

تمام ویلاها باید صنعتی‌سازی شوند

نماینده مجلس شورای اسلامی و عضو کمیسیون عمران گفت: با یک صنعت حجیم، پر پروژه و انواع تخصص‌ها مواجه هستیم که زیرساخت‌های توسعه و پیشرفت کشور را فراهم می‌کند.

به گزارش خبرنگار خانمان، اقبال شاکری در سمپوزیوم بین‌المللی مدیریت ساخت اظهار کرد: روز چهارشنبه هفته گذشته آخرین جلسه کمیسیون تلفیق برنامه هفتم توسعه تمام شد و وارد صحن علنی مجلس می‌شود. در این برنامه فونداسیون خوبی برای صنعت ساختوساز و پروژه‌کاران در نظر گرفته شده و یکی از این موارد بیمه مهندسان است. براین اساس بیمه دائمی برای مهندسانی که قاعد بیمه هستند، به تصویب رسید.

وی افزود: بحث تعارض منافع انتخاب بازرسان و اعضای شورای انتظامی بدوی و مرکزی نظام مهندسی برطرف شده است. بر این اساس آنها توسط مجامع عمومی انتخاب خواهند شد و برای رشد چابکی نظام مهندسی، تعدادشان از هفت نفر برای هفت رشته به ۱۵ نفر افزایش پیدا کرده است. در کل پنج حکم برای نظام مهندسی در نظر گرفته شده که اگر تصویب شود، یک نظم خاصی بر این سازمان حاکم خواهد شد.

شاکری در ادامه اظهارات خود بیان کرد: مجموعه‌ای از مشوق‌ها برای بازآفرینی بخش فرسوده در نظر گرفته شده و این موارد علاوه بر بسته‌ای است که شورای عالی نظام شهرسازی و معماری ایران دو ماه پیش اعلام کرده است.

عضو کمیسیون عمران مجلس گفت: هر کسی اقدام به تخریب بافت فرسوده و نوسازی کند، تا پنج واحد می‌تواند از مزایای جهش تولید مسکن استفاده کند. در حالی که قبل از این یک واحد می‌توانست از امتیازات استفاده کند.

این نماینده مجلس اظهار کرد: یک فرد اگر تمام حقوق خود را جمع کند، حداقل پس از ۴۵ سال می‌تواند صاحب‌خانه شود که در برنامه هفتم با تدابیری که اندیشیده شده، باید طی ۱۲ سال صاحبخانه شود. وی گفت: بیش از ۱۰ مدل صنعتی‌سازی توسط شرکتهای دانش‌بنیان انجام شده است. در برنامه هفتم ۱۵ درصد ساختوساز باید به صورت صنعتی‌سازی انجام شود که در نظر داریم تمام ویلاها صنعتی‌سازی شوند.

شاکری همچنین در تشریح عملکرد بانکها در اعطای تسهیلات خرید مسکن گفت: بهترین عملکرد در جهت اعطای تسهیلات مسکن، متعلق به بانک مسکن است که ۸۲ درصد هم یک‌دهم درصد بوده است. بانک‌های خصوصی هیچ کمک و مشارکتی در کاهش تورم این بخش نداشتند. این در حالی است که آمریکا حدود ۴۰ درصد از مانده تسهیلات را به مسکن تخصیص می‌دهد. در برنامه هفتم پنج حکم برای بانک‌ها در نظر گرفته شده تا چالش اعطای تسهیلات رفع شود. این نماینده مجلس تاکید کرد: باید تصدی‌گری دولت در صنعت ساخت کاهش پیدا کند و در مسیر مردمی‌سازی حرکت کنیم.



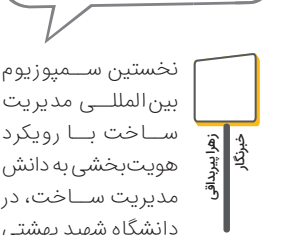
اولین روزنامه تخصصی مسکن صنایع و کسب و کارهای وابسته

KHANMAN.IR

۱۲۰۶۰۲ یکشنبه شماره ۲۵

چالش‌های صنعت ساختمان

چالش‌های مدیریت ساخت در ایران به علت ناآگاهی از مبانی و نبود دسترسی به منابع مالی، مغفول مانده و به صورت مناسبی توسعه پیدا نکرده است.



