کسب و کار

چالش‌های جدید برای پیدا کردن مدیر عامل مناسب

بهترین سکوی پرتاب برای رسیدن به مدیرعاملی در حال تغییر کردن است. درست است که بیشتر مدیران عامل جدید هنوز از داخل سازمان‌ها انتخاب می‌شوند: مثلا در سال ۲۰۲۰، ۷۷درصد مدیران عامل جدید S&P ۵۰۰ در داخل شرکت ارتقا گرفته بودند، اما در حالی که ۲۰ سال پیش مدیران عامل بزرگ‌ترین گروه هدف این ارتقاها بودند و ۷۶درصد این انتصاب‌ها را تشکیل می‌دادند، حالا تا حد زیادی جای خود را به کاندیداهای دیگری دادهاند: سرپرستان بخش‌ها البته طبق یک مطالعه جدید، عملکرد هیچ یک از این دو گروه برجسته نیست و گروه دیگری به نام «مدیران عامل جهشی» به احتمال بیشتری شرکت‌های خود را به سوی عملکرد بهتر سوق می‌دهند. مدیران جهشی یعنی افرادی که از یک سطح پایین‌تر از سطوح ارشد مدیریتی یا سرپرستان بخش‌ها می‌آیند و عناوینی مثل معاونت ارشد و مدیرکل دارند.

محققان شرکت مشاوره کاریابی و رهبری سازمانی اسپنسر استوارت (Spencer Stuart)، در بخشی از یک مطالعه گسترده در مورد مدیران عامل، تمام جانشینی‌های مدیرعاملی شرکت‌های S&P ۵۰۰ را از سال ۲۰۰۰ تحلیل کردند. آنها می‌گویند از آنجا که تعداد مدیران ارشد عملیاتی که ارتقا پیدا می‌کنند رو به افول است، یعنی اولویت‌های استراتژیک در حال تغییر است. کلادیوس هیلبرنده از محققان این پروژه و یکی از مدیران اسپنسر استوارت، می‌گوید: «نقش مدیر ارشد عملیاتی در دهه ۹۰ و در نتیجه یکسری رویدادهای مدیریتی مرتبط با کیفیت مثل کایزن (یک سیستم مدیریتی بر مبنای بهبود مستمر)، ۶-سیگما (یک استراتژی کسب و کار که به دنبال تعیین و حذف علل خطاها و نقص‌های یک فرآیند است)- پررنگ شد؛ زمانی که تاکید رهبری سازمانی بر عملیات بود.» اما در سال‌های اخیر، شرکت‌ها مسطح‌تر شدهاند و قدرت از وظایف به واحدهای کسب و کار انتقال یافته است. هیلبرنده می‌گوید: «پست‌های رهبری سازمانی در هر بخش، مزیت‌های مدیریت پیچیدگی را با تجربه تشخیص فرصت و رویدادهای بازار ترکیب می‌کند.»

در سال ۲۰۲۰ مدیران ارشد عملیاتی ۳۸درصد مدیران عامل جدید را تشکیل دادهاند. سرپرستان بخش‌ها با ۳۶درصد، فقط دودرصد از آنها کمتر بودند و مدیران ارشد مالی با ۹درصد در جایگاه سوم قرار گرفتند. مدیران ارشد مالی برای هیات‌مدیره‌هایی جذابیت دارند که می‌خواهند استمرار شرکت را تضمین کنند، چون آنها اغلب دست راست مدیرعامل محسوب می‌شوند. کاندیداهای جهشی- آخرین گروهی که درصد قابل توجهی در این مطالعه دارند- تقریبا ۵ درصد مدیران عامل جدید را تشکیل می‌دهند. این مطالعه با در نظر گرفتن نقش مدیرعاملی و شناسایی اینکه جانشینان مدیرعامل از کجا آمده‌اند، عملکرد شرکت را مورد بررسی قرار داد. محققان مدیران را بر اساس بازگشت سرمایه سهامداران متناسب با بازار، تقسیم‌بندی کردند. مدیران جهشی که کمترین احتمال انتخاب را داشتند، از نظر عملکرد در یک‌چهارم اول قرار گرفتند: ۴۱درصد. آنهایی که قبلا سرپرست بخش یا مدیر عملیاتی بودند، به ترتیب با ۲۷ و ۲۵درصد، یک چهارم‌های بعدی را تشکیل دادند و سهم مدیران ارشد مالی فقط ۸درصد بود. همچنین احتمال اینکه مدیران جهشی در یک‌چهارم پایینی قرار بگیرند، کمتر از مدیر مالی بود؛ با اینکه آنها تجربه‌ای در سطوح ارشد مدیریتی نداشتند. این الگوها بعد از اینکه تفاوت‌های صنعتی و همچنین ویژگی‌های سازمانی و بازار و عملکرد قبل از کرونا هم کنترل شد، ثابت بودند. با اینکه محققان دلایل عملکرد برتر مدیران جهشی را به صورت کمی تحلیل نکردند، اما بر اساس یکسری مصاحبه‌ها و تجربه مشاوره خود به نظریه‌هایی رسیدند. نظر آنها این بود که در ارزیابی کاندیداها - حتی در سطح خود مدیرعامل - بهتر است مهارت‌ها و توانایی‌ها ارزشمندتر از تجربه تلقی شود. وقتی اعضای هیات‌مدیره یک مدیر جهشی انتخاب می‌کنند، در واقع یک پتانسیل را انتخاب کرده‌اند. این افراد ظرفیت این را دارند که فراتر از آنچه نشان داده‌اند عمل کنند.

