کسب و کار

جهش بهره‌وری با آخر هفته بدون جلسه

هیباق عبداللهی می‌گوید جمعه‌های (آخرین روز کاری هفته) بدون جلسات کاری، بهره‌وری کارکنان در شرکت منابع انسانی «اویستر» را به میزان قابل توجهی افزایش داده است. هیباق ۳۲ ساله که در اویستر مدیر برند است، در مشاغل قبلی‌اش طرح «جمعه‌های تابستانی» را تجربه کرده بود. جمعه‌های تابستانی نوعی برنامه‌ریزی انعطاف‌پذیر است که در برخی شرکت‌ها اجرا می‌شود و به کارکنان امکان می‌دهد به مدت ۵ ماه از ماه مه تا سپتامبر، آخرین روز هفته کاری را یا زود به خانه بروند یا کلا مرخصی بگیرند. اما این طرح هم، حس آسودگی فراغت از کار را در روز پایانی هفته نمی‌دهد تا تعطیلات با خیال راحت شروع شود.

اویستر جزو آن دسته از شرکت‌هایی است که شروع به امتحان کردن روش‌های جدید برای حل یک مشکل قدیمی کرده‌اند و تعدادشان هم رو به افزایش است: کم کردن بار کاری جمعه‌ها. این ایده که «جمعه‌های سیال» یا «جمعه‌های تمرکز» نام دارد، قرار است همزمان با پایان یافتن هفته، به کارکنان زمان بیشتری بدهد تا کارهایشان را انجام دهند.

بهره‌مندی بیشتر از جمعه‌ها، مدت‌ها برای شرکت‌ها یک مساله مهم بوده است. محققان مدرسه سلامت عمومی دانشگاه تگزاس A&M، که اصطلاحا «اثر جمعه» را مورد بررسی قرار داده‌اند، چگونگی کاهش بهره‌وری را، چه وقتی کارکنان در دفتر کار می‌کنند و چه وقتی در خانه دورکاری می‌کنند، مستندسازی کرده‌اند. اما رفع مشکل بار کاری جمعه‌ها، از وقتی پاندمی کرونا شروع شد، اهمیت بیشتری پیدا کرد. یک مطالعه که کاهش تعامل کارکنان را مورد بررسی قرار داده بود، هزینه تحمیل‌شده به اقتصاد آمریکا را ۱.۹ تریلیون دلار برآورد کرده است.

تلاش‌هایی که قبلا برای ثمربخش‌تر کردن جمعه‌ها صورت گرفته بود، به نتایج مختلفی منجر شد. مثل طرح «جمعه‌های کژوال» - که به کارکنان امکان می‌دهد در آن روز با هر لباسی که دوست دارند و با آن راحت هستند سر کار بیایند - یا جمعه‌های تابستانی که توضیح داده شد. طرح‌های دیگری هم امتحان شد که مثلا در روزهای جمعه، به کارکنان پیتزا یا بستنی رایگان می‌دهند، اما این استراتژی‌ها خیلی تاثیرگذار نبودند.

استیون فیتزجرالد، رئیس گروه مشاوره «هابانرو» در ونکوور، معتقد است طرح‌هایی مثل لغو کردن جلسات در آخرین روز کاری هفته اثربخش‌ترند. خلاص شدن از این جلسات به یک تیم ۶۵ نفره، کمک کرده از روزشان بهره‌برداری بیشتری کنند و در عین حال روحیه کاری‌شان هم بهتر شده است. او می‌گوید: «رفتن از این جلسه به آن جلسه ظاهرا کار آسانی است، اما صادقانه بگویم، هیچ جایی در مغز شما برای فکر کردن باقی نمی‌ماند.»

برخی شرکت‌ها طرح آزمایشی تعطیلی زودهنگام جمعه‌ها را شروع کرده‌اند؛ یعنی کارکنان بعدازظهر زودتر بروند.

مارک بندن، استاد سلامت شغلی و محیط در تگزاس A&M می‌گوید: «چهار و نیم روز بهره‌وری با پنج روز بهره‌وری فرقی با هم ندارند. من فکر نمی‌کنم که بعدازظهر جمعه، دستاورد کاری زیادی به دنبال داشته باشد.»

