

آیا در شرایط فعلی ساخت و ساز به صرفه است؟

هر زمان که تصمیم بر ساخت و ساز بگیرید اولین سوالی که به ذهنتان خطور می کند این است که آیا این کار در این زمان به صرفه هست یا خیر؟ و البته این سوال ذرستی است. شروع می کنید به پرس و جو از این طرف و آن طرف، عده ای شما را امیدوار و عده ای شما را ناامید می کنند. بعضی این کار را به صرفه و عده ای کاملاً آن را بی مورد می دانند. در این میان این شما هستید که باید تحلیل کنید آیا زمان اجرای پروژه فرا رسیده یا نه؟ اما پیش از پرسیدن این سوال باید دیدگاه خود را در مورد سرمایه گذاری ای که می خواهید انجام دهید مشخص کنید. این که در مورد بازگشت سرمایه تان بلند مدت فکر می کنید یا کوتاه مدت می تواند پاسخ های متفاوتی را برای سؤال اولتان به ارمغان آورد. گاهی پروژه ای را که می خواهید شروع کنید در دوران رکود قرار می گیرد و در کوتاه مدت به صرفه نیست اما در بلند مدت برعکس پر سود است. حال اگر دیدگاه شما در مورد این سرمایه گذاری، بلند مدت باشد قطعاً در شرایط موجود، این ساخت و ساز به صرفه است و ورود به آن توصیه می شود.

لذا همواره باید تکلیف خود را با سرمایه گذاریتان مشخص کنید که بلند مدت فکر می کنید یا کوتاه مدت؟



نکته بعدی دانستن سیکل های رکود و رونق در بازار مسکن و ساخت و ساز است. ما چهار دوره برای هر سیکل متصور هستیم. سیکل های پیش رونق، رونق، پیش رکود و رکود. تعداد کسانی که در بازار ساخت و ساز موفق نبوده اند کم نیست. عمده ترین دلیل این ناکامی ورود نابهنگام به سیکل های یاد شده می باشد. مثلاً اگر شما در دوران پیش رکود وارد ساخت و ساز شوید قطعاً دوران رکود را پیش رو خواهید داشت. پس ایراد از ساختمان سازی و بازار ساخت و ساز نیست. ایراد از نوع تفکر، نگرش و ورود نابهنگام شما به این کار است. اما این که در کدام فاز از این چرخه سیکل رونق / رکود قرار داریم را یا باید از چند متخصص در این حوزه مثلاً "پیمانکاران ساختمان، مدیران پروژه های ساختمانی، مهندسان اجرا، تحلیل گران اقتصادی حوزه مسکن پرسید و یا یک ماهی

وقت خود را صرف رصد کردن و تحلیل بازار مصالح، اخبار مسکن، آمار مربوط به مصرف سیمان و آهن و ارقام خرید و فروش ملک کنید تا به ارزیابی بهتری نسبت به موضوع برسید.



اما در کل بازار ملک و ساختمان هیچگاه در بلند مدت زبانی به همراه نداشته است و عده ای از اقتصاد دانان این نوع سرمایه گذاری را بهترین نوع سرمایه گذاری می دانند. اول بخاطر امنیت آن، از نظر این عده مال آدم باید زیر سرش باشد و ساختمان را کسی نمی تواند بدزدد. دوم به دلیل این که هر ساختمان مشاغل زیادی را مشغول به کار می کند، از آمار بیکاری می کاهد و در چرخه اقتصاد کشور نقش مهمی ایفا می کند. توجه داشته باشید که حدود ۳۰ درصد از تولید ناخالص ملی ایران از بخش صنعت ساختمان است. ما نیز در "پلاک بیست" این نوع سرمایه گذاری را درست و خردمندانه می دانیم و آن را توصیه می کنیم. پس در پاسخ به سؤال که آیا در شرایط فعلی ساخت و ساز به صرفه هست یا خیر، باید بگوئیم در بلند مدت بلی و در کوتاه مدت بستگی دارد به اینکه بازار ساخت و ساز در کدام یک از فازهای سیکل رونق / رکود قرار دارد. ابتدا از وضعیت این فاز ها اطمینان حاصل کنید سپس با مشورت چند نفر متخصص آن را تحلیل نموده، بعد وارد ساخت شوید.

دکتر کیهان زرین نقش

گروه ساختمانی پلاک بیست

مدیریت و اجرای پروژه های ساختمانی