نخستین سمپوزیوم بین‌المللی مدیریت ساخت با رویکرد هویت‌بخشی به دانش مدیریت ساخت، در دانشگاه شهید بهشتی برگزار شد. هدف از برگزاری این سمپوزیوم را می‌توان ایجاد زمینه مساعد برای برقراری ارتباط میان دست‌اندرکاران صنعت ساخت با اساتید دانشگاه ایران و آمریکا، اعضای نظام مهندسی، انجمن‌ها و تشک‌ل‌ها در جهت تبادل نظر برای رفع چالش‌ها و توسعه روزافزون این صنعت برشمرد.

در ابتدای این مراسم محمدرضا علوی‌پور، دبیر نخستین سمپوزیوم بین‌المللی مدیریت ساخت گفت: صنعت ساخت فقط به پروژه‌های ساختمانی محدود نمی‌شود، بلکه ساخت پروژه‌های زیرساختی و صنعتی را هم دربرمی‌گیرد.

وی افزود: گستردگی صنعت ساخت موجب شده تا این صنعت نسبت به صنایع دیگر نرخ شکست بالاتری داشته باشد، به همین علت کشورهایی نظیر آمریکا و انگلستان فلسفه جدیدی به نام مدیریت ساخت ایجاد کرده‌اند.

علوی‌پور اظهار کرد: بحث مدیریت ساخت در ایران به علت ناآگاهی از مبانی و عدم دسترسی به منابع، مغفول مانده و به صورت مناسبی توسعه پیدا نکرده است. درواقع دانش مدیریت پروژه و مدیریت کسب‌وکار به مبانی عمومی ختم نمی‌شود و به از استاندارد‌های تخصصی برخوردار است؛ موضوعی که در کشور ما مورد غفلت واقع شده و مدرک‌گرایي را به دنبال داشته است.

در ادامه این گزارش مشروح سخنرانی‌ها و پنل‌ها را با موضوع چالش‌ها و راهکارهای سازمان‌دهی و ایجاد کسب‌وکار در صنعت ساخت را می‌خوانید.

روزنه ظهیری هاشمی، مدیرعامل گروه توسعه انبیه حافظ:

به دنبال بازارهای جدید باشیم

در صنعتی که بودجه عمرانی آن حدود ۱۲درصد است، طبیعتاً بازاری برای ارائه خدمات توسط مدیران ساخت وجود ندارد. آمار نشان پروانه‌های صادر شده در شهر تهران بر اساس واحد مسکونی، نشان می‌دهد که در سال ۲۰۰۹ هزار واحد مسکونی پروانه ساخت گرفتند. این آمار به شکل فرآیندهای کم شده است؛ به طوری که متوسط سال ۷۵ تا امروز یا ۹۷ هزار پروانه در سال باشد. در حالی که حدود ۵۰ هزار پروانه در سال صادر شده است، بنابراین شاهد هستیم به علت اینکه بازده اقتصادی برای سرمایه‌گذاران در بخش مسکن کاهش پیدا کرده، ساخت‌وساز و صدور پروانه روند نزولی دارد. از سوی دیگر در طول این چند سال متوسط تورم بالای ۳۵ درصد بوده است. انتظارات تورمی بالا است، لذا نمی‌توان انتظار داشت در این بازار فردی در بخش تولید سرمایه‌گذاری کند. همچنین سرمایه‌گذار به علت اختصاص بودجه ناچیز به بخش عمران، روی پروژه‌های دولتی نمی‌تواند حساب باز کند.

آمار معاملات واحدهای مسکونی تهران که بانک مرکزی اعلام نمی‌کند، به کمتر از سه هزار معامله در ماه رسیده است. این عدد زمان رونق روی ۲۵ هزار معامله بوده و طبیعی است که سرمایه‌گذار در این شرایط کار نخواهد کرد.