کیتلین رودریگز ۳۲ ساله از کالیفرنیا، معتقد است طرح جمعه‌های کژوال بیشتر تسکین‌دهنده است تا مفید. چند سال پیش، وقتی او کار کردن در یک شرکت ارتباطی را شروع کرد، روز آخر هفته‌اش متحول شد. این شرکت «جمعه‌های منعطف» را پیشنهاد داد که به کیتلین امکان می‌داد زمان بیشتری را با خانواده‌اش بگذراند؛ مثلا اینکه وقت داشت دخترش را به کلاس موسیقی ببرد. او که به عنوان طراح کار می‌کند، می‌گوید: «برای من خیلی اتفاق بزرگی بود.»

کارکنان شرکت پلتفرم «اونبرایت» (Evenbrite)، اولین جمعه هر ماه تعطیلند. رزلی ایلائو، از مدیران شرکت می‌گوید که از این روز تعطیل برای فیلم دیدن و مراقبت از مادر پیرش استفاده می‌کند. ایلائو که در اوکلند زندگی می‌کند، می‌گوید: «عمیقا برای این امتیازی که به ما داده‌اند ارزش قائلم.»

بیشتر این طرح‌های آزمایشی در محیط کار بعد از پاندمی، در شرکت‌های کوچک‌تر اجرا شده، اما این روند به کندی در حال تغییر است. شاپیفای که یک شرکت نرم‌افزار تجارت الکترونیک است، سال گذشته به خاطر جدیت در حذف جلسات غیرضروری، تیتر خبرها شده بود. شرکت مواد غذایی آمریکایی جی‌ام اسماکر، طرح «هفته‌های هسته‌ای» را پیاده کرده که طی آن، از کارکنان خواسته شده هر یک هفته در میان، فقط سه‌شنبه تا پنج‌شنبه در محل کار حاضر شوند.

البته برخی شرکت‌ها مثل شرکت مدیریت زنجیره تامین «یونایتد پارسل سرویس» و بانک جی‌پی مورگان، روند دیگری را در پیش گرفته‌اند و برخی کارکنانشان را ملزم کرده‌اند که پنج روز در هفته سر کار حاضر شوند. دویچه بانک هم کارکنانش را از دورکاری در روزهای جمعه و دوشنبه منع کرده است.

مترجم: مریم رضایی
منبع: Bloomberg business

با افتتاح کنار گذر؛

دسترسی به بیمارستان تامین اجتماعی البرز آسان شد

خانی نژاد- آئین بهره برداری از اتصال بلوار شبنم ۷ باغستان غربی به بیمارستان تامین اجتماعی البرز برگزار شد. این مراسم که با حضور اعضای شورای اسلامی شهر کرج، شهرداری، معاونان و شهروندان برگزار شد رئیس شورای اسلامی شهر کرج گفت: رفت و آمد با بازگشایی مسیر اتصال خیابان شبنم ۷ باغستان غربی به بیمارستان تامین اجتماعی البرز به سهولت انجام می شود و دسترسی مردم به بیمارستان بیشتر خواهد شد.

مسعود محمدی گفت: با افتتاح این پروژه و با وجود کم و کاستی هایی که این پروژه نیازمند اجرای روشنایی این بلوار است اهتمام و کمک دیگر دستگاه را نیز نیازمند است. رئیس شورای اسلامی شهر کرج نکته برجسته را اجرای امانی این پروژه ذکر کرد که باعث کاهش هزینه‌های مدیریت شهری شده و همین امر اهتمام دیگر دستگاه ها را می طلبد تا مدیران دیگری نیز پای کار باشند.

این مسئول با تشکر از همکاران خود در سازمان عمران و بازآفرینی شهری و همچنین همه کارگران امانی و تمامی همکارانی که در این زحمت کشیدند تاکید کرد به همکارانم در شهرداری نوید می‌دهم که تمام تلاش ما در شورای اسلامی شهر کرج این است فارغ از نوع قرارداد تا جایی که بشود در چارچوب قانون سعی می کنیم در معیشت همکاران خصوصا در انتهای سال کمک کنیم.

افزایش بودجه به ۲۱ هزار میلیارد تومان در سال آینده

شهردار کرج نیز در آئین بهره برداری ادامه بلوار شبنم ۷ باغستان غربی به بیمارستان البرز گفت: با تلاش و همت همکاران در مجموعه مدیریت شهری بودجه سال گذشته از ۴ هزار و ۶۰۰ میلیارد تومان به ۲۱ هزار میلیارد تومان افزایش یافته است. مهرداد کیانی افزود: کمک و همکاری تیم مدیریت شهری کرج که در جهت ارائه خدمت رسانی بهتر به شهر و شهروندان و اجرای پروژه ها و توسعه زیرساخت‌های شهری است، باعث شده تا در این مجموعه خدمت رسان، بودجه سال جدید در مقایسه با سال گذشته با جهش و افزایش قابل توجهی روبرو شود.

