

مقدمه

بخش ساخت و ساز پس از پشت سر نهادن دوره‌های رشد بسیار مناسب، شاهد افت روند فعالیت‌های خود بوده و بحران کووید ۱۹ نیز ضربات سهمگینی بر این بخش وارد نموده است. توأم با وقفه‌های کوتاه‌مدت در بخش تجاری، شروع به کار مجدد و احیای فعالیت‌های این بخش در هاله‌ای از ابهام قرار دارد. در حقیقت از آنجا که شیوع همه‌گیری باعث کاهش سودآوری شرکت‌های کوچک‌تر بخش به ویژه در اروپا گردیده، می‌توان اذعان داشت که SMEها به شدت از این بحران آسیب دیده‌اند. از طرف دیگر، هزینه‌های سنگین انطباق با مقررات ایمنی از دیگر پیامدهای این بحران می‌باشد. شرکت‌های اتخاذ کننده استراتژی‌های مواجهه با شرایط موجود، بطور عمده نقدینگی خود را از طریق انتشار اوراق قرضه و کاهش سود تقسیمی محافظت می‌نمایند. این امر به دوام شرکت‌های بزرگ در طول بحران کمک خواهد کرد. البته شرکت‌های کوچکتر به اندازه شرکت‌های بزرگ توان اجرای این نوع استراتژی را ندارند. اجرای سیاست‌های حمایتی مانند طرح‌های حفظ اشتغال، تضمین وام و پشتیبانی از پروژه‌های خانه‌سازی، مفید خواهند بود، اما چشم‌انداز کاهش فعالیت‌ها و حاشیه سود بخش ساخت و ساز را تغییر نخواهد داد. این در حالی است که فرصت فعالیت‌های زیربنایی و انرژی، البته عمدتاً برای شرکت‌های بزرگ، تداوم خواهد داشت.

نقاط قوت

- فهرست مناسب سفارشات الکترونیکی^۱
- ساختارهای داخلی
- زیرساخت‌ها و استفاده از اهرم سیاست حمایتی
- رشد جمعیت جهان
- افزایش مستمر شهرنشینی
- به طور کلی سیاست‌های پولی سازگار در سراسر جهان و نرخ‌های بهره پایین در اقتصادهای پیشرفته

نقاط ضعف

- انعطاف‌پذیری مالی اندک در موسسات کوچک و متوسط (SMEs)
- فقدان مهارت

^۱ Order Book

- پایین بودن سطح سودآوری
- تداوم سطح بالای بدهی شرکت‌های ساختمانی به ویژه در چین
- بدهی بالای خانوارها در سطح جهان
- ماهیت چرخه‌ای صنعت، برخی بخش‌ها به صورت بلندمدت از پیامدهای بحران سلامت کووید ۱۹ متأثر می‌شوند.

زیربخش‌ها

زیربخش‌های اصلی شامل مصالح ساختمانی و معاملات املاک است. همچنین فعالیت بخش به طور کلی به دو فعالیت مسکونی و غیرمسکونی شامل کارهای عمومی و زیربنایی نیز تقسیم می‌شود.