به جای اینکه یک ساخت‌وساز در یک محله انجام شود، باید بازارهای جدید برای سرمایه‌گذاری ایجاد کرد و نیازهای آیندگان را باید شناخت. به علت این‌که مسکن گران شده و جمعیت خانواده‌ها کم شده قاعدتاً در آینده همه به سراغ واحدهای کوچک‌متر از خواهند

رفت، بنابراین می‌توان واحدهای مسکونی کوچک‌متر از با امکانات هتلتینگ ساخت.

ایده دیگر این است که تغییرات اقلیمی آنقدر شدید شده که برخی شهرها یا آب ندارند، یا به خاطر بحران زیست‌محیطی قابل سکونت نیست، از طرفی میل به خانه دوم هم زیاد شده است، این سه نیاز یک بازار جدید است که سرمایه‌گذار خودش را هم خواهد داشت.

مدیریت ساخت در کشور ما یک حرف جدید است. اگر به شرایط کسب‌وکار واقعی بازار توجه نکنیم، این حرف جدید یا خریداری ندارد، یا همان بدو تولدش به بلوغ نمی‌رسد. اگر قرار نباشد در حوزه مسکن مبانی عمومی ختم نمی‌شود و به مدیر ساخت هم نیاز نیست. مدیر ساخت در ایران باید از سطح ساخت فراتر برود و به سمت کسب‌وکار حرکت کند. تمام الزاماتی که مرور کردیم را باید طی کند. البته این موارد وظیفه مدیر ساخت نیست، اما در کشور ما لازم است این اقدامات انجام شود، پس از آن می‌تواند بازاری در سطح ساخت برای خود ایجاد کند.

فرزاد شریعت پناهی، قائم مقام شرکت نارگان:

فرار مغزها در پی مدیریت نادرست نیروی انسانی

در ۵۰ سال گذشته با فراز و فرود بسیاری مواجه بوده‌ایم که این مسئله به تصمیمات اشتباه در بدنه کارفرمایان برمی‌گردد. آمار نشان می‌دهد در ۱۰ سال گذشته رشد بالایی در تعدد شرکت‌ها داشتیم، اما ملزومات یک پروژه در نظر گرفته نشده تا در زمان مناسب به نتیجه برسد. به این معنا که بدنه کارفرما با تعدد پروژه‌ها مواجه است؛ بدون این‌که نقدینگی کافی وجود داشته باشد.

ساخت یک پروژه با حضور شرکت‌های مشاوره، ساخت و مهندسان آغاز می‌شود، اما متأسفانه پس از مدتی متوقف می‌شود که تأثیر منفی بر مهندسان خواهد داشت؛ چرا که موجب خستگی نیروی کار می‌شود. طبیعتاً این رویکرد اشتباه به مهاجرت نیروی انسانی دامن می‌زند، بنابراین بزرگترین چالشی که با آن مواجه هستیم، نحوه مدیریت نیروی انسانی است. از سویی دیگر طولانی مدت شدن پروژه‌ها موجب پایین آمدن بهره‌وری ماشین‌آلات خواهد شد.

همچنین پروژه‌ها در جایی تعریف می‌شود، بدون اینکه آمایش سرزمین را در نظر بگیرند. این موجب می‌شود به محیط‌زیست آسیب برسد و مشکلات دیگری به وجود بیاید. بدنه کارفرمایی را باید قانع کرد که به جای تعریف کردن صدها پروژه موازی که هر کدام با چندین برابر هزینه اولیه به اتمام می‌رسد، که آن هم شاید به سرانجام نرسد؛ روی پروژه‌ای تمرکز کند که نقدینگی لازم را دارد. همچنین بدنه کارفرما باید به پیمانکار اعتماد کند. تجربه نشان داده که اگر نقدینگی فراهم باشد، امکان به سرانجام رساندن پروژه‌ها باکیفیت بالا در زمان مناسب و هزینه منطقی وجود دارد.