این مسئول خاطر نشان کرد: تلاش مدیریت شهری در دوره ششم، ارائه خدماتی است که در جهت بهبود زندگی شهروندان باشد کما اینکه بزرگراه شمالی، تقاطع‌های غیر هم‌سطح، مترو و عملکردهای موفق از اقدامات تیم مدیریت شهری است.

مهرداد کیانی گفت: پروژه با سرعت بیشتری در مدار خدمت به مردم کرج قرار گرفته که به منظور صرفه‌جویی در هزینه‌ها، مراسم افتتاح به صورت ساده و مختصر برگزار می شود.

کیانی افزود: اراده مدیریت شهری بر این است که شهر را به سمت توسعه سوق دهد و در این میان گلایه های مردم را هم می پذیریم و با توان در جهت رفع دغدغه های شهروندان حرکت خواهیم کرد.

او در حاشیه این مراسم ضمن شنیدن مشکلات برخی از ساکنین این محدوده گفت: با توجه به اینکه بسیاری از مشکلات، قدیمی و ریشه‌دار بوده، نیاز است تا با برنامه ریزی دقیق و کارشناسانه برای رفع آن ها تلاش کنیم.

شهردار کرج ادامه داد: از شهروندان کرجی تقاضا دارم به خدمتگزاران خود اعتماد کنند و با صبوری در کنار مدیریت شهری این فرصت را به این مجموعه بدهند تا با تمام توان مشکلات شهر را مرتفع سازیم.

معاون خدمات شهری شهرداری فردیس در پویش نجات قطره‌ها:

دانش آموزان بهترین سفیران آب در منازل و محلات هستند

الیمرا دادمهر – معاون خدمات شهری شهرداری فردیس گفت: کاهش سطح چمن کاری‌ها، کاشت گونه‌های گیاهی و درختان مقاوم به کم آبی بخشی از اقدامات شهرداری فردیس برای مدیریت منابع آبی است.

اصغر نصیری روز شنبه پنجم اسفندماه، در حاشیه برگزاری اولین پویش نجات قطره‌ها در شهر فردیس که در دبستان پسرانه ارم برگزار شد، با اشاره به اینکه دانش آموزان مهمترین جامعه هدف برای فرهنگسازی در خصوص مصرف بهینه آب هستند، گفت: "اگر به دنبال مدیریت صحیح در مصرف آب شرب و حفظ منابع آبی برای آیندگان هستیم باید فرهنگ صرفه جویی و مصرف بهینه این سرمایه ارزشمند را در نسل جدید و دانش آموزان نهادینه کنیم".

او با اشاره به اینکه متاسفانه میانگین مصرف آب شرب در ایران بیش از میانگین جهانی است، گفت: "دانش آموزان می توانند بهترین سفیران آب در منازل و محلات باشند و با آموزش پذیری بالایی که دارند حساسیت مصرف بهینه این نعمت خدادادی را به اعضای خانواده، همسایگان و... گوشزد کنند".

معاون خدمات شهری شهرداری فردیس توضیح داد: "بدون شک آموزش نسل جدید به ویژه دانش آموزان ابتدایی می تواند نتایج موثر و ماندگاری در حفظ منابع آبی کشور داشته باشد".

نصیری ضمن استقبال برگزاری چنین پویشهایی در فردیس گفت: "با برگزاری این رویدادها، سطح آگاهی کودکان در ارتباط با نقش و اهمیت آب در زندگی افزایش می یابد و مفاهیم صرفه‌جویی و اصلاح الگوی مصرف آب در آنها نهادینه می شود".

او در بخش دیگری از صحبت‌های خود با اشاره به برخی اقدامات شهرداری فردیس برای مدیریت مصرف آب در بحث آبیاری فضای سبز توضیح داد: "طی سال‌های گذشته سعی شده گونه‌های گیاهی و درختانی در معابر، پارک‌ها و ... فردیس کاشته شود که کم آب بر و مقاوم در مقابل کم آبی هستند".

این مسئول اضافه کرد: "کاهش سطح چمن کاری‌ها و استفاده از آب غیر شرب از دیگر اقدامات شهرداری فردیس در این خصوص بوده است".