ارزیابی ریسک

همه‌گیری ویروس کرونا منجر به اقدامات محدودکننده شدیدی شد که بر فعالیت‌های اقتصادی از جمله بخش ساخت و ساز تأثیر گذاشته است. بر اساس برآورد موسسه کوفاس، رشد تولید ناخالص داخلی اقتصاد جهان پس از ثبت ارقام ۳/۲ و ۲/۵ درصد به ترتیب در سال‌های ۲۰۱۸ و ۲۰۱۹، کاهش ۴/۸ درصدی را در سال ۲۰۲۰ تجربه می‌کند. در نیمه اول سال ۲۰۲۰، عمدتاً سایت‌های ساختمانی تحت تأثیر اقدامات محدودکننده قرار گرفتند. در حالی که این محدودیت‌ها در درجات متفاوت و در مناطق مختلف جهان اجرا شده، برخی از کارگاه‌های ساختمانی به دلیل پروتکل‌های بهداشتی موجود و محدودیت‌های مربوط به دورکاری، هنوز به ظرفیت پیش از بحران خود نرسیده‌اند. پویایی بحران و تأثیر آن بر بهبود صنعت ساخت و ساز علی‌رغم ماهیت چرخه‌ای آن، در بخش‌های مختلف صنعت یکسان نیست. در واقع بر اساس نظر کوفاس، انتظار می‌رود بیشتر پروژه‌های ساختمانی بخش خصوصی (خانوارها و شرکت‌ها) به تعویق بیفتند، زیرا ابهام اقتصادی، افزایش بیکاری در بسیاری از نقاط جهان و کاهش درآمد، تصمیم به خرید و سرمایه‌گذاری را با تردید مواجه می‌سازد. به دلیل بروز شوک مضاعف بر عرضه و تقاضا در سال جاری، شرکت تجزیه و تحلیل داده‌های Global Data برآورد نموده که در سال ۲۰۲۰ فعالیت‌های ساخت و ساز در سراسر جهان، ۱/۴ درصد محدودتر شود. برخی از زیربخش‌های صنعت مانند زیرساخت‌ها انعطاف‌پذیری بیشتری دارند که دلیل آن تا حدودی به نقش کلیدی پروژه‌های زیربنایی عمومی در بسته‌های محرک باز می‌گردد. این در حالی است که روند احیای بخش در بسیاری از کشورها در سایه حمایت دولت و سیاست‌های پولی سازگار تا حدی در حال شکل‌گیری است. اکثر این بسته‌های محرک بخشی از تلاش مستمر برای "کربن زدایی" این بخش به منظور رفع چالش‌های زیست محیطی می‌باشد.

ارزیابی ریسک صنعت ساخت و ساز در مناطق مختلف جهان

منطقه	آمریکای لاتین	آمریکای شمالی	اروپای مرکزی و شرقی	اروپای غربی	آسیا	خاورمیانه و ترکیه
ریسک ☆	بالا	بالا	بالا	بالا	بسیار بالا	بسیار بالا

☆ درجات مختلف ریسک شامل چهار درجه کم، متوسط، بالا و بسیار بالا می‌باشد.

وضعیت اقتصادی
بحران سلامت بعنوان یک شوک بزرگ برای این بخش

صنعت ساخت و ساز یک صنعت چرخه‌ای است که تحت تاثیر رکود اقتصاد جهانی قرار گرفته است. به منظور مهار اپیدمی و حفظ سلامت کارگران ساختمانی، دولت‌ها در زمینه مدیریت سایت‌های ساختمانی گزینه‌های متفاوتی را انتخاب نموده‌اند. در اوج همه‌گیری در سه ماهه دوم سال ۲۰۲۰، برخی از کشورها از جمله فرانسه، مکزیک، اسپانیا و چند کشور دیگر تصمیم به تعطیلی سایت‌های ساختمانی گرفتند. این در حالی است که برخی دیگر از کشورها از جمله اتریش و السالوادور کارهای ضروری مانند تامین آب، ساخت بیمارستان یا زیرساخت‌های انرژی را ادامه دادند. سرانجام، در برخی کشورها از جمله برزیل، آلمان و سوئد، بخش ساخت و ساز به عنوان یک بخش ضروری در نظر گرفته شد و کارگاه‌های ساختمانی به فعالیت خود ادامه دادند. از سوی دیگر، سایت‌هایی که به فعالیت خود ادامه دادند، به دلیل مشکلاتی نظیر عدم تامین نهاده‌های خاص، دردسترس نبودن کارگران به دلیل بسته بودن مرزها، افزایش مرخصی‌های پزشکی به دلیل بحران سلامت و پروتکل‌های بهداشتی اعمال شده توسط سازمان جدید کارگاه‌ها، با تأخیر در ادامه فعالیت‌های خود روبرو شدند. این دلایل موجب دشوار شدن روند بهبود در کوتاه‌مدت می‌شود، حتی در شرایطی که اقدامات مهار در بسیاری از کشورها کاهش یافته باشد. به علاوه انتظار می‌رود سرمایه‌گذاری در بخش ساخت و ساز طی بازه زمانی سه ماهه دوم ۲۰۲۰ تا سه ماهه اول ۲۰۲۱، ۱۴/۳ درصد کاهش داشته باشد که این کاهش در اروپا و آمریکای شمالی نسبت به آسیا بیشتر خواهد بود. از سوی دیگر پروژه‌هایی که قبل از بحران در حال اجرا بودند نیز به تأخیر خواهند افتاد، همانند پروژه جاده ابریشم جدید چین که از سال ۲۰۱۳، ۱۳۸ کشور را درگیر نموده و هدف اصلی آن اتصال آسیا، اروپا و آفریقا به چین می‌باشد.