البته این به آن معنا نیست که اعضای هیات‌مدیره صرفا باید جهشی‌ها را انتخاب کنند. مدیران عامل بسیار موفقی را می‌توان مثال زد که قبلا نقش‌های متفاوتی داشته‌اند. جانشینی هامنفاوت است. یافته‌های تحقیق در عوض نشان می‌دهد که هیات‌مدیره شرکت‌ها باید روابط عمیق‌تری با سطوح پایین سازمان‌های خود ایجاد کنند؛ کاری که قبلا به‌ندرت انجام شده است. در واقع، تحقیق سال ۲۰۱۴ موسسه توسعه مدیریتی و راک سنتر استفورد، نشان می‌دهد بیشتر اعضای هیات‌مدیره، از جزئیات مهارت‌ها، قابلیت‌ها و عملکرد مدیران، حتی یک سطح پایین‌تر از مدیرعامل، خبر ندارند. فقط حدود نیمی از اعضایی که مورد نظرسنجی قرار گرفته بودند، اعلام کردند نقاط قوت و ضعیف مدیران رده‌های پایین‌تر را می‌دانند. هیلبرنده می‌گوید: «هیات مدیره باید مشارکت فعالی در فرآیند توسعه استعدادها در سازمان داشته باشند. آنها باید کاندیداهای غیرمتصل و همچنین کاندیداهای احتمالی را بشناسند و اطلاعات خود را از مدیران عامل بالقوه افزایش دهند.»

در نهایت، محققان امیدوارند کارشان بتواند به مدیرانی که به دنبال توسعه قابلیت‌ها و تجربه موردنیاز برای شغل‌های ارشد است، کمک کند. این تحقیق بعد از انجام یک فرانتحلیل در مورد ۱۰۰ کاندیدای مدیرعاملی، فرصت‌های توسعه را برای رهبران سازمان در هر یک از نقش‌هایی که سکوی پرتاب مدیرعاملی هستند شناسایی کرده است: مدیران ارشد عملیاتی هر چه بیشتر به چشم نیروی کار بیایند و طرفدارانی در کل سازمان داشته باشند، می‌توانند موقعیت خوبی برای جانشینی مدیرعامل ایجاد کنند. سرپرستان بخش‌ها باید چشم‌انداز و درک خود را از کسب و کار در سطح بنگاهی ارتقا دهند و مثلا برای پروژه‌هایی در سطح شرکت داوطلب شوند. مدیران ارشد مالی را به دست آوردن تجربه عملیاتی خارج از حوزه مالی منتفع خواهند شد و آنهایی که در سطوح پایین‌تر هستند و می‌خواهند به سمت مدیریت جهش کنند، باید خود را مرعوض تحلیل‌گران، سرمایه‌گذاران، اعضای هیات‌مدیره و دیگر ذی‌نفعان خارجی قرار دهند.