ظهیری هاشمی: آمار معاملات واحدهای مسکونی تهران که بانک مرکزی اعلام نمی‌کند، به کمتر از سه هزار معامله در ماه رسیده است

انبیائی: هیچ صنعتی در جهان به اندازه صنعت ساختمان در ایران تلاطم ندارد؛ چرا که تقاضا غیرقابل پیش‌بینی و میزبان تولید نهاده‌های ساختمانی ثابت نیست

روانشادانی: ارزش نخاله‌های ساختمانی که سالانه دور ریخته می‌شود، سه میلیارد دلار است که کمتر کسی به آن توجه کرده است

گل‌بتونچی: برای کاهش ریسک‌های حوزه ساخت، دولت باید تسریع صدور پروانه‌ها و حذف قواعد زائد را در دستور کار خود قرار دهد

ریاحی: با شبکه‌سازی علاوه بر آشنایی با ایده‌های مختلف می‌توان از تجربیات دیگران هم استفاده کرد، به این ترتیب کسب‌وکار در صنعت ساخت توسعه می‌یابد

محمدرضا انبیائی، دبیرکل انجمن مدیریت کسب وکار ایران:

مدیریت پروژه استرژتی می‌خواهد



اساساً استرژتی در دنیا در برابر برنامه‌ریزی ایجاد شده است. بیشترین لغتی که در ادبیات مدیران استفاده می‌شود، استرژتی است. استرژتی وقتی به وجود می‌آید که بازار دچار تلاطم شود. نخستین شرکتی که این کار را کرد، شل بود که سناریوهای مختلف بازار را پیش‌بینی کرد و توانست به راحتی شرایط را کنترل کند. هیچ صنعتی در جهان به اندازه صنعت ساختمان در ایران تلاطم ندارد؛ چرا که تقاضا غیرقابل پیش‌بینی است. میزان تولید نهاده‌های ساختمان ثابت نیست، بنابراین باید با استرژتی مدیریت کرد.

در کشوری نظیر ایران و کشورهای توسعه‌یافته آینده مهندسان عمران

و صنعت ساخت بسیار روشن است؛ به علت این‌که جای کار بسیاری دارد. فقط باید به سیستم داخلی اعتماد کرد و مدل مدیریت در پروژه‌های عمرانی را تغییر داد. اگر این مدل تغییر نکند پروژه‌ها همچنان نیمه‌تمام خواهند ماند.

مهدی روانشادانی، عضو هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان تهران:

دورریز سالانه سه میلیارد دلار نخاله ساختمانی



سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، ۱۳۰ هزار نفر عضو دارد، در حالی که کمتر از ۲۰ هزار پروانه ساختمانی صادر شده است و این شرایط موجب ایجاد فضای رقابتی می‌شود. بنابراین در بخشی از صنعت ساخت باید وارد شویم که رقابت کمتری وجود داشته باشد. در کشوری که سالانه ۲۵۰ هزار میلیارد تومان (معادل ۵ میلیارد دلار) بودجه عمرانی کشور است، ارزش نخاله‌های ساختمانی که سالانه دور ریخته می‌شود، سه میلیارد دلار است که کمتر کسی به آن توجه کرده است.

۲۷ درصد بودجه کشور در برنامه سوم توسعه برای بودجه عمرانی استفاده شده است، در حالی که این عدد در حال حاضر کمتر از ۵ درصد است؛ بنابراین روش‌های گذشته برای انجام کارها جواب نخواهد داد. باید در نظر گرفت از لحاظ موقعیتی و مکانی ۶۷۰ کیلومتر ظرفیت ساحل مکران را داریم. وضعیتی پکر و کار نشده که کمتر کسی برای سرمایه‌گذاری به آنجا توجه کرده است.

ایرج گل‌بتونچی، دبیر سنگینکای شرکت‌های ساختمانی:

ریسک‌های صنعت ساخت



بر اساس آمار مستند سازمان برنامه و بودجه، حدود ۵۵ هزار شرکت پیمانکاری ثبت شده در کشور داریم. این شرکت‌ها باید با نهادهای دولتی و غیردولتی رقابت کنند. اگر تمام این شرکت‌ها بخوانند فعالیت داشته باشند، باید ۵۳۰۰ همت هزینه شود که هیچ دولتی از عهده این سرمایه‌گذاری برنمی‌آید.

