

مقاله

انواع روش‌های تأمین مالی پروژه‌های ساخت و بازسازی توسط پیمانکاران

ACEMI

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

صنعت ساخت با چالش‌های مالی متعددی مواجه است که می‌تواند بر سرعت و موفقیت پروژه‌ها تأثیر بگذارد. این مقاله به بررسی نقش کلیدی تامین مالی به‌عنوان یک ابزار تعیین‌کننده در پیشبرد پروژه‌های صنعت ساخت می‌پردازد. با ارائه گزینه‌های مالی شفاف و در دسترس، پیمانکاران می‌توانند موانع مالی کارفرمایان را برطرف کرده، اعتماد آن‌ها را جلب کنند و پروژه‌ها را با سرعت بیشتری به اجرا درآورند. این مقاله ابتدا مفهوم تامین مالی ترتیب داده شده توسط پیمانکار را توضیح می‌دهد، سپس روش‌های مختلف تامین مالی در پروژه‌های بین‌المللی را مقایسه کرده و مزایای آن را برای پیمانکاران و کارفرمایان تشریح می‌کند. در نهایت، نکات عملی برای بهبود این فرایند ارائه می‌شود تا پیمانکاران بتوانند نقش خود را از مجری فنی به شریکی استراتژیک ارتقا دهند. محدودیت‌های مالی اغلب حتی کارفرمایان باانگیزه را در تصمیم‌گیری برای ادامه پروژه‌ها مردد می‌کند. این تردید می‌تواند برای پیمانکاران به معنای صرف زمان و منابع برای تهیه پیشنهادهایی باشد که ممکن است به مرحله اجرا نرسند. راه‌حل این چالش، ارائه گزینه‌های مالی شفاف از همان مراحل اولیه مذاکرات است. با معرفی موثر ابزارهای مالی، پروژه‌ها سریع‌تر آغاز می‌شوند، محدوده فعالیت‌ها گسترش می‌یابد و کارفرمایان از جست‌وجوی منابع مالی جایگزین منصرف می‌شوند. این رویکرد که در آن پیمانکار، کارفرما را برای رسیدن به منابع مالی مناسب همراهی می‌کند، نه تنها فرایند پروژه را روان‌تر می‌کند، بلکه به ایجاد روابط حرفه‌ای و پایدار کمک می‌نماید (برای آشنایی بیشتر با مفاهیم مقدماتی تامین مالی پروژه به مقاله [مفاهیم مقدماتی تامین مالی پروژه \(Project Finance\)](#) مراجعه کنید).

رویکرد تامین مالی مورد بررسی در این مقاله به این موضوع اشاره دارد که پیمانکار چگونه می‌تواند کارفرما را به منابع مالی مناسب برای پوشش هزینه‌های پروژه‌های ساخت یا بازسازی برساند. هدف این روش، آسان‌تر کردن اجرای پروژه‌هایی است که کارفرما از قبل برنامه‌ریزی کرده است. برای مثال، چه بخواهید آشپزخانه‌ای با هزینه ۲۰,۰۰۰ دلار بازسازی کنید یا یک واحد مسکونی با بودجه ۱۰۰,۰۰۰ دلار بسازید، تامین مالی مسیر شروع پروژه را هموار می‌کند. این روش اعتماد کارفرمایان را جلب می‌کند و پیمانکار را از یک مجری فنی به شریکی قابل‌اعتماد تبدیل می‌کند. نتیجه این اعتماد، افزایش تعداد قراردادهای بزرگ‌تر شدن پروژه‌ها و تقویت روابط حرفه‌ای است. در مقایسه با وام‌هایی که کارفرما به‌صورت مستقل می‌گیرد، در این رویکرد تامین مالی، پیمانکار پیش‌قدم می‌شود و پیشنهاد همکاری در تامین مالی را همراه با برآورد هزینه‌های پروژه ارائه می‌دهد. در این روش کارفرما نیازی به صرف زمان و هزینه برای اخذ وام ندارد. تامین مالی با هماهنگی پیمانکاران، توقف‌ها را کم کرده و پروژه را سریع‌تر پیش می‌برد (برای آشنایی بیشتر با مقدمات تامین مالی پروژه به مقاله [معرفی کتاب مقدمه‌ای بر تامین مالی پروژه \(Introduction to Project Finance\)](#) مراجعه کنید).

