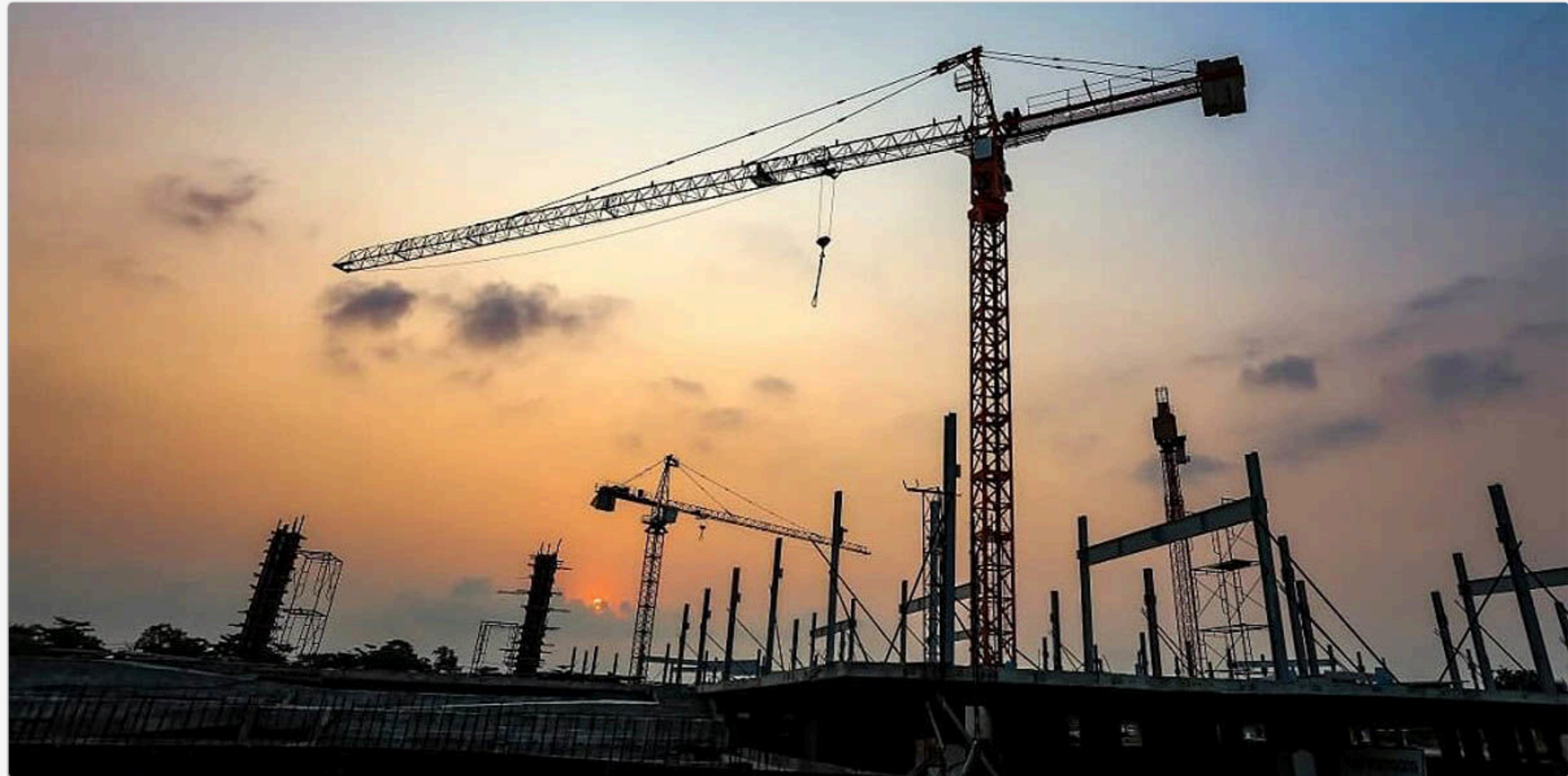


بازنویسی معادله ساختوساز؛ راه سوم برای سازندگان

شماره روزنامه: ۶۳۴۹ تاریخ چاپ: ۱۴۰۴/۰۵/۸ شماره خبر: ۴۲۰۰۴۸۰ کسب و کار

عارف کرامتی*

صنعت ساختمان همیشه یکی از بخش‌های کلیدی و تاثیرگذار در ساختار اقتصادی کشور بوده است. این صنعت نه تنها سهم قابل‌توجهی در تولید ناخالص داخلی دارد، بلکه به دلیل ارتباط گسترده با صنایع بالادستی مانند فولاد، سیمان و ماشین‌آلات و همچنین صنایع پایین‌دستی همچون خدمات حمل‌ونقل و پیمانکاری، نقش مهمی در اشتغال‌زایی و رشد اقتصادی ایفا می‌کند.



