

به نام خدا

چکیده نامه و بینار

«پیش بینی هزینه ساخت و قیمت مسکن تا پایان سال ۱۴۰۵»

(به علاوه لیست شبکه سازی و فرصت های تبلیغاتی)

برگزارکننده: نبض نیوز

رسانه تخصصی و پلتفرم شبکه سازی صنعت «ساختمان، احداث و انرژی»

نبض نیوز

مهمانان:

آقای مهندس بیژن خطیبی:

عضو هیئت مدیره نظام مهندسی ساختمان تهران
سازنده و مؤسس هلدینگ ساختمانی نسیم شمال

آقای دکتر حسن شیخ الاسلامی:

سازنده با بیش از ۲۰ سال تجربه ساخت پروژه‌های متعدد
مدرس دانشگاه در رشته‌های عمران، معماری و شهرسازی

آقای مهندس زهره وند:

مجری - مدیر دپارتمان رسانه‌ای «نبض نیوز» و رئیس هیئت مدیره «محتواک»



پیشنهاد فرصت تبلیغاتی:

«در وبینار بعدی ما یک صندلی برای برند شما خالیست»

شما هم می‌توانید میزبان مشترک وبینار بعدی ما باشید و از این فرصت‌ها برای دیده شدن برندتان استفاده کنید:

۱: مهندسی وبینار بر اساس برند شما: می‌توانیم موضوع وبینار را خلاقانه و هدفمند طوری انتخاب کنیم که هم برای مخاطب جذاب و کاربردی باشد و هم مسیر را برای معرفی برند، محصول یا خدمات شما باز کند.

۲: سه دقیقه تریبون اختصاصی: در گلدن تایم وبینار، ۳ دقیقه به شما داده می‌شود تا مستقیم با مخاطب صحبت کنید و خودتان، برندتان، محصول یا خدماتتان، مزیت رقابتی و پیشنهادتان را معرفی کنید.

۳: برند شما همه جا دیده می‌شود: نام و لوگوی شما در تمام مراحل قبل، حین و بعد از وبینار روی محتواها، ویدیوها و خبرنامه‌ها درج می‌شود تا برندتان در همه خروجی‌های وبینار در معرض دید باشد. امکان انتشار این محتواها در رسانه‌ها و پلتفرم‌های عمومی مثل «خبر فوری» و «گوگل ادز» هم وجود دارد.



۴: یادداشت در همین جزوه: در همین دفترچه‌ای که الان دست شماست، فضایی شامل لوگو و ۳ الی ۵ خط متن در اختیار شماست تا خودتان، برندگان، محصول یا خدمات‌تان، مزیت رقابتی و پیشنهادتان معرفی شود و ارتباطتان با مخاطبان ادامه پیدا کند.

۵: مشاوره خلاقانه برای ارائه: در صورت تمایل، تیم ما برای نوشتن متن معرفی، سناریوی پرزنت وینار و یادداشت جزوه به شما مشاوره می‌دهد تا با ایده‌ای خلاقانه، لحن جذاب و مسیر هدفمندتری دیده شوید.

در قالب اسپانسرینگ وینار در معرض دید هزاران نفر، در پلتفرم‌های مختلف مکتوب و تصویری قرار خواهید گرفت. (یک تیر و چند نشان)

شماره تماس جهت هماهنگی: ۰۹۳۳۶۴۸۶۳۳۶



خلاصه مطالب وبینار:

مهندس بیژن خطیبی:

۲۳ تا ۲۵ میلیون تومان؟ این هزینه ساخت نیست، عدد روی کاغذ است! در شرایط فعلی بازار تهران، ساخت و ساز با ارقامی مثل ۲۵ تا ۲۶ میلیون تومان در هر مترمربع عملاً امکان پذیر نیست. این اعداد بیشتر کاربرد اداری و محاسباتی دارند و فاصله زیادی با واقعیت اجرای پروژه، قیمت مصالح، دستمزدها و هزینه های روز بازار دارند.