در ادامه، مقایسه‌ای از رایج‌ترین روش‌های تامین مالی پروژه‌های بین‌المللی ارائه شده است. هرچند همه این گزینه‌ها مستقیماً توسط پیمانکار ترتیب داده نمی‌شوند اما آگاهی از آن‌ها به پیمانکار این امکان را می‌دهد که در مذاکرات خود با کارفرما بهترین روش تامین مالی را پیشنهاد کند.

گزینه مالی	نوع	هماهنگ کننده	مناسب برای	مزایا	معایب
وام بهسازی مسکن	وام شخصی بدون وثیقه	کارفرما یا پیمانکار	نیاز به نقدینگی اولیه	تأیید سریع، بدون نیاز به وثیقه، اقساط ماهانه ثابت	نرخ بهره بالاتر نسبت به وام‌های با وثیقه
خط اعتباری مبتنی بر ارزش دارایی	وام با وثیقه (ملک)	کارفرما	پروژه‌های بزرگ و بلندمدت	نرخ بهره پایین‌تر، امکان دریافت مبالغ بالاتر	فرایند زمان‌بر، مستندات گسترده
خرید اعتباری	اقساط کوتاه‌مدت	پیمانکار از طریق ارائه‌دهنده BNPL	پروژه‌های کوچک تا متوسط (تا ۲۰,۰۰۰ دلار)	تأیید سریع، بدون پرداخت اولیه برای کارفرما، پرداخت سریع به پیمانکار	محدود به پروژه‌های کم‌هزینه
اعتبار تجاری	پرداخت معوق به تأمین‌کنندگان	پیمانکار	مدیریت هزینه‌های مصالح و نیروی کار	حفظ نقدینگی، تأمین از گسترش پروژه‌ها، تقویت روابط با تأمین‌کنندگان	غیرمستقیم برای کارفرما، شرایط متغیر
کارت اعتباری تجاری	خط اعتباری چرخشی	پیمانکار	هزینه‌های کوتاه‌مدت یا اضطراری	انعطاف‌پذیر، دسترسی آسان به وجوه	نرخ بهره بالا در صورت عدم بازپرداخت سریع، خطر بدهی

۱. وام بهسازی مسکن

این وام‌ها برای پروژه‌های بازسازی بدون نیاز به وثیقه ارائه می‌شوند و دریافت آن‌ها بسیار ساده است. بانک‌ها و وام‌دهندگان معمولاً وضعیت اعتباری، درآمد و حجم پروژه را بررسی می‌کنند و تأیید وام به سرعت انجام می‌شود. این گزینه برای کارفرمایانی که به نقدینگی فوری نیاز دارند ایده‌آل است. در پروژه‌های بین‌المللی، پلتفرم‌های متعددی این وام‌ها را ارائه می‌کنند و مزایایی مثل اقساط ثابت، نرخ بهره مشخص و دریافت کل مبلغ به صورت یکجا دارند.