به صورت ایده‌آل، به گفته سنوئید چارلزورث، یکی از مشاوران اسپنسر استوارت، فرآیند توسعه استعدادها در شرکت‌ها چنین فرصت‌هایی را ایجاد می‌کند. او اضافه کرد: «در واقعیت، کسانی که به دنبال مدیرعاملی هستند، اگر حس می‌کنند در نقش‌های فعلی خود گیر کرده‌اند یا حرکات جناحی در داخل یا حتی خارج از شرکت باید به دنبال این نقش باشند.» فعلا سرپرستی یک واحد شرکت، احتمال مدیرعامل شدن یک فرد را بیشتر می‌کند.

مترجم: مریم رضایی

صارمی:

کنترل نقشه‌های معماری پایتخت هوشمند می‌شود

معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران گفت: هوشمندسازی کنترل نقشه‌های معماری برای نخستین بار در کشور توسط شهرداری تهران در حال انجام است که این اقدام موجب کاهش زمان صدور پروانه می‌شود.

به گزارش پیام آشنا، جلسه بررسی خروجی پروژه «تحقیق و پژوهش در توسعه مدل هوشمند کنترل نقشه معماری در فرآیند صدور پروانه شهرداری تهران با رویکرد مدل سازی اطلاعات ساختمان» با حضور حمیدرضا صارمی معاون شهرسازی و معماری شهردار تهران، اقبال شاکری عضو کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی، حامد سلیمی مدیرکل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه برگزار شد.

حمیدرضا صارمی در خصوص این جلسه گفت: هوشمندسازی کنترل نقشه‌های معماری برای نخستین بار در کشور در حال انجام است که این اقدام به کاهش زمان صدور پروانه کمک شایانی می کند. چراکه یکی از گلوگاه‌های اصلی طولانی شدن زمان صدور پروانه کنترل نقشه‌های معماری در دفاتر خدمات الکترونیک شهر است. معاونت شهرسازی به منظور حل این مسئله، طی قراردادی با یکی از دانشگاه های مطرح، پروژه هوشمندسازی کامل فرایند صدور پروانه را آغاز کرده که در این جلسه گزارش کامل اقدامات ارائه شد و نحوه ادامه کار در فاز دوم مورد بررسی قرار گرفت.

وی ادامه داد: در گام اول این پروژه، ۱۴ پارامتر از جمله ابعاد پارکینگ، ابعاد راه پله، ابعاد آسانسور و ... به عنوان شاخص اصلی تعریف شده است که به صورت هوشمند توسط سامانه کنترل می شوند. اکنون گام اول به پایان رسیده و این پروژه در گام های بعدی قابل ارتقا است.

معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران در تشریح اهداف این پروژه اظهار کرد: بخش عمده ای از زمان طولانی صدور پروانه مربوط به تأییدهای مکرر دفاتر خدمات الکترونیک شهر، کنترل های شهرداری های مناطق در زمان اعلام عوارض و صحت سنجی می گیرد و پس از احصاء مشکلات و حل آن ها، اجرایی می شود.

او یکپارچگی نقشه ها، کنترل خودکار ضوابط، نظام‌مندکردن روادادی های مجاز، مدیریت پروژه، اصلاح فرایندها، کاهش مراودات، حذف چانه زنی ها و در نهایت تسریع و تسهیل فرایند اخذ پروانه های ساختمانی را از دیگر مزایای پروژه توسعه مدل هوشمند کنترل نقشه معماری عنوان کرد.

معاون شهردار تهران افزود: در جلسه ای که داشتیم به مشاور پروژه تأکید کردیم که مدل ها باید ساده سازی شوند، به سطح امنیت اطلاعات توجه شود و گام های بعدی این پروژه به سرعت در دستور کار قرار گیرد. ضمن اینکه اجرای آن در تهران باید بسیار قوی باشد، چراکه قطعاً الگویی برای سایر شهرهای کشور خواهد بود. همچنین باید توجه داشته باشیم که ما می خواهیم کار مردم را تسهیل کنیم نه اینکه با پیچیده شدن امور، گره ای به کار مردم بیندازیم.