بنابراین دولت کسب وکاری ایجاد کرده که نمی‌تواند پاسخگو نیازهایش باشد. در سال ۹۷ ۴۰ هزار شرکت پیمانکاری فعال بودند که در سال ۱۴۰۱ این تعداد به ۵۴ هزار شرکت افزایش پیدا کرده است. یعنی مهندس تولید می‌شود، بدون اینکه برنامه‌ای داشته باشیم. طبیعی است وقتی این مهندسان در کار موفق نمی‌شوند، از کشور مهاجرت می‌کنند. متأسفانه یک مهندس با تراز بالا و هزینه کم، جذب یک شرکت خارجی می‌شود و آن شرکت فقط بهره‌ی می‌برد. این ریسک بالایی است که در صنعت ساخت ما وجود دارد.

ریسک حوزه ساخت‌وساز را می‌توان مواردی همچون شناسایی دقیق اهداف و شرایط طرح، رقابت غیرمنصفانه، متون قراردادی، بی‌توجهی به قوانین بالادستی، بی‌توجهی به منابع مالی، نبود ارتباطات لازم، هزینه‌های مالی، استفاده نکردن از ابزار مناسب، ناتوانی در انجام



گزارش «خانمان» از نخستین سمپوزیوم بین‌المللی مدیریت ساخت:

جای مدیریت ساخت در ایران خالی است

تعهدات و ریسک کمبود منابع مالی برشمرد.

علاوه بر موارد بالا، اگر قانون بهبود کسب‌وکار به درستی انجام می‌شد، بسیاری از ریسک‌ها کمتر می‌شد. وزارت امور خارجه موظف است ظرفیت‌های رقابت خارجی و نمایندگی‌های سیاسی کشور در خارج را از اختیار تولیدکنندگان داخلی، سرمایه‌گذاران و صادرکنندگان بگذارد، اما به این مهم عمل نمی‌کند. در قانون بهبود فضای کسب‌وکار آمده است که چالش دراین مورد می‌تواند ریسک ایجاد کند. دولت و دستگاه‌های اجرایی مکلف به شفاف‌سازی سیاست‌ها و برنامه‌های اقتصادی هستند. اگر سیاست‌ها شفاف‌سازی نشود، ثبات و امنیت اقتصادی ایجاد نمی‌شود و موجب فرار سرمایه‌گذاران می‌شود. این مسئله یکی دیگر از مواردی است که موجب بالا رفتن ریسک در این حوزه خواهد شد. برای کاهش ریسک‌های این حوزه، دولت باید به تسریع صدور پروانه‌ها و حذف قواعد زائد بپردازد.

علیرضا کوشکی چهرمی، دانشیار مدیریت منابع انسانی دانشگاه علامه طباطبائی:

رشد صنعت ساخت در گرو ثروتی به نام نیروی انسانی است



۸۰ درصد ثروت دنیا در اختیار ۲۰ درصد کشورها قرار دارد و دلیل این است که این کشورها از سرمایه‌انسانی برای ثروتمند شدن بهره‌برده‌اند. این امر نشان می‌دهد که حضور نیروی انسانی در هر صنعتی و اکوسیستمی چقدر می‌تواند ارزشمند باشد. ارزش هر سازمانی به ارزش نیروهایی بر می‌گردد که در آنجا مشغول به کار هستند. اگر قرار باشد این صنعت رشد کند، باید افراد متخصص در آن حضور داشته باشند که در این صنعت ماندند و رشد کنند. بنابراین در هر مقام و منصبی که باشیم، باید مهارت‌های انسانی در حداکثر مقدار خود باشد، فرقی هم نمی‌کند چه صنعتی باشد.

امیدرضا ریاحی، دبیر هیئت مدیره سازمان سازمان نظام مهندسی تهران:

توسعه صنعت ساخت با شبکه‌سازی



صنعت ساخت، صنعتی مولد، محرک و گسترده است که در آن ارتباطات و برقراری روابط بسیار مهم است. یکی از دلایلی که صنعت ساخت رشد کرده، به این علت است که بیش از ۳۰۰۰ انجمن، تشکل و اتحادیه در تهران وجود دارد؛ اما به صورت جزیره‌ای کار می‌کنند و نتوانسته‌اند ارتباط برقرار کنند. این بخش‌ها حتی از حضور یک‌دیگر بی‌خبر هستند. ما اگر به دنبال رشد هستیم، باید زنجیره‌ها به هم وصل شوند و ارتباطات باید فراسازمانی باشد. با شبکه‌سازی علاوه بر آشنایی با ایده‌های مختلف، می‌توان از تجربیات دیگران هم استفاده کرد؛ به این ترتیب کسب‌وکار در صنعت ساخت توسعه پیدا خواهد کرد.