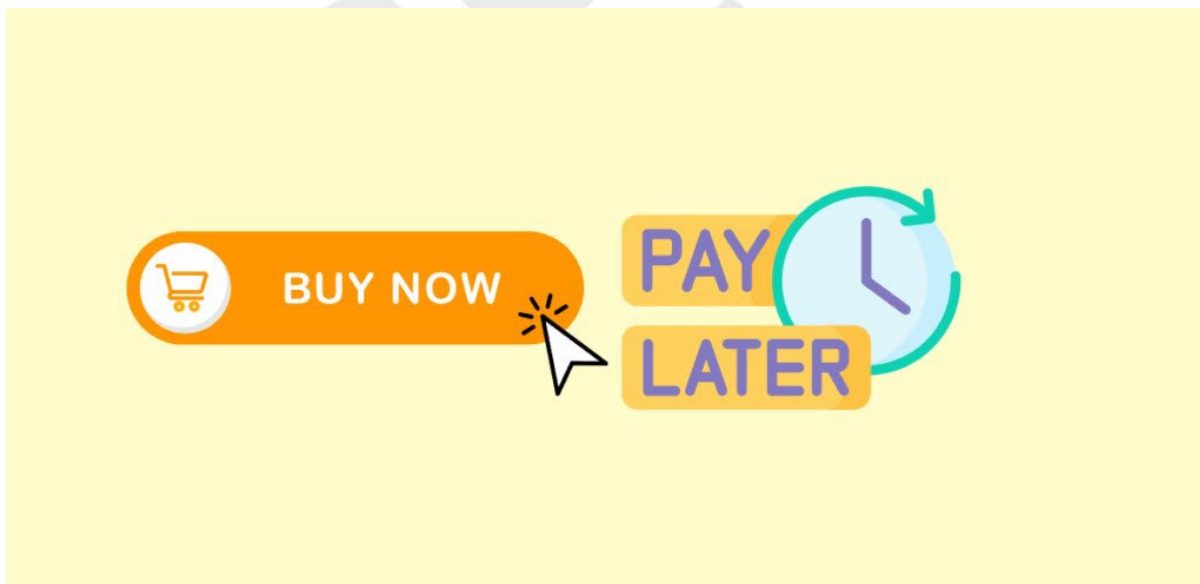
۲. وام مسکن با وثیقه ملک / خط اعتباری مبتنی بر ارزش دارایی ملک

این روش از ارزش انباشته شده ملک بهره می‌برد. وام مسکن با وثیقه، مبلغی ثابت با برنامه بازپرداخت مشخص ارائه می‌دهد، در حالی که خط اعتباری مبتنی بر ارزش دارایی مانند کارت اعتباری عمل کرده و امکان برداشت انعطاف‌پذیر را فراهم می‌کند. این گزینه برای پروژه‌های بزرگ یا بلندمدت مناسب است. با توجه به اینکه ملک به عنوان وثیقه محسوب می‌شود، نرخ بهره پایین‌تر است، اما فرایند دریافت آن زمان‌بر بوده و نیاز به مدارک بیشتری دارد. پیمانکاران معمولاً مستقیماً این وام‌ها را دریافت نمی‌کنند، اما آشنایی با آن‌ها به پاسخ‌گویی بهتر به سوالات کارفرمایان کمک می‌کند (برای آشنایی بیشتر با تأمین مالی با استفاده از خط اعتباری و وام بلندمدت به مقاله [تأمین مالی با استفاده از خط اعتباری و وام بلندمدت](#) مراجعه کنید).



۳. خرید با اقساط کوتاه مدت / خرید اعتباری

این روش امکان پرداخت اقساط کوتاه مدت را فراهم می کند و در برخی موارد، چند ماه اول بدون بهره است. این ویژگی کارفرمایان را ترغیب می کند تا سریع تر پیشنهاد پروژه را بپذیرند. پلتفرم های مالی اعتبارسنجی و مدیریت پرداخت ها را انجام می دهند، وجوه را به سرعت به پیمانکار منتقل می کنند و کارفرما هزینه را به صورت اقساطی پرداخت می کند. این روش برای پروژه های کوچک تا متوسط، مانند بازسازی خانه یا بهبود فضاهای داخلی، بسیار مناسب است.



۴. اعتبار تجاری

پیمانکاران گاهی از اعتبار تجاری برای مدیریت نقدینگی استفاده می کنند. تامین کنندگان ممکن است مهلت ۳۰، ۶۰ یا ۹۰ روزه برای پرداخت مصالح بدهند. این امکان به پیمانکار اجازه می دهد ابتدا از کارفرما پول بگیرد و بعد با تامین کننده تسویه کند. این روش به پیمانکار کمک می کند پروژه های بزرگ تر را بدون فشار مالی مدیریت کند.