بر اساس گزارش روابط عمومی معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران، در ادامه، اقبال شاکری عضو کمیسیون عمران مجلس ضمن تأیید پروژه هوشمندسازی کنترل نقشه معماری در فرآیند صدور پروانه، گفت: این اقدام، اتفاق خوبی است. ما نیز در مجلس برای قانونگذاری بر روی این موضوع کار خواهیم کرد. با اجرای این پروژه به صورت کامل، درصد بالایی از ساخت و ساز در شهر، هوشمندسازی می شود.

در راستای اجرای منطقه مجازی و حذف مراجعات شهروندان؛

ابلاغ آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ الکترونیکی شد

سرپرست سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری کرج از اجرایی شدن ابلاغ آرای کمیسیون ماده صد به‌صورت الکترونیک خبر داد و افزود: این مهم، در راستای تحقق منطقه مجازی و حذف مراجعات شهروندان به شهرداری صورت پذیرفته است.

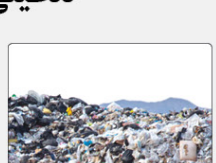
به گزارش پیام آشنا، سعید حق‌شناس با اشاره به اینکه ابلاغ آرای ماده صد پیش‌ازاین توسط مأمور ابلاغ در محل ملک انجام می‌شد، از دغدغه‌های این امر سخن گفت و ادامه داد: پس‌ازاین روند، ذینفع مربوطه در صورت اعتراض به رأی صادره، باید با مدارک و مستندات به منطقه شهرداری مراجعه حضوری می‌کرد که با توجه به شیوع بیماری کرونا در دو سال اخیر، این اقدام برای شهروندان دشوار بود.

وی همچنین از حساسیت‌های حقوقی، اهمیت زمان ابلاغ و جلوگیری از هرگونه سو استفاده، در ابلاغ آرای کمیسیون ماده صد، یادکرد و گفت: درنهایت با توجه به ایجاد منطقه مجازی و حذف مراجعات شهروندان به مناطق دهگانه، همچنین ارائه خدمات غیرحضوری و الکترونیک به آنان، جلسات مشترکی با معاونت شهرسازی و معماری و اداره کل حقوقی شهرداری کرج برگزار و پیشنهاد ابلاغ الکترونیک آرای ماده صد که از سوی سازمان فاوا مطرح شده بود، نهایی شد.

سرپرست سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری کرج از دیگر مزایای اجرای این طرح، به یکپارچگی تعهد مأخوذه از مالکین در یک مسئند و یکزمان اشاره کرد و گفت: درگذشته شاهد تعدد درخواست‌های متفاوت در زمان‌های مختلف از سوی مالکین بودیم که این امر موجب جلوگیری از این موضوع شد.

به گفته حق‌شناس، پس از استعلام‌های اداره کل حقوقی از دیوان عدالت اداری و نیز تنظیم تعهدنامه جهت اخذ از مالکین و توسعه درگاه ارائه خدمات به شهروندان، ابلاغ خودکار و سیستمی آرای ماده صد جهت پایانکارهای کلی با اخذ تعهد جامع و یکپارچه از مالکین اجرایی شد.

تعطیلی ۲۴ مرکز غیرمجاز تفکیک پسماند در خلازیر



شهردار منطقه ۱۹ از تعطیلی ۲۴ مرکز غیرمجاز تفکیک پسماند در خلازیر خبر داد.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا، مهدی هدایت شهردار منطقه با اعلام این خبر گفت: ۲۴ مورد از مشاغل تعطیل شده مربوط به مراکز غیرمجاز تفکیک پسماند در محدوده خلازیر هستند که به دلیل خطرات و آسیب های جدی زیست محیطی، شناسایی و در پی صدور بند ۲۰ تعطیل و جمع آوری شدند. همچنین ۶ واحد تولیدی پوشاک در خیابان نیایش به دلیل مزاحمت برای شهروندان و آلودگی های صوتی پس از دریافت سه مرحله اخطار و عدم تغییر شغل، تعطیل شدند.

او در ادامه از صدور اخطار به واحدهای تولیدی کفش در ناحیه ۳ اشاره کرد و گفت: در همین راستا ۲۰ مورد از کفش فروشی های این محدوده به دلیل مزاحمت و عدم رعایت تمهیدات آتش نشانی اخطار دریافت کردند.