معاون خدمات شهری شهرداری فردیس تصریح کرد: "علاوه براین، به دنبال ذخیره بخشی از آب نیروگاه منتظر قائم هستیم تا بتوانیم در ماههایی از سال فضای سبز شهری فردیس را با آب بازچرخانی شده این مجموعه آبیاری کنیم که امیدواریم به زودی محقق شود".

او افزود: "مصرف بهینه آب صرفا وظیفه یک دستگاه یا مجموعه نیست و همه برای حفظ این سرمایه ارزشمند مسئول هستیم و باید به این باور برسیم که سهم هیچ کس در این مساله ناچیز نیست و اثرگذاری لازم را دارد".

گفتنی است پویش‌های ویژه نجات قطره‌ها در فردیس از تاریخ ۵ تا ۱۵ اسفند در مدارس کمربندی و بوستان‌ها در حال برگزاری است. پویش نجات قطره‌ها این بار با مشارکت ویژه شهرداری فردیس در قالب ۹ رویداد متنوع و به همت شرکت آب منطقه‌ای البرز، شرکت رنگسازی نیپون و پایگاه خیری هزار و یک شهر با هدف آموزش شهروندی و صرفه‌جویی در مصرف آب در قالب نقاشی دیواری، مهمان فردیسی‌هاست.

نائب رئیس کمیسیون تلفیق شورای شهر کرج:

مدیریت شهری بودجه ۱۴۰۳ را به فرصت تبدیل کند

علیرضا رحیمی خواستار عزم جدی مدیریت شهری در برنامه ریزی هدفمند بودجه ۱۴۰۳ شد.

به گزارش پیام آشنا، علیرضا رحیمی محمودآبادی نایب رئیس کمیسیون تلفیق در تصویب بودجه ۱۴۰۳ شهرداری کرج ضمن تحسین و تمجید از مدیران در جذب بودجه ۱۴۰۲ شهرداری کرج گفت: بودجه مصوب ۱۴۰۳ می تواند یک فرصت خوب و روی دیگر سکه نیز یک تهدید بزرگ برای مدیریت شهری کرج باشد.

علیرضا رحیمی افزود: بودجه ۲۰ هزار و ۴۵۶ میلیارد تومان برای ۱۴۰۳ یک برنامه ریزی و عزم جدی می خواهد، در اولویت اول برای درآمد بودجه تنظیم شده، قابل توجه و در نهایت برای ردیف های مهم و هدفمندی که تعریف شده است خرج شود.

عضو شورای اسلامی شهر کرج به اضافه شدن حدود ۶ هزار میلیارد تومان به ردیف بودجه بزرگراه شمالی (شهید سردار سلیمانی) اشاره کرد و خطاب به شهردار کرج گفت: سهم دولت در این پروژه ۵۰ درصد می باشد که پیگیری، تلاش شما و استاندار محترم را می طلبد که پول دولت برای شهر در پروژه بزرگراه شهید سردار سلیمانی جذب شود تا شهروندان محترم کرج طعم شیرین این پروژه را بعد از مدتها بچشند.

وی از ضعف معاونت مربوطه در تنظیم بودجه ۱۴۰۳ نام برد و در پایان از تلاش و پشتکاری اعضای محترم شورای اسلامی شهر که ضعف و کم و کاستی های بودجه را بر دوش گرفتند تشکر کرد.

معاون اجرایی سازمان ساماندهی مشاغل:

دو غرفه متخلف در بازارهای روز کرج پلمب شد

معاون اجرایی سازمان ساماندهی مشاغل شهری و فرآورده‌های کشاورزی شهرداری کرج از پلمب دو غرفه در بازارهای روز تحت پوشش این سازمان خبر داد.

به گزارش پیام آشنا، شبیر اربابی با اعلام این خبر گفت: نظارت میدانی از بازارهای روز تحت پوشش این سازمان در ایام پایانی سال تشدید شده است.

وی با تأکید بر اینکه گشت‌های ویژه‌ای برای نظارت بر بازارهای روز در نظر گرفته شده است، گفت: طرح برخورد با واحدهای صنفی متخلف به طور جد از سوی این سازمان اجرا خواهد شد.