۵. کارت اعتباری تجاری

کارت‌های اعتباری تجاری برای پوشش هزینه‌های کوچک یا اضطراری، مانند خرید مصالح یا اجاره تجهیزات، استفاده می‌شوند. این کارت‌ها انعطاف‌پذیری بالایی دارند، اما در صورت عدم بازپرداخت سریع، نرخ بهره بالایی دارند. برای پیمانکارانی که نقدینگی را دقیق مدیریت می‌کنند، این گزینه می‌تواند مفید باشد.

نکته: این ابزارها عمدتاً برای پیمانکاران طراحی شده‌اند، اما در پروژه‌هایی که نیاز به فعالیت اولیه پیش از دریافت وجوه کارفرما دارند، بخشی از فرایند تامین مالی را تشکیل می‌دهند.

۶. مزایای تامین مالی برای پیمانکاران اصلی

ارائه گزینه‌های مالی از ابتدای مذاکرات برای پیشنهاد قیمت، فرایند انعقاد قراردادها را ساده‌تر می‌کند و جایگاه پیمانکار را برای مدیریت بهتر پروژه تقویت می‌نماید. این رویکرد به پیمانکار کمک می‌کند تا با ارائه راهکارهای مالی، پروژه‌ها را سریع‌تر پیش ببرد و روابط حرفه‌ای‌تری با کارفرمایان ایجاد کند. مزایای کلیدی این روش عبارت‌اند از:

- **تسریع در شروع پروژه‌ها:** ارائه گزینه‌های مالی در برآورد اولیه، زمان بین ارائه پیشنهاد و امضای قرارداد را کوتاه می‌کند و پروژه‌ها زودتر آغاز می‌شوند.

- **گسترش محدوده پروژه‌ها:** وقتی کارفرمایان به منابع مالی دسترسی دارند، تمایل بیشتری به اجرای کامل پروژه بدون کاهش محدوده آن نشان می‌دهند.

- **افزایش اعتماد:** برآوردهایی که شامل گزینه‌های مالی هستند، حرفه‌ای‌تر به نظر می‌رسند و تصمیم‌گیری را برای کارفرما آسان‌تر می‌کنند که به افزایش تعداد پروژه‌ها و نرخ قراردادها منجر می‌شود.

- **بهبود جریان نقدینگی:** پلتفرم‌های مالی معمولاً وجوه را به سرعت، اغلب ظرف چند روز، به پیمانکار پرداخت می‌کنند و نقدینگی پایدارتری فراهم می‌آورند.

- **برتری رقابتی:** پیمانکارانی که راهکارهای تامین مالی ارائه می‌دهند، به عنوان حرفه‌ای‌های راه‌حل‌محور در مقایسه با رقبا متمایز می‌شوند و شانس بیشتری برای جذب پروژه‌ها دارند.

۷. مزایای تامین مالی برای کارفرمایان

بسیاری از کارفرمایان هنگام دریافت برآورد نهایی پروژه و مواجهه با هزینه‌های کلان، در تصمیم‌گیری مردد می‌شوند. تامین مالی این هزینه‌ها را به اقساط قابل‌مدیریت تبدیل می‌کند و فشار مالی را کاهش می‌دهد. این روش به کارفرمایان امکان می‌دهد تا پروژه‌های خود را با اطمینان بیشتری پیش ببرند. مزایای اصلی برای کارفرمایان عبارت‌اند از:

- **کاهش فشار مالی اولیه:** با دسترسی به منابع مالی، کارفرمایان می‌توانند طرح اصلی پروژه را بدون تغییر یا کاهش محدوده اجرا کنند.

- **شفافیت در پرداخت‌ها:** اقساط ماهانه ثابت، برنامه‌ریزی مالی را برای کارفرما ساده‌تر می‌کنند و نگرانی‌های مالی را کاهش می‌دهند.

- **تصمیم‌گیری سریع‌تر:** ارائه گزینه‌های تامین مالی همراه با برآورد پروژه، نیاز به جست‌وجوی مستقل وام را از بین می‌برد و کارفرما را به تصمیم‌گیری سریع‌تر تشویق می‌کند.

