاهش داشته است و باید دید در آمار رسمی قیمت ماهانه مسکن که ظرف روزهای آینده منتشر خواهد شد، این تغییرات کاهشی بازتاب داشته است یا نه.

البته داده‌های قیمتی تیرماه که در دسترس «دنیای اقتصاد» قرار گرفته، مربوط به فایل‌های کهن‌سن است اما داده‌های قیمتی خرداد به کل فایل‌های فروش در آن ماه تعلق داشته است. بنابراین چه بسا اگر کل میانگین قیمت کل فایل‌ها با یکدیگر مقایسه می‌شد، حتی تورم پنهان ملک (انتظارات فروشندگان) در تیرماه نیز منفی برآورد می‌شد. در تیرماه ۱۳۰ هزار فایل فروش مسکن از طریق بازار نیازمندی‌های آنلاین «دیوار» وارد بازار مسکن شهر تهران شده است که بررسی این فایل‌ها نشان می‌دهد در جنوب شهر تهران تغییرات قیمتی منفی رخ نداده و میانگین قیمت فروش پیشنهادی مسکن در نیمه جنوبی شهر نسبت به خرداد تغییری نداشته است.

اما رنگ بازار مسکن در نخستین ماه تابستان نه به روشنی بهار و نه به تیرگی پارسال است. در این ماه بازار قدری به خاطر تاثیرپذیری از موضع سمت عرضه به خاکستری متمایل شده است. در واقع بازار مسکن تیرماه به دلیل وجود نوعی «قفل انتظارات» در درون خود خاکستری شده است. البته وزن دو شکل مختلف انتظارات با یکدیگر برابر است و حتی شاید بتوان عنوان کرد انتظارات مثبت مبنی بر تخلیه حباب مسکن در کوتاه‌مدت، وزن بیشتری نسبت به انتظارات افزایشی دارد. اما ماجرای این تقابل انتظارات چیست؟ تحقیقات میدانی «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد در حال حاضر همچنان تعداد فروشنده‌های بازار مسکن از خریداران به مراتب بیشتر است و این یعنی وزن انتظارات کاهنده قیمت از ناحیه متقاضیان خرید آنقدر بالا بوده که سبب شده فروشنده‌ها به بازار کم‌رونق فعلی ورود و آپارتمان‌های خود را عرضه کنند. در عین حال عده زیادی از فروشنده‌هایی که اکنون در بازار حضور دارند، حاضر به پایین آوردن قیمت پیشنهادی فروش خود نیستند و به گفته واسطه‌ها، هنوز مقاومت قیمتی آنها نشکسته است. از این جهت رنگ بازار تیر خاکستری است چراکه فروشنده‌های فصل بهار اتفاقا در کاهش قیمت پیشنهادی پیش‌قدم بودند و حتی لیدرهای بازار مسکن در هر محله، حاضر شدند قدری قیمت اعلامی خود را تغییر دهند که همین رفتار عملا به سایر فروشنده‌ها نیز تسری پیدا کرد.

اما وضعیت بازار مسکن در تیرماه متفاوت است، طوری که فروشنده‌های زیاد ملک، در عین حال مقاومت قیمتی دارند و انعطافی که باید از نشان نمی‌دهند به این ترتیب در تیرماه قدری رنگ تیره به رنگ سفید بازار مسکن بهار افزوده شده است. علت مقاومت قیمتی فروشنده‌ها این است که آنها هنوز چشم‌انداز واضحی از بازار مسکن در ماه‌های آتی ندارند و در عین حال هنوز مطمئن نیستند که قرار نیست فصل تازه‌ای از تورم ملکی در بازار آغاز شود. بر این اساس قیمت‌های خود را تغییر چندانی نداده و منتظر هستند ببینند آیا گشایش اقتصادی یا غیراقتصادی خاصی که تکلیف آتیه بازار مسکن را تا حدی روشن کند، رخ می‌دهد یا نه.

در سمت مقابل، بین متقاضیان مسکن انتظارات کاهشی همچنان در جریان است و خریداران منتظر هستند دولت جدید مستقر و مشخص شود چه سیاست‌هایی در حوزه احیای برجام، ثبات‌بخشی به بازار ارز، کنترل نرخ تورم عمومی و متوقف کردن رشد نقدینگی قرار است به کار گرفته شود. اینها متغیرهای اقتصادی بیرونی موثر بر قیمت مسکن در طول سه سال گذشته بوده و به همین خاطر برنامه دولت در هر یک از بخش‌های مذکور می‌تواند تعیین‌کننده جهت انتظارات قیمتی و حس فعالان بازار مسکن باشد. واسطه‌های ملکی از وجود نوعی ترس در نهاد فروشنده‌های مسکن خبر می‌دهند که ناشی از جهش پیاپی قیمت مسکن طی سه سال اخیر است و تحلیل‌های کارشناسی نیز نشان می‌دهد فروشنده‌ها هنوز نسبت به آینده بازار مسکن ابهام دارند و به همین خاطر جهت انتظارات آنها حداقل فعلا به اندازه خریداران «کاهشی» نشده است. در عین حال جو بازار مسکن تیرماه به تیرگی سال گذشته نیست و فقط وجود ابهام سبب میل آن به رنگی خاکستری شده است.

واسطه‌های ملکی می‌گویند تعداد خریداران بازار مسکن همچنان بسیار اندک است و حتی از خرداد ماه نیز کمتر شده است. گروهی از خریداران مسکن که در تیرماه خرید خود را انجام داده‌اند نیز با همین سطح از ابهام خرید خود را انجام می‌دهند، چراکه بعضا احتمال می‌دهند تغییرات قیمتی محسوس در بازار مسکن در کوتاه‌مدت رخ نخواهد داد.