شهردار منطقه ۱۹ در ادامه به تشریح گوشه ای از اقدامات اجرایی در راستای نگهداشت شهر و حفظ محیط زیست از آلودگی حیوانات مضر شهری پرداخت و بیان کرد: طی اقدامات صورت گرفته در راستای کنترل جمعیت موش ها، ۶۷۲ مورد مناقذ فعال و غیر فعال شناسایی و طعمه گذاری شد.

هدایت ادامه داد: در همین راستا ۶۰ دریچه یکطرفه نصب، ۷۵ مورد انسداد و اطلاع رسانی لازم نیز به شهروندان درقالب توزیع بیش از ۲۰۰ بروشور آموزشی صورت گرفته است.

او گشت زنی و جمع آوری سگ های ولگرد را از دیگر اقدامات انجام شده برای نگهداشت شهر عنوان کرد و افزود: طی گشت زنی های انجام شده ۷۱ قلاده سگ ولگرد در پاسخ به پیام های ۱۲۷ شهروندان، منطقه زنده گیری شدند.

برنامه دولت برای کنترل رشد اجاره‌بهای مسکن چیست؟

دنیای اقتصاد: دولت تصمیم گرفته «برای کنترل رشد اجاره‌بهای مسکن در کشور»، بسته سیاستی طراحی و اجرا کند. نیمه اول امسال، تورم اجاره مسکن در شهرها، رکود تاریخی بیشترین نرخ را به ثبت رساند: ۵۲ درصد. علت این وضعیت را برای مستاجرها تغییر دهد: سیاستگذار برای تنظیم بازار اجاره مقابل دو مسیر قرار دارد: یک راه اصلی و یک بیراهه.

با ورود دولت به حل مشکل جهش دامنه‌دار اجاره‌بهای مسکن، هم‌اکنون نوعی دوراهی برای نجات مستاجرها پیش‌روی سیاستگذار بخش مسکن قرار دارد. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد یکی از این راه‌ها، مسیر درست، اصولی و اثربخش برای تنظیم بازار اجاره و مسیر دیگر، بیراهه سیاستگذاری در حوزه مسکن است که بعید است بتواند بحران فعلی جهش اجاره‌بها در شهرهای کشور را خاتمه دهد.

پرونده بحران اجاره‌بها در حالی روی میز دولت قرار گرفته است که با ورود دولت به این موضوع قرار است حل مشکل افزایش شدید اجاره‌بها در تهران و شهرهای کشور به عنوان یکی از اقدامات قوری و ضروری در دستور کار قرار بگیرد.

به گزارش «دنیای اقتصاد» و به نقل از پایگاه اطلاع‌رسانی ریاست‌جمهوری، به دنبال وقوع بحران جهش اجاره‌بهای مسکن در تهران و سایر شهرهای کشور و براساس آمارهای ارائه شده در ارتباط با تورم بازار اجاره در کشور، ستاد هماهنگی اقتصادی دولت، مأموریت یافته است سیاست حمایتی با هدف کنترل رشد اجاره‌بها و حمایت از اجارهنشینان را تدوین و ارائه کند.

بر این اساس، در جلسه ستاد هماهنگی اقتصادی دولت که یکشنبه شب به ریاست سیدابراهیم رئیسی، رئیس‌جمهوری، برگزار شد سه موضوع مهم و تعیین‌کننده در اقتصاد کشور مورد بررسی قرار گرفت که رفع بحران رشد افسارگسیخته اجاره‌ها در تهران و کشور یکی از این موضوعات مهم بود. در این جلسه گزارش مرکز آمار ایران درباره تورم دی ماه و اجاره مسکن در سبد هزینه خانوار مطرح و پس از بررسی مقرر شد ستاد هماهنگی اقتصادی سیاست حمایتی در این زمینه را با هدف کنترل رشد اجاره‌بها و حمایت از اجارهنشینان تدوین و ارائه کند.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، تورم شدید در بازار اجاره مسکن به‌ویژه در سال جاری به میزان چشمگیری هزینه تامین مسکن برای خانوارهای فاقد مسکن و اجارهنشین را افزایش داده است به‌طوری که پرداخت اجاره‌بها هم‌اکنون در پایتخت و در بسیاری از شهرهای کشور از توان بخش زیادی از خانوارهای مستاجر خارج شده است.