تکنولوژی، حلقه مفقوده صنعت ساخت

مدیر پروژه port of losangeles در آمریکا گفت: بهره‌وری در صنعت ساخت بسیار پایین است که به مدیریت ضعیف در این صنعت برمی‌گردد و از آنجایی که فقط یک درصد از درآمد این صنعت صرف تکنولوژی می‌شود، به فناوری روز دسترسی ندارد. به گزارش خبرنگار خانمان، امیر زویچی که به صورت آنلاین در نخستین سمپوزیوم بین‌المللی مدیریت ساخت حضور داشت، اظهار کرد: به دلیل سختی کار، دستمزد پایین، قشقر تحویل کرده برای ورود به صنعت ساخت انگیزه‌ای ندارد. حدود ۷ درصد نیروی فعال در دنیا به این صنعت ربط پیدا می‌کند. علاوه بر این محیط کار ناایمن برایشان در نظر گرفته شده که آمار مصدومان ۵ برابر بیشتر از بخش‌های دیگر است. بر اساس آمار منتشرشده در آمریکا به علت محیط کار ناایمن حدود ۸۰۰ هزار نفر جان خود را از دست دادند.

وی گفت: وظایف مدیر ساخت فقط مربوط به ساخت نیست، بلکه قبل از آغاز پروژه به عنوان عامل کارفرما در پروژه ورود پیدا می‌کند و مدیریت را به عهده مواجه نخواهیم بود.

مدیر پروژه port of losangeles در آمریکا با بیان اینکه از مرحله طراحی تا پایان پروژه به عهده مدیر ساخت است، گفت: استفاده از ابزارها و پیش‌بینی رویدادها برای تحویل به‌موقع پروژه از دیگر وظایف مدیر ساخت به شمار می‌رود.

وی ادامه داد: در جامعه ایده‌ال به مدیریت ساخت نیاز است. زیرا علاوه بر اینکه برآورد هزینه می‌کند، با نیروی متخصص وارد عمل می‌شود و ضمن به عهده گرفتن تمام ریسک‌ها، پروژه را به موقع تحویل خواهد داد.

مدیر پروژه port of losangeles در آمریکا اظهار کرد: مورد بدعی ساخت‌وساز به ارزش نیروهایی برمی‌گردد که در آنجا مشغول به کار هستند. اگر قرار باشد این صنعت رشد کند، باید افراد متخصص در آن حضور داشته باشند که در این صنعت ماندند و رشد کنند. بنابراین در هر مقام و منصبی که باشیم، باید مهارت‌های انسانی در حداکثر مقدار خود باشد، فرقی هم نمی‌کند چه صنعتی باشد.

وی افزود: همچنین مدیر ساخت وظیفه دارد تا از طریق قوانین، ایمنی کار را تضمین کند و باید نظارت کافی برای اجرای دستورالعمل‌ها داشته باشد و در صورت بروز هرگونه تخلف به کارفرما اطلاع دهد.

وی خاطرنشان کرد: چندی پیش شاهد بودیم در زمان اجرای تخریب یکی از واحدهای غیرایمن در محله کلایپر، ۵ ساختمان همجوار دچار تخریب شدند که اگر برای تخریب، از مدیر ساخت بهره می‌گرفتند این اتفاق نمی‌افتاد.

زویچی اظهار کرد: در مدیریت ساخت باید بررسی شود که طراحی، ساخت و بهره‌برداری، خطری برای نسل آینده نداشته باشد. مدیریت ساخت کاریک نفر نیست، بلکه از یک تیم بزرگ تشکیل می‌شود که افراد متخصص با زرمه قوی وارد این گروه می‌شوند.