معاون اجرایی سازمان ساماندهی مشاغل شهری و فرآورده‌های کشاورزی شهرداری کرج همچنین با اشاره به پلمب دو غرفه متخلف در بازارهای روز تحت پوشش این سازمان، گفت: در برخورد با متخلفان و گرانفروشان و کم‌فروشان با کسی تعارف نداریم. اربابی همچنین از شهروندان خواست در صورت مشاهده تخلف از سوی غرفه‌داران مراتب را با ناظران مستقر در بازار درمیان بگذارند. وی در ادامه با اشاره به انجام گشت‌های ویژه و نظارت هرچه بیشتر بر بازارهای روز، گفت: این مهم در ایام نوروز نیز به جد پیگیری خواهد شد.

دیدگاه

من همیشه از راه تجربه کار کرده‌ام؛ از تجربه به ایده نه از ایده به تجربه

مایکل روتوندی

من کارم را با یک موضع نظری یا تئوری عمل آغاز نمی‌کنم. من همیشه از راه تجربه کار کرده‌ام؛ از تجربه به یک ایده، به جای {شروع} از یک ایده به {سوی} تجربه. همیشه حدسم این بوده که پیتر آیزنمن از تئوری به فرم می‌رسد، او یک تئوری را توسعه می‌دهد و آن تئوری را می‌سازد. بسیاری از بناهای او تبدیل به شرحی برای متون او شد؛ ابزار آموزشی شگفت برای نسل ما.

در حالی که برای ما متن بعد از {عمل} می‌آید. من و تام {مین} اینگونه کار کردیم: ما هیچ‌وقت راجع به یک تئوری که ما را به سوی طراحی هدایت کند صحبت نکردیم. (در گفت‌وگو با Vladimir Belogolovsky، منتشر شده در وبسایت archdaily، سال ۲۰۲۳)

منبع: گفتار

محیط زیست

انتخابات، فرصتی برای مطالبه‌گری محیط‌زیستی از کاندیداها

مدیرکل حفاظت محیط زیست استان تهران با اشاره به اینکه مشارکت پرشمار و آگاهانه مردم در انتخابات، عامل مهم و موثر در صیانت از کشور است، گفت: انتخابات پیش روی مجلس شورای اسلامی، فرصتی مناسب برای مطالبه گری محیط زیستی مردم از کاندیداها است.

به گزارش پیام آشنا به نقل از ایسنا علیرضا مزینانی با بیان اینکه محیط زیست گهواره و زیستگاه تمام جانداران جهان و سرچشمه ای برای زندگی موجودات کره زمین است، افزود: متاسفانه بشر با اقدامات جاه‌طلبانه خود و زیاده‌خواهی سبب تخریب محیط زیست پیرامون خود شده است. وی با اشاره به اینکه در این میان وضع قوانین و مقررات محیط زیستی کارآمد و کارشناسی شده از مهم‌ترین اقدامات بشر برای جلوگیری از تخریب محیط زیست بوده است، گفت: در کشور ما نیز آنچه که از وضع قوانین و مقررات محیط زیستی بر می‌آید، نشان می‌دهد که نظام حقوقی برای حفظ طبیعت و محیط زیست، با تصویب قوانین بسیاری در این باره عزم خود را جزم کرده است و شکی نیست که برای مقابله با تهدیدات موجود در محیط زیست، وجود قوانین و مقررات کارآمد در ابتدای امر می‌تواند بسیار مفید و موثر باشد. مزینانی با بیان اینکه امروزه در زمینه مقابله با آلودگی‌های محیط زیست مشکل تنها نبود قوانین و مقررات نیست، افزود: وجود خلاءهای قانونی همچون جایگاه و وظایف سازمان محیط زیست، روابط میان سازمانی این سازمان و دیگر سازمان‌های مرتبط با محیط زیست و مشکلات برون‌سازمانی و ضعف در اجرای قوانین در کنار نبود حمایت کافی مجلس در مسائل محیط زیستی زمینه ساز بسیاری از مشکلات در حوزه محیط زیست کشور شده است. مدیرکل حفاظت محیط زیست استان تهران ادامه داد: با وجود تمام تلاش‌هایی که در ارتقای شرایط محیط زیستی کشور شده است، همچنان با توجه به شرایط و تغییرات اقلیمی، مشکلات محیط زیستی زیادی در کشور وجود دارد و در برخی موارد مانند آب و هوا خسارت‌های جبران‌ناپذیری به محیط زیست ایران وارد شده است. وی افزود: به عنوان مثال برای رفع پدیده‌هایی نظیر آلودگی هوای تهران فقط وجود قوانین کافی نیست بلکه در کنار وجود قوانین، باید الزام دستگاه‌ها به انجام تکالیف قانونی خود و دیگر الزامات ضروری نیز مانند گسترش و توسعه ناوگان حمل و نقل عمومی، ارتقای فرهنگ زیست‌محیطی و آمادگی مردم و مسئولان برای کمک به بهبود این شرایط ایجاد شود. مزینانی با بیان اینکه راهکار لازم در این زمینه اتخاذ رویکرد تشدید نظارت دولت و مجلس بر دستگاه‌های مسئول برای اجرای درست و کامل قوانین و مقررات محیط زیستی است، افزود: در این میان نقش مجلس شورای اسلامی به عنوان قانونگذار کشور می‌تواند خیلی برجسته و موثر باشد. به گزارش سایت سازمان حفاظت محیط زیست، مزینانی در پایان با اشاره به در پیش بودن انتخابات مجلس شورای اسلامی و ایجاد فرصتی مناسب برای مطالبه‌گری محیط زیستی مردم از نامزدها تصریح کرد: با توجه به اینکه مطالبه محیط زیستی از موضوعاتی است که تمامی حوزه‌های اجتماعی و اقتصادی را در بر می‌گیرد، مردم باید با مشارکت پرشمار و آگاهانه در انتخابات، کاندیداهای محیط زیستی را انتخاب کنند و بی‌شک نتیجه انتخاب آگاهانه و هوشمندانه مردم، شکل‌گیری مجلسی کارآمدتر به‌ویژه در حوزه محیط زیست خواهد بود.