بر اساس گزارش‌های رسمی مرکز آمار ایران، میانگین سهم ارزش‌افزوده فعالیت‌های اقتصادی مرتبط با ساختمان از کل تولید ناخالص داخلی (GDP) در سال‌های ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۲ حدود ۳.۶ درصد بوده است. هرچند این رقم ظاهراً کوچک به نظر می‌رسد، اما نشان‌دهنده اهمیت نسبی این صنعت در اقتصاد کلان کشور است. با این وجود، در مقایسه با سال‌های قبل، شاهد کاهش اندکی در این سهم هستیم؛ به گونه‌ای که این شاخص از ۵.۱ درصد در زمستان ۱۴۰۱ به ۴.۹ درصد در زمستان ۱۴۰۳ تنزل یافته است. این کاهش نسبی، به‌نوعی بازتاب‌دهنده چالش‌های گسترده‌ای است که این بخش در سال‌های اخیر با آنها مواجه بوده است.

علاوه بر کاهش سهم ارزش‌افزوده، روند رشد اقتصادی این رشته فعالیت‌ها نیز نگران‌کننده است. رشد ارزش‌افزوده فعالیت‌های ساختمانی به قیمت ثابت سال ۱۴۰۰ در سه سال اخیر نزولی بوده و میانگین رشد سالانه این بخش در این دوره به منفی ۰.۳ درصد رسیده است؛ یعنی تولید در این حوزه مهم متوقف شده یا حتی کاهش یافته است. با این حال، نکته امیدوارکننده این است که از زمستان ۱۴۰۱ به بعد، رشد این صنعت مثبت و به طور میانگین در هر فصل حدود ۱.۱ درصد رشد کرده است که می‌تواند نویدبخش آغاز دوره‌ای از بهبود نسبی باشد.

این آمار و ارقام نشان می‌دهد که صنعت ساختمان هنوز هم ستون اقتصاد کشور به شمار می‌رود، اما تحت‌تاثیر فشارهای اقتصادی، تحریم‌ها، افزایش هزینه‌ها و کاهش تقاضا، جایگاه خود را در سال‌های اخیر تا حدی از دست داده است. با این همه، ظرفیت‌های بالقوه و زیرساخت‌های این بخش به گونه‌ای است که با اتخاذ سیاست‌های مناسب و تغییر در مدل‌های کسب‌وکار، می‌تواند دوباره به مسیر رشد و رونق بازگردد و نقش مهم خود را در پویایی اقتصاد ملی ایفا کند.

• دلایل رکود صنعت ساختمان

رکود فعلی صنعت ساختمان نتیجه مجموعه‌ای از عوامل پیچیده و متداخل است که در دو سمت عرضه و تقاضا تاثیرگذار بوده‌اند. در ادامه مهم‌ترین دلایل این رکود را بررسی می‌کنیم:

تحریم‌های اقتصادی طولانی‌مدت باعث محدودیت در واردات تجهیزات، فناوری‌های نوین و مواد اولیه باکیفیت شده است. این موضوع به شدت هزینه تولید مصالح و تجهیزات را افزایش داده و این در حالی است که فناوری‌های مدرن ساخت‌وساز به بازار ایران راه نیافته‌اند. در نتیجه، هزینه تمام‌شده ساخت‌وساز بالا رفته و بسیاری از پروژه‌ها یا با تاخیر اجرا می‌شوند یا متوقف می‌شوند.

نرخ بهره‌های سنگین بانکی که ناشی از شرایط اقتصادی نااطمینان و ریسک بالای پروژه‌های ساختمانی است، تامین مالی سازندگان را دشوار و پرهزینه کرده است. نبود ابزارهای مالی متنوع و موثر، مانند صندوق‌های سرمایه‌گذاری پروژه‌ای یا اوراق بهادارسازی، سازندگان را به روش‌های سنتی و پرهزینه بانکی محدود کرده است.

سیاست‌های دولت در سال‌های اخیر با تغییرات مکرر قوانین، وضع عوارض و مالیات‌های متعدد و تشدید مقررات اداری، فضای کسب‌وکار را برای فعالان صنعت ساختمان دشوارتر کرده است. نبود ثبات و شفافیت در سیاست‌گذاری‌ها، ریسک فعالیت در این حوزه را افزایش داده و سرمایه‌گذاران را از ورود یا ادامه فعالیت باز می‌دارد. کاهش قدرت خرید متقاضیان ناشی از افزایش بی‌رویه قیمت مسکن و تورم عمومی، باعث شده بخش عمده‌ای از متقاضیان واقعی توان مالی کافی نداشته باشند. سیاست‌های سرکوب دستمزدها و کاهش قدرت خرید خانوارها نیز به کاهش تقاضای موثر مسکن دامن زده است. تورم بالا باعث افزایش قیمت مصالح، دشواری در پیش‌بینی هزینه‌ها و بازگشت سرمایه شده و موجب شده سرمایه‌گذاران و سازندگان محتاط‌تر شده و کمتر به آغاز پروژه‌های جدید تمایل نشان دهند. فرآیندهای پیچیده دریافت مجوزها زمان‌بر و ناکارآمد است. عدم هماهنگی بین دستگاه‌های مختلف و ضعف در مکانیسم‌های الکترونیکی، روند اجرای پروژه‌ها را کند و هزینه‌های غیرمستقیم ساخت را افزایش داده است.