آخرین آمارهای رسمی در این باره از افزایش بیش از ۵۰ درصدی نرخ اجاره مسکن در پاییز سال جاری در مقایسه با مدت مشابه سال قبل- پاییز سال قبل- هم در تهران و هم در کشور خبر می‌دهد.

دو رکورد بحران در بازار اجاره

بازار اجاره مسکن در حالی هم‌اکنون در شرایطی بحرانی به لحاظ رشد شدید اجاره‌بها قرار گرفته است که این بازار در شرایط فعلی دست کم دو رکورد بحران را پشت سر گذاشته است. هم‌اکنون هزینه تامین مسکن و پرداخت اجاره‌بها ۲۵ درصد از سبد کل هزینه‌های خانوارها را به خود اختصاص داده است که رقمی بی‌سابقه و نشان‌دهنده رشد شدید اجاره‌بهای محسوب می‌شود. در بدترین حالت، سهم اجاره‌بهای مسکن در سبد هزینه خانوارها در دنیا ۳۰ درصد است. اما در ایران، سهم ۴۲ درصدی نشان‌دهنده رشد افسارگسیخته اجاره مسکن در خلأ سیاست‌های موثر برای افزایش عرضه به این بازار و تنظیم‌گری سطح نرخ اجارهنشینی است.

دومین رکورد بحران در بازار اجاره مسکن مربوط به رشد تاریخی اجاره‌بهای مسکن در تهران و کشور به‌ویژه در سال جاری است. هم‌اکنون میانگین اجاره‌بها هم در شهر تهران و هم در کشور در مقایسه با سال گذشته بیش از ۵۰ درصد رشد کرده است. آمارها از افزایش ۵۲ درصدی متوسط اجاره‌بها خبر می‌دهند. این موضوع نشان‌دهنده بحران در بازار اجاره مسکن است. به این معنا که اگرچه همواره تامین اجاره‌بهای مسکن برای خانوارهای مستاجر و فاقد مسکن دشوار بوده است اما در سال جاری به واسطه رشد بیش از ۵۰ درصدی نرخ اجارهنشینی در کشور، این موضوع منجر به بروز فشار مالی مضاعف بر خانوارها شده است.

ریشه جهش اجاره‌بها

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد، جهش اجاره‌بهای مسکن در یکسال گذشته دست‌کم از دو عامل مهم و عمده اثر گرفته است. نخستین عامل مربوط به جهش قیمت مسکن و اثر پذیری بازار اجاره از رشد قیمت مسکن در سه سال اخیر است. طی سه سال گذشته همزمان با بروز جهش قیمتی واستمرار آن در بازار معاملات خرید و فروش واحدهای مسکونی، فاصله متعارف قیمتی بین بازار خرید و فروش و اجاره مسکن که در اصطلاح به آن نسبت قیمت به اجاره یا همان **P به R** گفته می‌شود افزایش یافت و از حالت نرمال خارج شد.

در حالت نرمال، این فاصله یا این نسبت عددی بین ۱۵ تا حداکثر ۲۵ است اما در سال جاری این میزان از عدد ۳۰ فراتر رفت. به این ترتیب یک دلیل جهش شدید اجاره‌بهای مسکن در سال جاری به حرکت بازار اجاره برای اصلاح رابطه متعارف قیمتی با بازار مسکن به دنبال جهش سه‌ساله قیمت در این بازار مربوط می‌شود.

از آنجا که بازار اجاره به دلیل حساسیت بالا به تحولات قیمتی ناشی از محدودیت قدرت خرید متقاضیان این بازار معمولا با تاخیر به تحولات قیمتی بازار مسکن واکنش نشان می‌دهد، بنابراین هم‌اکنون که بازار معاملات مسکن در فاز پسابجهش قرار گرفته و جهش قیمت در بازار مسکن متوقف شده است، جهش در بازار اجاره آغاز شده و همچنان ادامه دارد.

