

ارائه الگویی برای ارزیابی عملکرد راهبردی صنعت انبوه‌سازی مسکن گیلان

علی رضا امراله زاده، دکتر سید زمان حسینی

۱- کارشناس ارشد مدیریت ساخت

۲- عضو هیئت علمی دانشگاه مازیار رویان

Alireza.amrollah@yahoo.com

خلاصه

در این مقاله با مصاحبه با ۱۰ صاحب‌نظر انبوه‌ساز، به تعیین فرصت‌ها و تهدیدهای و ضعف، قوت صنعت انبوه‌سازی و راهبردهای مؤثر پاسخگو به هر کدام پرداخته، سپس داده‌های مورد نیاز برای تهیه ماتریس ارزیابی عوامل خارجی و داخلی در ۴ منطقه مختلف اقتصادی، ارائه می‌شوند. با این مصاحبه‌ها به پیش‌بینی فرصت‌ها و تهدیدهای آینده صنعت و ماهیت اهداف بلندمدت انبوه‌سازان پرداخته می‌شود تا با کمک ماتریسهای بدست آمده و راهبردهای مؤثر برای عوامل مختلف محیطی، راهبردهای مناسب برای سازندگان تبیین شوند.

کلمات کلیدی: انبوه‌سازی مسکن، مدیریت راهبردی، تجزیه و تحلیل راهبردی.

۱. مقدمه

مسکن و برنامه‌ریزی برای تأمین آن از جمله مباحثی است که اولین بار در برنامه سوم عمرانی پیش از انقلاب اسلامی مورد توجه قرار گرفت. پیش از این برنامه، به مقوله مسکن به عنوان مبحثی که نیازمند دخالت دولت و برنامه‌ریزی باشد، توجه نمی‌شد. پس از پیروزی انقلاب اسلامی و بروز جنگ تحمیلی، موضوع مسکن ابعاد تازه‌تری به خود گرفت؛ که از آن جمله افزایش جمعیت و مهاجرت به کلان‌شهرهایی بود که هنوز دست به گریبان مسائل فراوان و کمبودهای گسترده در تأمین مسکن برای ساکنان قبلی بودند. لذا برای رفع این کمبود، ساخت مسکن به صورت انبوه در برنامه‌های توسعه مورد توجه قرار گرفت. در قانون برنامه چهارم توسعه کشور، بر اساس ماده ۳۰، افزایش سهم انبوه‌سازی مسکن به میزان ۳ برابر عملکرد برنامه سوم مقرر شد. که گویای اهمیت روز افزون انبوه‌سازی مسکن می‌باشد. تحقق اهداف برنامه‌های توسعه در بخش مسکن و مبحث انبوه‌سازی، از یک طرف به بسترسازی مؤثر برای این کسب‌وکار و از طرف دیگر به پاسخگویی مناسب انبوه‌سازان به شرایط موجود در محیط کسب‌وکار وابسته است. گرچه بستر تولید انبوه، از طریق نهادهای برنامه‌ریز، سیاست‌گذار و قانون‌گذار ایجاد می‌شود، لازمه رشد هرچه بیشتر این صنعت و دستیابی به اهداف برنامه‌های توسعه، پاسخگویی مناسب انبوه‌سازان به متغیرهای مختلف بستر محیطی با تدوین راهبردهای مقتضی توسط آنان است. در این تحقیق بر مسئله اصلی انبوه‌سازی تمرکز شده است و در این مباحث به دنبال پاسخگویی به این سوالات هستیم:

(۱) بررسی عوامل محیطی بیرونی فرصت‌ها و تهدیدها در صنعت انبوه‌سازی مسکن کدام است؟

(۲) بررسی عوامل محیطی درونی ضعف و قوت‌ها در صنعت انبوه‌سازی مسکن کدام است؟

تورج و همکارانش (۱۳۹۳) پژوهشی تحت عنوان ارزیابی عملکرد دولت در زمینه مسکن روستایی بر اساس برنامه چهارم و پنجم توسعه با استفاده از مدل کارت امتیازی متوازن (BSC) (مطالعه موردی: روستاهای استان اصفهان) انجام دادند. یافته‌های تحقیق نشان داد که میزان تحقق اهداف ۲۸ شاخص از ۴۰ شاخص مورد مطالعه بیشتر از ۷۰ درصد بوده است. همچنین دولت در منظر فرآیندهای داخلی با ۸۸٫۴۹ درصد بیشترین و در منظر مالی با ۶۶٫۱۹ درصد کمترین میزان تحقق اهداف را داشته است. لذا به منظور بهبود عملکرد و دستیابی به اهداف پیش‌بینی‌شده؛ فرهنگ‌سازی و آشنا نمودن روستائیان با برنامه‌های طرح به‌سازی، افزایش مبلغ تسهیلات و بهبود فرآیندهای اداری پیشنهاد می‌گردد. آریافر و طباطبایی (۱۳۹۵) پژوهشی تحت عنوان ارزیابی پایداری اجتماعی در پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن (مطالعه موردی: پروژه مسکن مهر شهر کرمان) انجام داده است. این مقاله نتایج ارزیابی انبوه‌سازی از منظر حوزه اجتماعی توسعه پایدار را ارائه می‌دهد. در این تحقیق، سیستم‌های رتبه‌بندی انویژن، لید، بریم، کسبی، گرین گلوین و قوانین