• انتخاب سرنوشت‌ساز فعالان صنعت ساختمان

در شرایط فعلی اقتصاد ایران که با نوسانات شدید، تحریم‌ها و تورم افسارگسیخته مواجه است، فعالان صنعت ساختمان با سه گزینه اصلی روبه‌رو هستند که هر کدام پیامدهای متفاوتی برای آینده این صنعت و اقتصاد کشور به همراه دارد:

۱. ادامه مدل سنتی

بسیاری از سازندگان که سال‌ها به این مدل پایبند بوده‌اند، اکنون با افت تقاضا، افزایش هزینه‌ها، موانع اداری و نبود ابزارهای مالی مناسب مواجه‌اند. ادامه این روش ریسک بالایی دارد و می‌تواند زیان مالی زیادی به بار آورد، اما برخی به دلیل عادت یا عدم آگاهی از راه‌های جدید، هنوز به آن وفادار مانده‌اند.

۲. خروج کامل از بازار و ترک صنعت ساختمان

برای سرمایه‌گذارانی که در حوزه صنعت ساختمان فعالیت می‌کنند، خروج کامل از بازار ممکن است در کوتاه‌مدت به‌عنوان راهکاری برای کاهش ضررهای فوری به نظر برسد، اما از دید کلان این تصمیم می‌تواند زیان‌های بزرگ و پایدارتری را به همراه داشته باشد. ترک این حوزه باعث از دست رفتن فرصت‌های مهم بازگشت سرمایه در دوره‌های رونق آینده می‌شود، زیرا صنعت ساختمان یکی از بخش‌های حیاتی اقتصاد است که پس از هر دوره رکود، معمولا با رشد قابل‌توجهی همراه می‌شود. علاوه بر این، کاهش فعالیت‌های ساختمانی عرضه مسکن را به شدت محدود می‌کند و باعث افزایش بی‌رویه قیمت‌ها می‌شود؛ این وضعیت موجب کاهش تقاضای واقعی و افت نقدشوندگی دارایی‌های سرمایه‌گذار می‌شود و او را در موقعیتی پرریسک قرار می‌دهد. همچنین، صنعت ساختمان به‌طور مستقیم و غیرمستقیم اشتغال گسترده‌ای ایجاد می‌کند و ارتباط نزدیکی با صنایع وابسته دارد؛ بنابراین خروج سرمایه‌گذار نه تنها به زیان مالی او منجر می‌شود، بلکه به کل شبکه اقتصادی و بازار نیز آسیب می‌رساند و ثبات آن را به خطر می‌اندازد. در نهایت، ترک این حوزه موجب ایجاد فضای بی‌اعتمادی در بازار می‌شود که خود عامل تشدید رکود و افت قیمت‌هاست و سرمایه‌گذار را در معرض زیان‌های بلندمدت و سنگین‌تری قرار می‌دهد. به همین دلیل، حفظ حضور فعال و اتخاذ رویکردی هوشمندانه در مدیریت سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان، کلید موفقیت و بهره‌برداری از فرصت‌های آینده خواهد بود.

۳. یافتن و اجرای مدل‌های کسب‌وکار نوین

این گزینه نه تنها کم‌ریسک‌تر است، بلکه پتانسیل بالایی برای ایجاد مزیت رقابتی و افزایش بهره‌وری دارد. استفاده از فناوری‌های نوین، تغییر ساختار پروژه‌ها به سمت واحدهای کوچک‌تر و متناسب با قدرت خرید، توسعه ابزارهای مالی نوآورانه و ورود به حوزه‌های جدید مانند اجاره‌داری حرفه‌ای، از جمله راهکارهای سازگار با شرایط امروز به شمار می‌روند.

صنعت ساختمان هنوز یکی از ستون‌های اصلی اقتصاد ایران است که نقش حیاتی در ایجاد اشتغال مستقیم و غیرمستقیم و محرکی مهم برای صنایع بالادستی و پایین‌دستی دارد. حتی در دوره‌های رکود، این صنعت ظرفیت خود را حفظ می‌کند و از اولین بخش‌هایی است که در آغاز دوره‌های رونق فعال می‌شود. بنابراین، خروج کامل از این بازار نه تنها به سود فعالان نیست، بلکه می‌تواند تبعات منفی گسترده‌ای برای اقتصاد ملی به دنبال داشته باشد.