از سوی دیگر، یک سیاست ناکارآمد در بازار مسکن منجر به کاهش عرضه به بازار اجاره از سوی موجران و در نتیجه دامن زدن به التهابات قیمتی در این بازار شد. از سال گذشته به دنبال شیوع ویروس کرونا، دولت برای حمایت از مستاجران به عنوان اقشار آسیب‌پذیر جامعه، اقدام به تعیین نرخ دستوری مجاز برای افزایش اجاره‌بها در شهرهای کشور کرد. از آن جمله اعلام شد موجران در شهر تهران حداکثر تا ۲۵ درصد، در شهرهای بزرگ تا ۲۰ درصد و در سایر شهرها تا ۱۵ درصد مجاز به افزایش بهای اجاره در قراردادهای جدید هستند. اگرچه نیت سیاستگذار مسکن از تعیین این نرخ‌های مجاز برای افزایش اجاره‌بها، کمک به مستاجران در شرایط شیوع ویروس کرونا بود اما عملا این سیاست نه تنها به مستاجران کمک نکرد بلکه از ناحیه کاهش عرضه به بازار اجاره در نهایت به زیان متقاضیان این بازار- مستاجرها- تمام شد. اجاره‌بهای مسکن با وجود سقف‌گذاری و تعیین نرخ دستوری مجاز برای افزایش مطابق با آمارهای رسمی به‌طور متوسط بیش از ۵۰ درصد افزایش یافت که این آمار رسمی نشان‌دهنده ناکارآمدی و شکست سیاست نرخ‌گذاری دستوری در این بازار است. بررسی‌ها و تحقیقات میدانی به عمل آمده از سوی «دنیای اقتصاد» از وضعیت بازار اجاره مسکن در دو سال اخیر نشان می‌دهد با توجه به محدودیت‌های درنظر گرفته شده برای موجران برای تخلیه واحد محل سکونت مستاجرها و الزام‌به رعایت نرخ مجاز افزایش اجاره‌بها، بسیاری از مالکانی که در بازار اجاره حضور داشته و اقدام به عرضه واحد یا واحدهای خود به مستاجران می‌کردند از عرضه مجدد آپارتمان‌های خود به بازار مسکن، دست کم به‌طور موقت، انصراف داده و فعلا این واحدها را به صورت خالی نگهداری می‌کنند.

فعالان بازار مسکن در این باره به «دنیای اقتصاد» اعلام کردند: به دلیل جهش قیمت مسکن و افزایش شدید قیمت‌ها در این بازارها هم‌اکنون مالکان واحدهای مسکونی خالی از سکنه فراوان متمولی هستند که چندان به درآمد ناشی از اجاره‌بها نیازی ندارند؛ بنابراین در برابر محدودیت‌های ایجاد شده ترجیح دادهاند واحد خود را به صورت خالی نگهداری کنند.

در چنین شرایطی کاهش عرضه به بازار اجاره، خود منجر به کمبود واحدهای اجاره‌ای و دامن زدن به التهاب قیمتی در این بازار شده است. این موضوع نشان‌دهنده شکست سیاست مداخله مستقیم دولت در بازار اجاره از طریق نرخ‌گذاری دستوری است.

تنظیم بازار اجاره؛ راه یا بیراهه؟

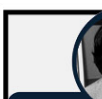
دولت در شرایطی با اطلاع از جهش افسارگسیخته اجاره‌بهای مسکن، وارد عمل شده و موضوع ساماندهی بازار اجاره برای حمایت از مستاجرها را در دستور کار خود قرار داده است که یک سؤال مهم در این رابطه مطرح است. اینکه آیا مشکل مستاجرها و بازار اجاره با ورود دولت به این موضوع قرار است از مسیر راه درست برطرف شود یا به بیراهه سیاستگذاری برود؟

جزئیات طرح پیشنهادی

بررسی‌ها نشان می‌دهد طرحی در دولت در دست بررسی است که بخشی از واحدهای برنامه ساخت یک میلیون مسکن در سال به بازار اجاره عرضه شود. کارشناسان این اقدام را بیراهه سیاستگذاری در بازار اجاره می‌دانند. اگرچه افزایش عرضه مسکن به بازار اجاره به‌طور قطع منجر به کاهش التهاب در این بازار می‌شود اما ذکر دو نکته و دو ملاحظه مهم در این زمینه ضروری است. اول آنکه در بهترین حالت ساخت این واحدها دو سال زمان می‌برد یعنی در بهترین حالت اگر ساخت این واحدها از هم‌اکنون شروع شود، کوتاه‌ترین زمان ممکن برای عرضه این واحدها به بازار اجاره پایان سال ۱۴۰۲ است. در حالی که وضعیت و شرایط در بازار اجاره به قدری وخیم است که دولت باید اقدامی فوری و ضروری را برای کاهش التهاب در این بازار به کار بگیرد.

