

مقاله



۵ نکته کلیدی برای کاهش هزینه‌های پروژه‌های تجاری

ACEMI

d r a l a v i p o u r . c o m

مدیریت مؤثر پروژه‌های تجاری مستلزم رویکردی راهبردی، برنامه‌ریزی ساختاریافته و درک عمیق از پویایی‌های فنی، اقتصادی و سازمانی این حوزه است. با توجه به مقیاس بالای سرمایه‌گذاری در این پروژه‌ها، هرگونه تصمیم‌گیری باید مبتنی بر تحلیل دقیق داده‌ها و شناخت روابط علی میان عوامل مؤثر بر زمان، هزینه و کیفیت باشد. در این بستر، بهینه‌سازی مراحل مختلف چرخه حیات پروژه از مطالعات اولیه و طراحی گرفته تا اجرا و بهره‌برداری نقشی تعیین‌کننده در کنترل هزینه‌ها و تضمین موفقیت عملکردی و اقتصادی پروژه ایفا می‌کند. عدم توجه به این اصول می‌تواند منجر به اتلاف منابع، تاخیرهای قابل توجه و کاهش بهره‌وری کلان در صنعت ساخت شود. در همین راستا توصیه می‌شود مقاله ۹ چالش و راهکار کلیدی برای مدیریت هزینه پروژه مطالعه شود.

در این مقاله، راهبردها و نکات کلیدی‌ای ارائه می‌شود که با هدف افزایش بهره‌وری، کنترل هزینه‌های ساخت و تسهیل اجرای پروژه تدوین شده‌اند. با به‌کارگیری این اقدامات، ذی‌نفعان می‌توانند انتظار کاهش هزینه‌های غیرضروری و پیشبرد هماهنگ‌تر در پروژه را داشته باشند.

۱. برنامه‌ریزی زود هنگام و دقیق در مرحله پیش از ساخت

۱.۱. مرحله پیش از ساخت؛ زیربنای موفقیت در پروژه‌های ساخت

مسیر ساخت یک ساختمان تجاری، مدت‌ها پیش از شروع عملیات اجرایی آغاز می‌شود. مرحله پیش از ساخت، بازه‌ای حیاتی است که در آن برنامه‌ریزی‌ها انجام شده، بودجه تعیین می‌شود و پایه‌های کلی پروژه پی‌ریزی می‌گردد. با صرف زمان و منابع کافی در این مرحله ابتدایی، ذی‌نفعان می‌توانند درکی شفاف‌تر از محدوده پروژه به‌دست آورند، چالش‌های احتمالی را شناسایی کرده و راهبردهایی برای کاهش ریسک‌ها طراحی کنند.

استفاده صحیح از مهارت‌ها و مسئولیت‌های مدیر ساخت در این مرحله، نقشی کلیدی در افزایش بهره‌وری و ایجاد انسجام عملیاتی در اجرای پروژه ایفا می‌کند. ابزارهای مدیریتی مرتبط، با ایجاد جریان مستمر و نظام‌مند داده‌ها از مرحله برآورد اولیه تا اختتام پروژه، بستر لازم را برای تصمیم‌گیری‌های دقیق، هماهنگی بین بخش‌ها و کنترل مؤثر منابع فراهم می‌سازند (در این مقاله به راهنمایی گام‌به‌گام برای متخصص شدن در حرفه مدیریت مالی و هزینه پرداخته شده است).

۲.۱. مدیریت پروژه کارآمد، پایه موفقیت پروژه‌های تجاری

مدیریت پروژه نقش حیاتی در موفقیت پروژه‌های تجاری ایفا می‌کند. با اتخاذ رویکردی جامع، مدیر پروژه قادر است بر تمام مراحل فرایند ساخت، از طراحی و تأمین تجهیزات گرفته تا اجرای عملیات، نظارت دقیق داشته باشد. نقش مدیر پروژه در هماهنگی تلاش‌های تیم‌های مختلف بسیار کلیدی است. او مسئولیت دارد تا پروژه در مسیر صحیح، در چهارچوب بودجه و مطابق با بالاترین استانداردهای کیفیت پیش برود. مدیریت مؤثر پروژه، فرایند اجرای پروژه را روان‌تر و هماهنگ‌تر می‌سازد. این رویکرد با بهینه‌سازی استفاده از منابع، نقش مهمی در کاهش هزینه‌ها در پروژه‌های ساخت تجاری ایفا می‌کند.