ریسک چینی بازار مسکن

مشاهده اوضاع اقتصادی چین، «نفع» شرکت‌های ساختمانی چینی را بیشتر از «منافع احتمالی» بازار مسکن ایران در این همکاری نشان می‌دهد

به گزارش پیام آشنا به نقل از دنیای اقتصاد، وضعیت نابسامان شرکت‌های ساختمانی چین و نیاز مبرم این کشور به رونق بخش مسکن برای دستیابی به «رشد اقتصادی بالا» یک ریسک معنادار برای «حضور مسکن‌سازهای چینی در کشورهای خارجی از جمله ایران» است. طراحان واردات انبوه‌ساز از چین قصد افزایش سرعت مسکن‌سازی در کشور را دارند. طرح واردات انبوه‌ساز چینی به بازار مسکن تهران (و سایر شهرها)، فعلا در شهرداری جلوتر از دولت پیش می‌رود؛ هر چند فعلا قرارداد مکتوبی برای این همکاری منعقد نشده است اما در تازه‌ترین اظهارنظر مسئولان بخش مسکن کشورمان، «جذب سرمایه از چین» به عنوان یک هدف برای اجرای طرح در نظر گرفته شده است. نگاه به شرکت‌های ساختمانی چین تا پیش از اعلام این هدف، براساس اهداف دیگری بود. با این حال، هدف هر چه باشد، وضعیت کنونی بازار مسکن چین و همین‌طور بازار مسکن ایران مشخص می‌کند، این واردات ریسک‌هایی به همراه دارد ضمن آنکه، صورت مساله ما شامل «تورم تاریخی مسکن، نبود قدرت خرید خانه اول، رکود تولید مسکن و همچنین نبود توان مالی برای مشارکت خانوارهای فاقد مسکن در مسکن دولتی (مسکن میلیونی)» است. این چالش‌ها قطعا ارتباطی به نوع سازنده ندارد که با واردات سازنده از چین، بتوان به حل آنها امیدوار بود. هفته‌نامه «تجارت‌فردا» در شماره جدید خود، مقاله‌ای در این باره با عنوان «آوار چینی در راه تهران» منتشر کرده است که بخش‌هایی از آن را می‌توانید در این گزارش بخوانید:

چالش‌های چین؛ چالش‌های ایران

طرح ساخت مسکن چینی در ایران از حدود دو سال پیش ابتدا در دولت سر زبان‌ها افتاد. دو سال پیش درست مصادف بود با «استارت طرح مسکن رئیسی» یا همان طرح «ساخت یک میلیون مسکن در سال به مدت ۴ سال» که البته این، براساس تکلیفی بود که قانون جهش تولید مسکن مصوب سال ۱۴۰۰ برای دولت سیزدهم تعیین کرده بود. در آن مقطع، مسئولان به دو علت، ایده «واردات انبوه‌ساز چینی» را در ذهن‌شان پرورش می‌دادند: «تسهیل بازگشت درآمد حاصل از فروش نفت» و «تسریع ساخت مسکن دولتی». از نگاه مسئولان، از آنجا که چین یکی از مشتریان اصلی نفت ایران است، چه بهتر بخشی از پول آن به شکل تهاتر با «خدمات مسکن‌سازی» وصول شود، ضمن آنکه تجربه ساخت مسکن‌مهر در دولت‌های قبل این واقعیت را روی میز دولت سیزدهم و کنار پرونده تازه‌شکل گرفته «مسکن میلیونی» گذاشته بود که «اگر اقدامی نو در طرح مسکن‌سازی دولتی صورت نگیرد، احتمال آنکه مسکن میلیونی هم مثل مسکن مهر، به جای ۲ ساله، ۱۵ ساله ساخته شود زیاد است.» در این میان، چون که چینی‌ها یک سابقه مرموز از «سریع‌سازی ساختمان» در کارنامه جهانی‌شان ثبت کرده‌اند، همین باعث پرورش آن ایده شد. ماه گذشته معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران به عنوان عضو اصلی قرارگاه مسکن شهرداری – این قرارگاه سال گذشته وعده داد ۲۰۰ هزار مسکن ارزان روی زمین‌های متعلق به شهرداری یا زمین‌های بیکار متعلق به مالکان خصوصی خواهد ساخت - با حضور در ساختمان گروه رسانه‌ای «دنیای اقتصاد» برای اولین بار، جزئیات طرح شهرداری تهران برای «مسکن‌سازی چینی» در پایتخت را به شکل کامل تشریح کرد. خلاصه آنچه شهرداری با چینی‌ها توافق کرده است، می‌گوید: در مناطق ۹ تا ۱۶ پایتخت، زمین‌های بالای ۱۰ هزار مترمربع که اراضی ذخیره یا قهوه‌ای شهر محسوب می‌شود، در خدمت «ساخت مسکن چینی» قرار خواهد گرفت. با این هدف که بافت فرسوده تهران در مقیاس گسترده‌ای نوسازی شود. با این حال، مشاهدات مربوط به اوضاع اقتصادی چین، «نفع» شرکت‌های ساختمانی چینی را بیشتر از «منافع احتمالی» بازار مسکن ایران در این همکاری نشان می‌دهد. ستون فقرات اقتصاد چین طی حدود ۴ دهه گذشته و به طور خاص از دو دهه پیش تاکنون، «ساخت‌وساز مسکونی» بوده است. بخش مسکن و ساختمان حدود ۳۰ درصد از تولید ناخالص داخلی این کشورها را تشکیل داده است که این یعنی، «مسکن، یکی از موتورهای رشد اقتصادی چین» است اما این موتور، ۲ سال است معیوب شده و تقریبا در حال خاموش‌شدن است. بخش مسکن چین به خاطر «حمایت سرشار بانک‌ها از شرکت‌هایی که در سال‌های اخیر به غول‌های ساختمانی چین مشهور شدند» از یکسو و «اشتهای سیری‌ناپذیر چینی‌ها به خرید ملک و ملاکی» از سوی دیگر، همواره رونق داشت تا اینکه، «رکود کرونا» و «حباب قیمت مسکن» در سال‌های ۲۰۲۰ و ۲۰۲۱، باعث کاهش تقاضای خرید ملک و همچنین اعمال قوانین مالی محدودکننده در حوزه تسهیلات‌دهی به شرکت‌های ساختمانی شد. دو سمت عرضه (برج‌سازهای چینی) و تقاضا (خریداران خانه‌های دوم و چندم در چین) از کرونا به بعد در صحنه ساختمان و مسکن این کشور محدود شدند. نتیجه‌اش، «رکود خرید، رکود ساخت، بدهی سنگین غول‌ها به بانک‌ها و پیش‌خریداران» و در نهایت، «تبدیل موتور رشد اقتصاد چین به ترمز اقتصاد» شد. امروز دو ابرشرکت ساختمانی چین یعنی اورگرند و کانتری گاردن به دو «بربدهکار» تبدیل شده‌اند. بدهی غول اول بالای ۳۰۰ میلیارد دلار و دومی نزدیک به ۲۰۰ میلیارد دلار اعلام شده است.