با طراحی و پیاده‌سازی سیستم‌های جامع ERP و BIM، تمامی مراحل طراحی، اجرا، تامین مصالح و فروش به‌صورت یکپارچه مدیریت می‌شود. استفاده از هوش مصنوعی و تحلیل داده‌ها، امکان پیش‌بینی دقیق ریسک‌های مالی، زمان‌بندی پروژه‌ها و بهینه‌سازی موجودی انبار مصالح را فراهم می‌سازد. همچنین با انعقاد قراردادهای استراتژیک بلندمدت با تامین‌کنندگان کلیدی و پیاده‌سازی سیستم‌های پویا برای مدیریت ریسک زنجیره تامین، ثبات و کارایی پروژه‌ها تضمین می‌شود.

مدل‌های مالی ترکیبی شامل مشارکت‌های ساخت (Joint Venture) با شرکت‌های بیمه، بانک‌ها و صندوق‌های سرمایه‌گذاری، نقش محوری در تامین منابع دارند.

بهره‌گیری از قراردادهای هوشمند و توکنایز کردن دارایی‌ها در قالب پلتفرم‌های دیجیتال، امکان جذب سرمایه‌گذاران نهادی و خرد را تسهیل می‌کند. همچنین، اجرای مدل‌های پیش‌فروش مرحله‌ای با پشتوانه‌های حقوقی و مالی، نقدینگی پایدار و قابل‌کنترلی را برای پروژه‌ها فراهم می‌آورد. استانداردهای فرآیندهای ساخت برای پروژه‌های بزرگ‌مقیاس با استفاده از سازه‌های پیش‌ساخته، قالب تونلی و فناوری‌های نوین، منجر به کاهش قابل‌توجه زمان و هزینه اجرا می‌شود. ایجاد مراکز نوآوری و همکاری با استارت‌آپ‌ها و دانشگاه‌ها، بستر مناسبی برای توسعه فناوری‌های نوین و ارتقای مستمر مهارت‌های فنی فراهم می‌کند.

برنامه‌ریزی جامع برای آموزش و توسعه تخصصی مدیران پروژه، مهندسان و تیم فروش، با تاکید بر بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، در اولویت قرار دارد. استقرار فرهنگ چابک (Agile) در سازمان، به‌منظور پاسخ‌گویی سریع به تحولات بازار و بهینه‌سازی فرآیندهای داخلی، بنیانی برای بهره‌وری پایدار ایجاد می‌کند.

با بهره‌گیری از پلتفرم‌های پیشرفته دیجیتال مارکتینگ و تحلیل رفتار مشتریان، امکان تدوین استراتژی‌های دقیق قیمت‌گذاری و هدف‌گذاری بازار فراهم می‌شود. تقویت برند هلدینگ و توسعه روابط عمومی حرفه‌ای، زمینه‌ساز جذب مشتریان نهادی و خصوصی در سطوح ملی و بین‌المللی خواهد بود.

اجرای پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت دولت و شهرداری‌ها، از طریق قراردادهای بلندمدت و مدل‌های مدیریت ریسک مشترک، رویکردی اثربخش در ارتقای کیفیت زندگی شهری است.

همچنین، تمرکز بر توسعه ساختمان‌های سبز و سازگار با استانداردهای جهانی، گامی موثر در مسیر جذب سرمایه‌های پایدار و حفظ محیط زیست به‌شمار می‌آید.

• جمع‌بندی

صنعت ساختمان هنوز زنده و پویاست، اما در عصر بی‌ثباتی اقتصادی نیازمند تغییرات اساسی در مدل‌های سنتی کسب‌وکار و تصمیم‌گیری است. تغییر نگرش، به‌کارگیری فناوری‌های نوین و بهره‌گیری از ابزارهای مالی نوآورانه، به فعالان این حوزه کمک می‌کند حضور خود را حفظ و مسیر رشد را دنبال کنند.

سازنده موفق آینده، صرفاً یک سازنده سنتی نیست، بلکه بازیگری استراتژیک در اکوسیستمی پیچیده از تامین مالی، طراحی، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری است. عبور از مدل‌های سنتی یک انتخاب نیست، بلکه ضرورتی حیاتی است که با آگاهی، چابکی و پذیرش فناوری‌های نوین ممکن و سودآور خواهد بود.

* کارشناس حوزه توسعه کسب‌وکار

اشتغال | رشد اقتصادی | سیمان | فناوری | فولاد

این مطلب برایم مفید است