۳.۱. برآورد هزینه به ازای هر متر مربع؛ ابزار حیاتی برای مدیریت هزینه در پروژه‌های تجاری

یکی از مؤثرترین روش‌ها برای کنترل هزینه و برنامه‌ریزی مالی در پروژه‌های ساخت تجاری، برآورد دقیق هزینه به ازای هر متر مربع است. این شاخص به‌عنوان یک معیار استاندارد، به مدیران پروژه کمک می‌کند تا بهره‌وری مالی پروژه‌های مختلف را به‌درستی مقایسه و ارزیابی کنند. درک صحیح از هزینه متوسط ساخت به ازای هر متر مربع، نه‌تنها تصمیم‌گیری‌های مالی را هوشمندتر می‌سازد، بلکه با تسهیل در تخصیص بهینه منابع، امکان شناسایی حوزه‌های صرفه‌جویی و کاهش هزینه را نیز فراهم می‌کند (در این مقاله به فرایند مدیریت هزینه پروژه‌های صنعت ساخت در ۴ مرحله پرداخته شده است).



۲. اهمیت تعامل مؤثر بین ذی‌نفعان پروژه در بهینه‌سازی فرایندهای ساخت

۱.۲. انتخاب روش اجرا و تحویل پروژه مناسب

در صنعت ساخت، انتخاب روش مناسب برای اجرای پروژه یکی از تصمیمات راهبردی و تأثیرگذار در موفقیت آن به شمار می‌رود. روش‌های مختلفی برای اجرا و تحویل پروژه وجود دارد که هر کدام ویژگی‌ها، مزایا و چالش‌های خاص خود را دارند. از رایج‌ترین این روش‌ها می‌توان به طراحی - مناقصه - ساخت (DBB) و طرح و ساخت (DB) اشاره کرد (در این مقاله به مسئولیت‌های مدیر ساخت/مدیر طرح بر اساس روش‌های اجرا و تحویل پروژه پرداخته شده است).

رویکرد طرح و ساخت که در سال‌های اخیر به‌کار گرفته شده، انقلابی در صنعت ساخت پروژه‌های تجاری ایجاد کرده است. این روش از ابتدا همکاری و هم‌افزایی بین تیم‌های طراحی و ساخت را تقویت می‌کند و برخلاف روش سنتی طراحی-مناقصه-ساخت، فرایند اجرا و تحویل پروژه را ساده‌تر و سریع‌تر می‌سازد که در نهایت منجر به صرفه‌جویی قابل توجه در هزینه و زمان می‌شود.

در این مدل، یک نهاد واحد مسئولیت کامل طراحی و اجرای پروژه را بر عهده دارد؛ بنابراین، امکان شناسایی و رفع ریسک‌ها و مشکلات احتمالی در مرحله طراحی افزایش می‌یابد. مشارکت گسترده‌تر پیمانکار در فرایند طراحی به کاهش تغییرات ناگهانی و دستورهای اصلاحی در طول پروژه کمک می‌کند و باعث افزایش کارایی کلی فرایند ساخت می‌شود.

برای کسانی که به دنبال کنترل مالی بهتر و پیش‌بینی هزینه‌های پروژه هستند، روش مدیریت ساخت در ریسک (Construction Management at Risk) یک گزینه مناسب است. این روش همکاری نزدیک و مؤثر بین تیم‌های طراحی و پیمانکار را در مرحله پیش از ساخت فراهم می‌کند تا بودجه‌ای دقیق‌تر و حداکثر قیمت تضمین شده ((Guaranteed Maximum Price (GMP)) برای پروژه تعیین شود، که این امر به کاهش ریسک‌های مالی و افزایش شفافیت کمک می‌کند.

برای مدیر ساخت (CM) بسیار حیاتی است که به‌صورت مؤثر با تیم‌های طراحی و پیمانکاران پروژه همکاری کند. این همکاری نه تنها باعث می‌شود پروژه ساده‌تر پیش برود، بلکه به کاهش ریسک مالی آنها در عین برآورده کردن انتظارات کارفرما نیز کمک می‌کند.

۲.۲. ایجاد تیم‌های یکپارچه در پروژه‌های تجاری

پذیرش مدل تیم پروژه یکپارچه فضایی همکاری محور ایجاد می‌کند که در آن پیمانکاران، معماران، مهندسان و سایر ذی‌نفعان به‌صورت هماهنگ برای رسیدن به اهداف مشترک تلاش می‌کنند. این رویکرد باعث بهبود ارتباطات، تسریع در تصمیم‌گیری و واکنش سریع‌تر به چالش‌ها می‌شود و در نهایت به موفقیت کلی و بهینه‌سازی هزینه‌های پروژه‌های ساختمان‌های تجاری کمک می‌کند. با استفاده از این مدل، فرایند پروژه‌های تجاری ساده‌تر، شفاف‌تر و همسو با اهداف پروژه و محدودیت‌های بودجه‌ای خواهد بود. اولویت دادن به شروع زود هنگام، تکمیل برنامه‌ریزی دقیق و انتخاب روش اجرا و تحویل پروژه متناسب با نیازهای شما، زمینه‌ساز دستیابی به نتیجه‌ای موفق و اقتصادی است.