جنون خانه‌سازی در چین

شرکت‌های ساختمانی چین تا قبل از رکود فعلی مسکن در این کشور، «جنون خانه‌سازی» داشتند به‌طوری که سالانه ۱۵ میلیون واحد مسکونی در این کشور در سال‌های اخیر احداث شده که این تعداد عرضه جدید، حداقل ۱۰ درصد در سال، بیش از تقاضای مصرفی (تقاضای واقعی) بوده است. این حجم ساخت‌وساز قطعا اگر با «پول‌پاشی بانک‌ها و موسسات مالی چینی» همراه نبود، اتفاق نمی‌افتاد و تولیدات مسکن در چین به میزان معقول و متناسب با تقاضا شکل می‌گرفت اما در اواخر ۲۰۲۳ اعلام شد حدود ۱۰۰ میلیون خانه خالی در چین وجود دارد که این تعداد ملک، معادل «۷ سال تقاضای مسکن» در این کشور است. در چین، نه تنها شرکت‌های ساختمانی، جنون خانه‌سازی دارند که چینی‌ها هم «شور ملکی» دارند. ۷۰ درصد ثروت شهری در این کشور، در بخش زمین و مسکن خلاصه می‌شود. یک اندیشکده آمریکایی اخیرا در تحلیل «چرایی بدهی سنگین اورگرند و اوضاع ورشکستگی آن»، ریشه وضعیت فعلی اقتصاد مسکن چین را «هیجان چینی‌ها برای خرید ملک ناشی از سیاست‌های نرخ سود دستوری و بازدهی پایین بقیه بازارها» توصیف کرده بود. این حجم خانه خالی در چین نتیجه همان شور ملکی است. از اواخر ۲۰۲۲ تاکنون، تحت‌تاثیر «سکته اقتصادی بازار مسکن چین»، از یکسو میزان سرمایه‌گذاری ساختمانی غول‌ها در این کشور ۲۰ درصد در یکسال کاهش پیدا کرد که به نوعی، رکورد رکود ساختمانی محسوب می‌شود و از سوی دیگر، فروش شرکت‌ها نیز رکورد کمترین طی ۲ سال اخیر را زده است. ضمن آنکه قیمت مسکن در شهرهای بزرگ و متوسط چین نیز در یکسال گذشته بیش از ۱۵ درصد افت کرد که سقوط سنگین حساب می‌شود. این در حالی است که قیمت واقعی مسکن در سال‌های ۲۰۰۳ تا ۲۰۱۴، سالانه بیش از ۱۰ درصد افزایش پیدا کرده بود. در اوایل ۲۰۲۲ که هنوز «روی دیگر مسکن چین» مشخص نشده بود، حباب قیمت مسکن در این کشور به سطح بسیار بالایی رسید؛ حباب قیمت مسکن از روی نسبت قیمت به اجاره قابل سنجش است. این نسبت در آن زمان به بالای عدد ۶۰ رسید. برای درک واقعی این عدد، کافی است بدانید این نسبت در بازار مسکن تهران که سطح قیمت مسکن بسیار نامتعارف رشد کرده است، طی دو سال گذشته به عدد نزدیک ۳۰ رسید. در ۲۰۲۱ با فرمان دولت چین، «خطوط قرمز سه‌گانه» برای رابطه بانک‌ها با غول‌های ساختمانی تعریف شد به این معنا که «ادامه پول‌پاشی به این شرکت‌ها منوط شد به بررسی دارایی‌های شرکت‌ها و نسبت آن با بدهی بانکی‌شان». اما «وابستگی شدید دولت‌های محلی به درآمد فروش زمین به همین شرکت‌ها» و همچنین «فشارهای مستقیم و غیرمستقیم غول‌ها به دولت»، این خطوط سه‌گانه را پاک کرد. داستان امروز اقتصاد مسکن چین به این صورت است که «رکود سنگین ساخت و خرید مسکن» باعث «چشم‌انداز منفی رشد اقتصادی چین در ۲۰۲۴» شده است. احتمالا رشد حداکثر زیر ۳ درصد خواهد بود. این برای کشوری که رشد اقتصادی بلندمدت دو برابر این رقم بوده، قابل قبول و قابل تحمل نیست. پس، چاره‌ای نیست به جز اینکه موتور رشد اقتصاد چین یا در داخل این کشور یا در کشورهای خارجی روشن شود. از این منظر، می‌توان ریسک طرح مسکن‌سازی چینی را تصور کرد. ضمن آنکه، چینی‌ها سال‌ها پیش قول‌هایی برای ساخت مثلا آزادراه تهران-اصفهان را هم داده‌اند که قراردادها و فاینانس‌های موردنیاز هم به نوعی نهایی شد اما هنوز خبری از نتیجه آن نیست.