ساخت و ساز در تهران با شعار ممکن نیست؛ کف هزینه ها جای دیگری است

بازار ساختمان تابع شعار و عددسازی نیست؛ بلکه واقعیت آن را قیمت مصالح، نیروی انسانی، مجوزها، تأسیسات و هزینه های اجرایی تعیین می کند. وقتی هزینه های واقعی پروژه ها از برآوردهای رسمی جلوتر رفته اند، ادامه دادن تحلیل بازار با اعداد غیر واقعی باعث خطای تصمیم گیری برای سازنده و خریدار می شود.

اقتصاد واقعی ساختمان، اسیر اعداد دستوری نمی شود

هزینه ساخت در تهران را نمی توان با عددهای بخشنامه ای یا برآوردهای خوش بینانه توضیح داد. بازار، منطق خودش را دارد و سازنده در نهایت با فاکتور واقعی مصالح، دستمزد واقعی استادکار و هزینه واقعی تأمین مالی روبه روست؛ نه با عددهایی که روی کاغذ زیبا به نظر می رسند.



دکتر حسن شیخ‌الاسلامی:

کف هزینه ساخت در تهران؛ ۵۰ میلیون!

در شرایط امروز تهران، هزینه تمام‌شده ساخت زیر ۵۰ میلیون تومان در هر مترمربع قابل تحقق نیست. اعداد پایین‌تر، تصویر ناقصی از پروژه ارائه می‌دهند و معمولاً هزینه‌های واقعی مثل تأسیسات، نازک‌کاری، زمان اجرا، خواب سرمایه و افزایش قیمت متریال را نادیده می‌گیرند.

سازنده سنتی در حال حذف است؛ عصر اقتصاد مهندسی شروع شده.

بازار ساخت‌وساز وارد مرحله‌ای شده که دیگر تجربه سنتی و تصمیم‌های احساسی برای بقا کافی نیست. سازندگانی که بدون تحلیل مالی، برنامه زمان‌بندی، مدیریت نقدینگی و محاسبه ارزش زمانی پول وارد پروژه می‌شوند، در برابر تورم مصالح و تغییرات بازار دوام نمی‌آورند و به تدریج از چرخه ساخت حذف می‌شوند.

پیش‌فروش بدون تحلیل مالی؛ تله‌ای برای سازنده

پیش‌فروش بدون پشتوانه مالی یکی از خطرناک‌ترین تصمیم‌های سازندگان در بازار تورمی است. وقتی سازنده واحد را با قیمت ثابت می‌فروشد اما در ادامه با جهش قیمت مصالح، تأسیسات و دستمزد روبه‌رو می‌شود، عملاً تعهدی ایجاد کرده که ممکن است سود پروژه را از بین ببرد و حتی آن را وارد زیان کند.

پروژه بدون PMO و کنترل هزینه؛ یعنی خودکشی در مدیریت پروژه

پروژه ساختمانی امروز بدون ساختار مدیریت پروژه، کنترل هزینه، برنامه زمان‌بندی و تصمیم‌گیری هفتگی قابل اداره نیست. ابزارهایی مانند WBS، PMO و کنترل جریان نقدی دیگر گزینه لوکس نیستند؛ بلکه شرط بقا برای سازنده‌ای هستند که می‌خواهد در بازار پرنوسان امروز از پروژه زیان‌ده نسازد.



مهندس علی زهره‌وند

رشد ۹۶ درصدی نهاده‌ها؛ با چه منطقی ارزان می‌سازید؟

وقتی شاخص نهاده‌ها در یک سال حدود ۹۶ درصد رشد کرده و بخش‌هایی مثل تأسیسات مکانیکی، عایق‌ها و تجهیزات برقی جهش‌های سنگین‌تری داشته‌اند، صحبت از ساخت ارزان‌قیمت بیشتر شبیه ساده‌سازی مسئله است تا تحلیل واقعی بازار.

تورم نهاده‌های ساختمانی از رشد قیمت فروش مسکن جلوزد

فشار اصلی امروز بازار ساخت از سمت هزینه‌هاست! جایی که قیمت مصالح و تجهیزات ساختمانی سریع‌تر از قیمت فروش آپارتمان رشد می‌کند. این شکاف باعث می‌شود حاشیه سود سازندگان کوچک‌تر شود و پروژه‌هایی که بدون برآورد دقیق مالی آغاز شده‌اند، در میانه مسیر با بحران نقدینگی و کاهش صرفه اقتصادی مواجه شوند.

