

۷۸.۰۰ %

ربع سکه ۴۳,۸۰۰,۰۰۰ ۰/۴۵ % ▼

یورو ۱۵۳,۵۵۰ ۰/۸۳ % ▼

درهم امارات ۳۶,۱۰۰ ۰/۴۱ % ▼

بیت کوین ۸۸,۲۹۵ ۰/۰۷ % ▲

شاخص کل بورس ۳۸۹۸۲۳۴/۶۲ ۰/۹۶ % ▲

دلار آمریکا ۱۳۱,۱۰۰ ۰/۸۳ % ▼

گرم طلای ۱۸ عیار ۱۳,۶۲۲,۲۸۱ ۱/۳۴ % ▼

🔍

ضرورت امکان‌سنجی در دوران بی‌ثباتی

📄 شماره روزنامه: ۶۴۶۶ 📅 تاریخ چاپ: ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ 📄 شماره خبر: ۴۲۳۸۷۷۶ 📄 کسب و کار

عارف کرامتی نژاد*

در شرایط کنونی اقتصاد ایران، ساخت‌وساز مسکن بیش از هر زمان دیگری با عدم قطعیت و ریسک‌های انباشته مواجه است. تورم مزمن، نوسانات شدید هزینه‌های ساخت، کاهش قدرت خرید خانوارها و بی‌ثباتی در سیاست‌ها و مقررات تصمیم‌گیری در حوزه مسکن را از یک فعالیت مبتنی بر محاسبه به فرآیندی پرریسک و بعضاً غیرقابل پیش‌بینی تبدیل کرده است.

در چنین فضایی، آغاز پروژه‌های ساختمانی بدون امکان‌سنجی دقیق و چندسناریویی نه یک خطای مدیریتی ساده، بلکه تهدیدی جدی برای بقای اقتصادی سازندگان محسوب می‌شود. بازار مسکن ایران در سال‌های اخیر تحت فشار تورم فزاینده مصالح و خدمات ساختمانی قرار داشته است به‌گونه‌ای که نرخ رشد هزینه‌های ساخت در برخی دوره‌ها از ۴۰ درصد فراتر رفته و برآورد هزینه تمام‌شده پروژه‌ها را به‌شدت بی‌اعتبار کرده است. هم‌زمان نرخ‌های بالای بهره بانکی، دسترسی به منابع مالی را محدود و هزینه تامین سرمایه را افزایش داده و فشار مضاعفی بر نقدینگی سازندگان وارد کرده است. در سمت تقاضا نیز کاهش مداوم قدرت خرید خانوارها، بازار خرید مسکن را کوچک کرده و بخش قابل‌توجهی از تقاضا را به بازار اجاره سوق داده است. نتیجه این شرایط، افزایش فاصله میان قیمت تمام‌شده ساخت و توان پرداخت مصرف‌کننده نهایی است؛ شکافی که بدون تحلیل دقیق و پیش‌بینی‌پذیر می‌تواند کل منطق اقتصادی پروژه را از ابتدا مخدوش کند.

این نااطمینانی‌ها صرفاً محدود به متغیرهای اقتصادی نمی‌شود. ساخت‌وساز در ایران به‌شدت تحت تاثیر عوامل نهادی و اداری است؛ عواملی که خود منشأ بی‌ثباتی و ریسک‌های پیش‌بینی‌نشده هستند. فرآیند طولانی و پیچیده صدور پروانه‌ها و مجوزهای ساخت، زمان شروع پروژه را نامطمئن کرده و هزینه‌های سربار را افزایش می‌دهد. تغییرات مکرر در ضوابط شهرسازی و مقررات ساختمانی، اعتبار برنامه‌ریزی‌های فنی و زمانی را کاهش داده و پروژه‌ها را در معرض توقف، اصلاحات اجباری یا افزایش هزینه‌های ناگهانی قرار می‌دهد. محدودیت دسترسی به زمین با قیمت مناسب، به‌ویژه در مناطق پرتقاضا نیز هزینه ورود به پروژه را افزایش داده و ریسک سرمایه‌گذاری را تشدید می‌کند. در حوزه تامین مالی وضعیت پیچیده‌تر است.

تسهیلات بانکی به‌ویژه در قالب وام‌های تکلیفی دولتی، اگرچه در ظاهر به‌عنوان ابزار حمایت از ساخت مسکن معرفی می‌شوند، اما در عمل به‌دلیل تعارض منافع بانک‌ها، ریسک نکول و رکود بازار مسکن، پرداخت آنها با تاخیر، شروط سنگین و عدم قطعیت همراه است. این وضعیت، مدل‌های مالی مبتنی بر تسهیلات بانکی را به‌شدت آسیب‌پذیر و فاقد پایداری لازم کرده و اتکای صرف به آنها را پرریسک کرده است. در نتیجه، امکان‌سنجی پروژه‌ها بدون لحاظ احتمال عدم تحقق منابع مالی، عملاً فاقد اعتبار خواهد بود.