اما در کنار بیراهه سیاستگذاری در بازار اجاره مسکن، یک راه‌حل فوری، کارآمد و اثربخش برای تنظیم بازار اجاره به نفع مستاجران، اقدام سریع برای عرضه واحدهای مسکونی منجمد و خالی از سکنه به بازار از مسیر سیاست درست مالیاتی است. این سیاست درست مالیاتی که می‌تواند از همین فردا در صورت اجرا منجر به عرضه تعداد زیادی از واحدهای منجمد شده و خالی از سکنه به بازار اجاره شود، وضع و دریافت مالیات سالانه از املاک مسکونی است. از این طریق با افزایش ریسک انجماد ملکی و ایجاد هزینه برای سفته‌بازها، واحدهای احتکار شده به بازار مسکن عرضه می‌شود که به‌طور قطع و با توجه به طولانی بودن پروسه فروش یا عدم تمایل مالکان برای فروش، بخش زیادی از این واحدها به بازار اجاره عرضه می‌شود.

دیدگاه



خلاقیت همواره در نتیجه چالش‌های ناشی از برخورد فرهنگ‌های متفاوت و مردم متفاوت به وجود می‌آید

کیشو کوروکاوا

اگر یک معمار فرانسوی مقیم فرانسه بنایی بسازد، خوب این یک بنای فرانسوی است. یک معمار فرانسوی معماری فرانسوی دارد و من معماری ژاپنی، ولی اگر من در فرانسه طراحی کنم آنگاه نوعی همزیستی میان دو فرهنگ به موجود می‌آید که این راز خلاقیت است.

یکی از دلایلی که فرهنگ‌های جدید برخاسته از شهرهای بزرگ می‌باشند این است که چنین شهرهایی مانند کورهتوب فلزات می‌باشند که گونه‌های بسیار متفاوت فرهنگی در آنها ادغام می‌شوند؛ بنابراین همیشه یک ارتباط همزیست گونه‌ای میان فرهنگ‌هایی از اقصی نقاط جهان به وجود می‌آید.

در توکیو با افراد بسیار زیادی با فرهنگ‌های متفاوت از کشورهای مختلف داریم، خیلی بیشتر از چیزی که در شهر نیویورک می‌بینیم. خلاقیت همواره در نتیجه چالش‌های ناشی از برخورد فرهنگ‌های متفاوت و مردم متفاوت به وجود می‌آید. این، خلاقیت یا همان انگیزش است.

(در گفت‌وگو با محمد قاری‌پور، ترجمه حمید حسینمردی، منتشر شده در مجله آبادی، ش ۴۰ و ۴۱، سال ۱۳۸۲)

منبع: گفتار

خبر

سخنگوی سازمان آتش‌نشانی شهرداری کرج:

انفجار گاز در خیابان «برغان» یک مصدوم بر جا گذاشت

سخنگوی سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری کرج از انفجار گاز در خیابان برغان روبروی بازار روز انقلاب خبر داد و گفت: این حادثه یک مصدوم بر جای گذاشت.

به گزارش پیام آشنا، مهدی سمیعی گفت: صبح امروز، تماسی از سوی شهروندان با سامانه ۱۲۵ مبنی بر انفجار گاز در طبقه اول ساختمانی دوطبقه و ریزش آوار در خیابان برغان حاصل شد که براثر این انفجار خانم حدوداً ۱۸ ساله زیر آوار محبوس شده بود.

وی با اشاره به حضور به‌موقع آتش‌نشانان به محل حادثه، عنوان کرد: فرد محبوس شده از زیر آوار خارج و تحویل عوامل اورژانس شد. همچنین اقدامات لازم نسبت به ایمن‌سازی محل نیز صورت گرفت.

به گفته سخنگوی سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری کرج، برای امدادرسانی به این حادثه ۱۶ نفر نیروی عملیاتی به همراه پنج دستگاه خودروامدادی از چهار ایستگاه آتش‌نشانی به محل اعزام شدند.

گفتنی است: کارشناسان اداره علت‌یابی با حضور در محل، در حال بررسی علت حادثه هستند.