۳. اهمیت مطالعات و تجهیز کارگاه برای کاهش هزینه‌های ساخت پروژه‌های تجاری

تجهیز اصولی و مهندسی‌شده‌ی کارگاه، زیربنای اجرای ایمن، کارآمد و منظم فرایند ساخت را تشکیل می‌دهد. هرگونه قصور یا ساده‌انگاری در این مرحله، می‌تواند منجر به تاخیرهای پرهزینه، افزایش ریسک‌های اجرایی و اتلاف منابع در ادامه پروژه شود. برای مثال، در صورت عدم انجام مطالعات ژئوتکنیکی کافی، شناسایی مشکلاتی نظیر ناپایداری خاک پس از آغاز عملیات ساخت، نیازمند اقدامات اصلاحی پرهزینه و زمان‌بر خواهد بود؛ امری که می‌تواند بازده مالی پروژه را به‌شدت تحت تأثیر قرار دهد. از این‌رو، سرمایه‌گذاری هدفمند در مطالعات پیشین، آماده‌سازی فنی، جانمایی بهینه، تأمین زیرساخت‌ها و تجهیز کارگاه، نه‌تنها موجب تسهیل در اجرای پروژه می‌شود، بلکه نقش محوری در کاهش هزینه‌ها، کنترل ریسک‌ها و تضمین موفقیت نهایی پروژه ایفا می‌کند (در این مقاله به برآورد هزینه پروژه؛ تعریف، اجزا، سطوح، فرآیند و اهمیت استفاده از نرم‌افزار پرداخته شده است).

۴. ایجاد و سازماندهی تیم‌های کارآمد در پروژه‌های صنعت ساخت

۱.۴. تأثیر تیم هماهنگ و یکپارچه ساخت

تیم ساخت که از نیروی کار ماهر، کارشناسان و ناظران تشکیل شده است، نیروی محرکه موفقیت پروژه‌ها به شمار می‌رود. تخصص و تعهد اعضای این تیم نقش بسیار مهمی در اجرای دقیق برنامه پروژه، رعایت استانداردهای کیفیت و حفظ زمان‌بندی ساخت دارد. مدیریت مؤثر این تیم‌ها برای تضمین هماهنگی، حفظ انگیزه و ارائه بهترین عملکرد آن‌ها ضروری است.

۲.۴. توانمندسازی همکاری مؤثر تیم پروژه

ایجاد یک محیط همکاری، کلید مدیریت مؤثر تیم‌های ساخت است. این شامل ارتباطات شفاف و برگزاری جلسات منظم برای هم‌راستا نگه داشتن همه اعضا می‌شود. علاوه بر این، فراهم کردن فرصت‌های آموزشی و تقدیر از عملکرد خوب افراد می‌تواند روحیه و بهره‌وری تیم را افزایش دهد. با اتخاذ این رویه‌های برتر، می‌توانید اطمینان حاصل کنید که تیم‌های ساخت شما هماهنگ، بسیار کارآمد و با انگیزه برای ارائه بهترین عملکرد خود هستند.



۵. دقت ویژه در مراحل پایانی پروژه

۱.۵ ثبت مسائل باقی مانده در فهرست نواقص (Punchlist)

فرایند تهیه و مدیریت فهرست نواقص یکی از مراحل حیاتی برای موفقیت پروژه‌های تجاری است که در طول ساخت و همچنین در بازرسی نهایی انجام می‌شود. ایجاد فهرست نواقص به شما کمک می‌کند تا هرگونه کار یا مسئله باقی مانده که باید پیش از اتمام پروژه برطرف شود، ثبت و پیگیری شود. نرم افزارهای مدیریت پروژه به پیمانکاران اصلی و مشاوران امکان می‌دهند تا موارد اصلاحی را به صورت مشترک ثبت و بررسی کنند. برای مثال، در Autodesk Construction Cloud، همه افراد دخیل می‌توانند در زمان واقعی (Real-Time) به موارد ثبت شده دسترسی داشته باشند، تصاویر و توضیحات مربوط به هر ایراد یا نقص را بارگذاری کنند و پس از رفع، آن را در همان پلتفرم علامت گذاری و مستند کنند. این ابزار به ویژه در پروژه‌های بزرگ به هماهنگی، کاهش دوباره کاری و تسریع گردش کار کمک شایانی می‌کند. توجه دقیق به موارد لیست اصلاحات و رفع کامل آن‌ها، اطمینان حاصل می‌کند که تمام جنبه‌های پروژه مطابق با استانداردهای لازم باشد. این کار از اصلاحات یا تغییرات پرهزینه پس از اتمام پروژه جلوگیری می‌کند. با مدیریت دقیق لیست اصلاحات، ذی نفعان می‌توانند روند انتقال پروژه از مرحله ساخت به مرحله بهره برداری را به نرمی پیش ببرند و در نهایت، موفقیت پروژه را تضمین کنند.