در بخش مصالح ساختمانی نیز، هرچند استفاده از مصالح وارداتی عمدتاً به پروژه‌های لوکس محدود می‌شود، اما تحریم‌ها و محدودیت‌های تجاری، قیمت و دسترسی به این مصالح را به‌شدت تحت تاثیر قرار داده است. پروژه‌های غالب بازار ناگزیر به استفاده از مصالح داخلی هستند؛ مصالحی که به‌واسطه تورم ساختاری، نوسانات قیمتی شدید و گاه افت کیفیت، به یکی از متغیرهای بحرانی در برآورد هزینه‌ها تبدیل شده‌اند. این شرایط، نیاز به پیش‌بینی دقیق، قراردادهای پایدار تامین و کنترل مستمر کیفیت را دوچندان کرده است؛ موضوعی که بدون امکان‌سنجی حرفه‌ای، نادیده گرفته می‌شود.

در چنین محیطی، امکان‌سنجی دیگر یک گزارش تشریفاتی پیش از شروع پروژه نیست، بلکه ابزار اصلی مدیریت عدم قطعیت است. سازندگان ناگزیرند پیش از آغاز هر پروژه، مدل‌های مالی پویا با سناریوهای مختلف تورم، نرخ بهره، تاخیرهای اداری و تغییرات تقاضا تهیه کرده و جریان نقدی پروژه را بر اساس بدبینانه‌ترین حالت‌های محتمل ارزیابی کنند. کاهش وابستگی به تسهیلات بانکی پرهزینه از طریق جذب سرمایه‌گذاران خصوصی، استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مسکن و قراردادهای مشارکتی، می‌تواند تاب‌آوری مالی پروژه‌ها را افزایش دهد. طراحی واحدها نیز باید بر مبنای تحلیل واقعی توان خرید خانوارها و با انعطاف در متراژ، سطح امکانات و قیمت‌گذاری انجام شود تا ریسک فروش‌نرفته ماندن واحدها کاهش یابد.

هم‌زمان، مدیریت ریسک‌های اداری مستلزم پیش‌بینی تاخیرها در برنامه زمان‌بندی، استفاده از مشاوران تخصصی برای رصد تغییرات مقررات و ایجاد ذخایر نقدینگی احتیاطی است. بهره‌گیری از ابزارهای نوین مدیریت پروژه، انتخاب تامین‌کنندگان معتبر و انعقاد قراردادهای بلندمدت تامین مصالح، از دیگر الزاماتی است که می‌تواند اثر بی‌ثباتی محیطی را تا حدی کنترل کند. در سطح سیاست‌گذاری، تداوم وضعیت موجود به معنای افزایش ریسک و خروج تدریجی سرمایه‌گذاران حرفه‌ای از بخش مسکن اقتصادی است. ثبات و پیش‌بینی‌پذیری سیاست‌های پولی و مالی، کاهش واقعی نرخ بهره، اصلاح سازوکار تسهیلات دولتی و کاهش تعارض منافع میان دولت و بانک‌ها، پیش‌شرط‌های فعال شدن سرمایه‌گذاری در این بخش است. بهبود فرآیند صدور مجوزها، محدود کردن تغییرات مکرر ضوابط ساختمانی، عرضه شفاف زمین با قیمت مناسب و تضمین عرضه پایدار مصالح داخلی، می‌تواند امکان‌سنجی پروژه‌ها را از یک تمرین نظری به ابزاری عملی تبدیل کند. در نهایت، در اقتصادی که عدم قطعیت به قاعده و نه استثنا تبدیل شده است، ساخت‌وساز بدون امکان‌سنجی دقیق و چندلایه، بیش از آنکه یک تصمیم اقتصادی باشد، نوعی قمار پرهزینه است. تا زمانی که این واقعیت در سطح تصمیم‌گیری سازندگان و سیاستگذاران پذیرفته نشود، مسکن اقتصادی نه به‌عنوان یک راه‌حل عملی، بلکه صرفاً به‌عنوان یک شعار تکرارشونده باقی خواهد ماند.

* کارشناس مسکن و ساختمان

اقتصاد ایران ◀ تورم ▶ رشد ▶ سرمایه ▶ مسکن ▶

ما را در شبکه‌های اجتماعی دنبال کنید

بله 📱 اینستاگرم 📧 تلگرام 📧 ایکس 📧 لینکدین