شبکه‌سازی

ارزش یک نشست، به آدم‌هایی است که در آن حضور دارند! وبینار «پیش‌بینی هزینه ساخت و قیمت مسکن تا پایان سال ۱۴۰۵» فقط یک ارائه یک‌طرفه نبود. بخش جذاب ماجرا جایی بود که متخصصان، سازندگان و مدیران پروژه از دغدغه‌های واقعی‌شان در کف بازار گفتند. این تعامل، پرسش‌های هوشمندانه و معرفی‌های کوتاهی که در پایان نشست اتفاق افتاد، نشان داد که جامعه مهندسی ما چقدر تشنه‌ی گفتگو و ساختن پیوندهای حرفه‌ای جدید است. در نبض مهندسی، ما فقط محتوا تولید نمی‌کنیم؛ ما شبکه می‌سازیم.



آنچه در پارت شبکه سازی و بینار گذشت

در ادامه لیست افرادی که در وینار تمایل به شبکه سازی، درخواست یا پیشنهاد همکاری داشته اند و در تایم وینار اعلان کرده اند تقدیم میشود:

سید فواد محفوظی

در خصوص پروژه های ساختمانی اگر کاری در خصوص طراحی یا مجری ذیصلاح بود خوشحال میشم اگه بتونم همکاری کنم
۰۹۱۶۶۱۴۸۹۲۳

خانم افخم

پیام: طراحی، تامین و اجرای سیستم های تهویه مطبوع تهویه زئوس
۰۹۱۲۶۸۴۴۶۲۶

محمد غلامی

عنوان شغلی و خدمتی که می توانند ارائه بدهند: کارشناس عمران ، مسلط به نرم افزار های cad, excel, sketchup (برای کار آموزی) دغدغه، نیاز و خدماتی که میخواهند: یادگیری کار های اجرایی
۰۹۳۰۴۲۹۱۷۷۴



حمید محمدی

طراح و مجری سازه | ۰۹۱۲۱۹۶۷۳۷۱

حمد فشارکی

دکتر فشارکی هستم طراح و مجری پروژه ها به روش تاپ دان و اجاره
دهنده ماشین آلات عمرانی | ۰۹۱۲۱۲۰۲۵۴۲

حسن حاجی عرب

شرکت مشاور برنامه بودجه، پایه نظارت و اجرا | ۰۹۱۳۴۷۵۹۰۳۲

ارشیا مشفق

آرشیست | ۰۹۱۲۳۷۰۵۸۳۲

آرمان احمدپور

سرپرست اجرا | ۰۹۰۵۲۴۲۰۶۱۶

صمدنوری

مدیر پروژه و سرپرست کارگاه | ۰۹۱۲۷۴۵۷۷۵۶



اخبار و ویدیوهای این برنامه را
از طریق راه های ارتباطی زیر دنبال کنید:

 @nabznews_media

 @nabz.news_

 nabz.news

 nabz.news

 nabznews_media



ارتباط با «نبض نیوز» و «نبض مهندسی»



خدمات نبض نیوز و محتواک:

جریان سازی رسانه ای و تولید محتوا

آژانس دیجیتال مارکتینگ و تبلیغات خلاقانه

برگزاری ایونت، وبینار، همایش، نمایشگاه، گردهمایی و...

مشاوره تخصصی در حوزه «رسانه و تبلیغات» و «شبکه سازی»

استودیو تخصصی در صنعت «ساختمان، احداث و انرژی» و
استودیوی نمایشگاهی



راه ارتباطی با مهمانان:

آقای دکتر حسن شیخ الاسلامی

اینستاگرام: dr_sheikholeslami@

بله: sheikholeslami@

آقای مهندس بیژن خطیبی:

اینستاگرام: bijan.khatibii@

آی دی بله: bijankhatibi@



به امید دیدارتان در رویدادهای بعدی

لحظات شیرینی را برایتان آرزو مندیم