تأثیر بحران بر بخش املاک و مستغلات

در سمت تقاضا، کاهش درآمد و فضای ابهامی که خانوارها و بنگاه‌ها با آن مواجهند، تقاضای ساختمان‌های مسکونی و تجاری را در تنگنا قرار می‌دهد. در حقیقت افزایش بیکاری و پس‌اندازهای احتیاطی باعث

کاهش تقاضای مسکن می‌گردد. شرکت‌ها به دلیل درآمد کمتر و شرایط بی‌ثبات، پروژه‌های سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های جدید را لغو نموده یا به تعویق می‌اندازند. انتظار می‌رود به تعویق انداختن سرمایه‌گذاری تجاری، بر ساخت و سازهای غیر مسکونی که از اواخر سال ۲۰۱۹ روند کاهشی داشته، تاثیر منفی داشته باشد. علاوه بر این افزایش "دور کاری" به دلیل بحران ناشی از کووید ۱۹، ممکن است موجب گردد از یک سو اجاره‌نامه‌های تجاری فعلی تمدید نشوند و از سوی دیگر جذابیت پروژه‌های جدید ساخت و ساز واحدهای تجاری در ابعاد بزرگ را زیر سوال ببرد. شرکت‌ها و کارمندان آنها که بعضاً با محدودیت، خود را با دورکاری سازگار نموده‌اند، ممکن است این رویه را در کوتاه مدت حفظ نموده و نیاز به نگهداری تمام یا قسمتی از دارایی‌های ملکی خود نداشته باشند. به همین دلیل است که یک غول فناوری مانند فیس‌بوک در سال ۲۰۲۰ اعلام کرد که رویه دور کاری کارمندان را حتی پس از کووید ۱۹ ادامه خواهد داد. گوگل نیز اعلام نمود که اکثر کارمندان آن حداقل تا سال ۲۰۲۱ از راه دور به کار خود ادامه خواهند داد.

انعطاف‌پذیری و مقاومت نسبی بخش زیرساخت‌ها نسبت به بحران

دولت‌ها صنعت ساخت و ساز را کلید بهبود اقتصادی و منبع ایجاد اشتغال می‌دانند. با افزایش دوباره بهای PVC (پلاستیک) به عنوان نهاده اصلی صنعت ساخت و ساز، بهبود مستمر در بخش کاملاً مشهود می‌گردد. به لطف سیاست‌های پولی سازگار، سرمایه‌گذاری‌های عمومی با هزینه استقراض کمتری تامین می‌شود. به عنوان نمونه در ایالات متحده، بانک مرکزی در آگوست سال ۲۰۲۰ اعلام کرد در خصوص نرخ تورم، انعطاف بیشتری خواهد داشت و بالطبع نرخ‌های کلیدی خود را در میان مدت پایین نگاه می‌دارد. بانک مرکزی اروپا و بانک مرکزی ژاپن که قبلاً نرخ‌های کلیدی صفر یا حتی منفی داشته‌اند، قصد دارند تا به اقدامات غیرمتعارف محرک تقاضا متوسل شوند. در مجموع، هدف پروژه‌های سرمایه‌گذاری، توسعه و بهبود زیرساخت‌های حمل و نقل و تاسیساتی و همچنین نوسازی حرارتی ساختمان‌ها می‌باشد. یک نمونه از بودجه این نوع پروژه‌ها در آسیا، پروژه ۶۸ میلیارد دلاری برای استقرار شبکه ریلی بین شهری در منطقه Great Bay است که اخیراً توسط کمیسیون توسعه و اصلاحات استان گواندونگ چین تصویب شده است. چین همچنین باید از حمایت عمومی برای استقرار اینترنت 5G در این کشور استفاده نماید. در اروپا طرح محرک فرانسه شامل ۴ میلیارد یورو (معادل ۴/۶۷ میلیارد دلار) برای ساخت و ساز و بازسازی حرارتی می‌باشد. انگلیس نیز طرحی را برای احیای پروژه‌های زیربنایی از جمله مدرسه و زیرساخت‌های بهداشتی در کشور تا ۵ میلیارد پوند اعلام نموده است.