- **افزایش اعتماد به پیمانکار:** وقتی پیمانکار گزینه‌های مالی را پیشنهاد می‌دهد، نشان‌دهنده حرفه‌ای‌گری و توجه به نیازهای کارفرماست که اعتماد او را جلب می‌کند.

۸. نحوه ارائه تامین مالی توسط پیمانکار

پیمانکاران نیازی به ارائه مستقیم وام ندارند؛ وظیفه آن‌ها معرفی ابزارهای تامین مالی مناسب در زمان مناسب به کارفرما است. بهترین زمان برای ارائه این گزینه‌ها، هنگام برآورد هزینه پروژه است. استفاده از نرم‌افزارهای تخصصی برآورد می‌تواند هزینه‌ها، برنامه پرداخت و گزینه‌های مالی را به صورت یکپارچه نمایش دهد. این روش به کارفرما کمک می‌کند تا تصویر روشنی از پروژه و نحوه تامین مالی آن

داشته باشد و تصمیم‌گیری را آسان‌تر می‌کند (برای آشنایی بیشتر با روند تامین مالی پروژه (Project Finance) به مقاله [تاریخچه و روند تامین مالی پروژه \(Project Finance\)](#) مراجعه کنید).

۹. پنج نکته برای بهبود گزینه‌های تامین مالی

- برای دسترسی به ابزارهای مالی مناسب و جلب اعتماد شرکای مالی، پیمانکاران باید حرفه‌ای‌گری و ثبات خود را نشان دهند. نکات زیر می‌توانند به بهبود این فرایند کمک کنند:
- **حفظ مجوز و بیمه معتبر:** داشتن مجوز پیمانکاری فعال و بیمه مسئولیت عمومی و جبران خسارت کارگران، شرط لازم برای همکاری با وام‌دهندگان و بانک‌ها است.
- **نگهداری سوابق منظم و شفاف:** مستندات دقیق، فاکتورهای واضح و پرهیز از اختلافات، اعتماد شرکای مالی را تقویت می‌کند و همکاری را آسان‌تر می‌نماید.
- **ایجاد ارتباط با وام‌دهندگان محلی:** همکاری با بانک‌ها و اتحادیه‌های اعتباری محلی، گزینه‌های مالی متنوع‌تری در اختیار پیمانکار قرار می‌دهد.
- **استفاده از نرم‌افزار مدیریت پروژه:** این ابزارها با سازمان‌دهی برآوردها و پرداخت‌ها، حرفه‌ای‌گری پیمانکار را نشان می‌دهند و فرایند را کارآمدتر می‌کنند.
- **ادغام گزینه‌های مالی در برآوردها:** ارائه پیشنهادهای مالی همراه با برآورد پروژه، تصمیم‌گیری کارفرما را سریع‌تر می‌کند و احتمال انعقاد قرارداد را افزایش می‌دهد.

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

1. ارائه گزینه‌های مالی چه ریسک‌هایی برای پیمانکار به همراه دارد؟
2. چگونه می‌توان ابزارهای مالی را برای پروژه‌های کوچک با بودجه محدود به کاربرد؟
3. تامین مالی چگونه بر زمان‌بندی پرداخت به پیمانکار و جریان نقدی پروژه تاثیر می‌گذارد؟

جایگاه مبانی ارائه شده در آموزش‌های مؤسسه ACEMI

در نقشه راه مدیریت ساخت مؤسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور، دوره‌ای در سطح مهارت‌های سخت با عنوان تامین مالی پروژه ارائه شده است که این ساختار را به صورت جامع و اجرایی آموزش می‌دهد. البته باید اشاره نمود که پیشنهادها در این دوره جامع، [دوره مدیریت مالی، حسابداری و هزینه در پروژه و سازمانهای پروژه محور و دوره ارزیابی اقتصادی پروژه](#) هستند که در نقشه راه جامع مدیریت ساخت مؤسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور قابل مشاهده است. به جهت مشاهده تاریخ و نحوه برگزاری تمامی دوره‌ها می‌توانید به بخش [تقویم آموزشی مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور](#) مراجعه نمایید.

[1] What is General Contractor Financing for Homeowners, buildern.

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