۲.۵ اطمینان از اخذ مجوزها و رعایت مقررات

دریافت مجوزهای ساختمانی لازم و تضمین تطابق با تمامی قوانین و مقررات مرتبط، بخش حیاتی از فرایند ساخت پروژه‌های تجاری است. عدم توجه به این موضوع می‌تواند منجر به جریمه‌ها، تاخیرها و مشکلات حقوقی شود که تأثیر قابل توجهی بر سودآوری و موفقیت پروژه دارد. بنابراین، تمامی ذی نفعان باید این جنبه از پروژه را در اولویت قرار دهند.

همکاری نزدیک با مراجع محلی و کارشناسان مربوطه، تضمین می‌کند که تمام مجوزها به موقع اخذ شده، بازرسی‌ها انجام می‌شوند و مقررات به درستی رعایت می‌گردند. ثبت و نگهداری دقیق مجوزها، دستورالعمل‌ها و مستندات مرتبط با ایمنی و بهداشت حرفه‌ای (OSHA)، نقش مهمی در انطباق پروژه با الزامات قانونی ایفا می‌کند. در نهایت، رویکردی پیشگیرانه همراه با بازنگری مستمر، پروژه را از مواجهه با مشکلات احتمالی در حوزه ایمنی و مقررات محافظت می‌کند.

جمع‌بندی ۵ نکته کلیدی برای کاهش هزینه‌های پروژه‌های تجاری

پروژه‌های تجاری به دلیل پیچیدگی‌های متعدد نیازمند برنامه‌ریزی دقیق، مدیریت کارآمد و توجه به جزئیات هستند. انتخاب روش اجرا و تحویل پروژه مناسب با نیازهای شما، کمک می‌کند تا هر مرحله از پروژه با اهداف کلی و بودجه هماهنگ شود. وقتی این امر با تشکیل تیم ساخت مؤثر و سرمایه‌گذاری در نرم‌افزارهای مدیریت پروژه همراه شود، کلید حفظ سودآوری و سلامت مالی پروژه در دستان شما خواهد بود.

در این مقاله به سوالات زیر پاسخ داده شده است

۱. چطور می‌توان با برنامه‌ریزی زودهنگام و تشکیل تیم یکپارچه، از هزینه‌های اضافی در پروژه‌های تجاری جلوگیری کرد؟
۲. انتخاب بین روش طرح و ساخت و روش سنتی چه تأثیری بر زمان و هزینه پروژه دارد؟
۳. نقش مدیر ساخت در مرحله پیش از ساخت چگونه بهره‌وری پروژه را تضمین می‌کند؟

جایگاه مبانی ارائه شده در آموزش‌های مؤسسه ACEMI

در نقشه راه جامع مدیریت ساخت مؤسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی‌پور، دوره‌ای در سطح مهارت‌های سخت با عنوان "مدیریت یکپارچه مالی، حسابداری و هزینه در پروژه و سازمان‌های پروژه محور" ارائه شده است که نه تنها ساختار مدیریت مالی و حسابداری پروژه را به صورت کامل و اجرایی آموزش می‌دهد، بلکه یکپارچگی این ساختار را با ساختارهای برآورد هزینه، کنترل و مدیریت هزینه و شبکه جریان نقدینگی به صورت کامل آموزش داده می‌شود. به جهت آشنایی با سایر دوره‌ها و تاریخ برگزاری آن‌ها می‌توانید به بخش تقویم آموزشی مؤسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی‌پور مراجعه نمایید.

dralavipour.com



برای دریافت مقالات بیشتر در خبرنامه موسسه ACEMI عضو شوید.

با ما همراه باشید موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور			
+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۴۵			+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۵۰
	info@dralavipour.com	ACEMI	
	ACEMI_social	Alavipour_pm	
	ACEMI_channel	Alavipour_pm	