کشورهای اروپای شرقی، به دلیل هزینه اندک نیروی کار ماهر، جذاب بوده و می‌توانند از سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های جدید به ویژه در خصوص فعالیت‌های دیجیتال بهره‌مند شوند. در واقع، بخش فناوری

اطلاعات و ارتباطات یکی از بخش‌هایی است که کوفاس آن را در مقابل بحران مقاوم می‌داند، زیرا مردم را قادر می‌سازد از ابزارهای دیجیتال برای اهداف حرفه‌ای، خانگی و اوقات فراغت بهره ببرند.

لزوم تداوم تغییرات عمده بخش در پاسخ به مسائل زیست محیطی

چند سالی است که فعالان صنعت بنا به خواست مصرف‌کنندگان و مقامات دولتی مبنی بر پیشگیری از خطرات زیست محیطی و گرمایش زمین، در مسیر بدون کربن گام نهاده‌اند. برای مثال، اتحادیه اروپا خود را متعهد نموده است که به هدف «خنثی سازی کربن» برای ساخت و سازهای جدید تا سال ۲۰۵۰ دست یافته و همچنین انتشار کربن در این بخش را تا سال ۲۰۳۰، ۴۰ درصد کاهش دهد. طرح سرمایه‌گذاری جدید سبز اروپا، چارچوبی را برای سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های سبز فراهم نموده که این امر منجر به سرمایه‌گذاری در زیر ساخت‌های حمل و نقل کم کربن (راه آهن سریع السیر، حمل و نقل عمومی، زیر ساخت‌های شارژ مجدد برق) خواهد شد. بحران سلامت نباید این مسیر را تغییر دهد. علاوه بر این، با تخصیص ۴۹/۱ میلیارد یورو (۵۷/۳۱ میلیارد دلار آمریکا) به بودجه "منابع طبیعی و محیط زیست" اتحادیه اروپا در سال ۲۰۲۱، استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر می‌تواند به سود بخش ساخت و ساز نیز باشد. به علاوه دولت استرالیا در سال ۲۰۱۲، آژانس انرژی تجدیدپذیر استرالیا (ARENA)^۳ را ایجاد نمود که هدف آن مدیریت پروژه‌های انرژی تجدیدپذیر می‌باشد. از سال ۲۰۱۲، ARENA به اجرای ۵۴۳ پروژه متعهد شده است که در مجموع منجر به ۱/۵۸ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری گردیده است. طبق گزارش بانک جهانی، در آمریکای لاتین که ۸۰ درصد جمعیت آن شهری هستند، هزینه بازاری کربن زدایی ساختمان‌ها، تقریباً ۴ تریلیون دلار تا سال ۲۰۳۰ تعیین گردیده است.

انتظار می‌رود پس از بحران کرونا، به دلیل نیاز به گسترش دورکاری، استفاده از فناوری‌های جدید مانند هوش مصنوعی و رباتیک تسریع شود.

^۲ The European Green New Deal Investment Plan

^۳ Australian Renewable Energy Agency

^۴ Artificial Intelligence (AI)