استراتژی ورود به بازار ساخت و ساز روسیه

(با استفاده از ظرفیت انجمن ملی سازندگان روسیه)



تهیه کننده:

سیفعلی ضربی

رایزن بازرگانی جمهوری اسلامی ایران در روسیه

مهرماه ۱۴۰۵

فهرست مطالب

عنوان---------- صفحه

۱. بخش اول: معرفی انجمن ملی سازندگان روسیه..... ۳

۱-۱.وضعیت کلی ساخت و ساز روسیه ۳

۱-۲. معرفی انجمن ملی سازندگان روسیه ۳

۱-۳ حوزه‌های اولویت‌دار فعالیت انجمن ملی سازندگان برای سال ۲۰۲۶..... ٤

۱-۴. حجم واقعی فعالیت اعضای نوستروی ٦

۱-۵. پروژه‌های کلیدی غیرمسکونی ٦

۲.بخش دوم: استراتژی‌های ورود به بازار ساخت‌وساز روسیه..... ۷

۲-۱. استراتژی اصلی اول: صادرات مصالح ساختمانی به شرکت‌های عضو نوستروی ۷

۲-۱-۱.مزیت رقابتی..... ۷

۲-۱-۲. اقدامات..... ۷

۲-۱-۳. گروه‌های کالایی اولویتدار..... ۸

۲-۲.استراتژی اصلی دوم: صادرات خدمات فنی و مهندسی ۸

۲-۲-۱. حضور پیمانکاران و مهندسان ایرانی در پروژه‌های ساخت‌وساز روسیه..... ۸

۲-۲-۲. حضور پیمانکاران عضو نوستروی در پروژه‌های ساخت‌وساز ایران..... ۹

۲-۳. لایه پشتیبان: استانداردها، آموزش تخصصی و حضور متقابل در نمایشگاه‌ها ۹

۲-۳-۱. استانداردها دوره‌های آموزشی تخصصی نوستروی..... ۹

۲-۳-۲. حضور متقابل در نمایشگاه‌های تخصصی..... ۹

۱. بخش اول: معرفی انجمن ملی سازندگان روسیه

۱-۱. وضعیت کلی ساخت و ساز روسیه

در نه ماه اول سال ۲۰۲۶، توسعه دهندگان روسی ۲۱۱ میلیارد روبل برای خرید قطعات زمین مسکونی هزینه کردند، طبق اعلام شرکت مشاوره ریچی، این رقم ۳۷٪ بیشتر از ژانویه تا سپتامبر سال گذشته است. در همان زمان، تعداد تراکنش ها ۳۵٪ افزایش یافته و به ۹۲ سایت رسیده است. همچنین درباره افزایش سرمایه گذاری در پروژه های م سکونی، در همین دوره، این رقم ۲۷٪ افزایش یافته و به ۲۵۱,۵ میلیارد روبل رسیده است، اما مساحت کل قطعات خریداری شده ۱۰٪ کاهش یافته و به ۹۵۲ هکتار رسیده که ۱۵٪ بالاتر از نتایج همان دوره در سال ۲۰۲۵ است. در عملیات ساختمانی شرکت‌های بزرگ و متو سط، سازه‌های مهند سی ۶۹,۹ در صد سهم دارند که در این میان ساخت راه و بزرگراه با ۴۹ درصد بخش غالب است.

در سال ۲۰۲۵ حجم کل عملیات ساختمانی در رو سیه به ۲۲۴ میلیارد دلار ر سید که ۲,۵ در صد رشد (به قیمت‌های قابل مقایسه) داشت. در همان سال، ۲۸،۴۰۰ کیلومتر راه ساخته شد؛ سهم راه‌های فدرال در وضعیت نرمال ۷۴,۲ درصد، راه‌های منطقه‌ای ۵۶,۳ درصد و بزرگراه‌های کلان‌شهرها ۸۵ درصد بود.

۱-۲. معرفی انجمن ملی سازندگان روسیه

نوستروی[1] (انجمن ملی سازندگان روسیه)، بزرگ‌ترین اتحادیه سازمان‌های خودتنظیمی[2] (SRO) در صنعت ساخت‌وساز روسیه است که در ۱۰ نوامبر ۲۰۰۹ بر اساس ماده ۵۵,۲۰ قانون شهرسازی روسیه تأسیس شد. این نهاد به‌عنوان بالاترین سطح هماهنگی در سیستم خودتنظیمی[3] ساخت‌وساز، نماینده **بیش از ۱۰۴,۰۰۰ شرکت ساختمانی** در سراسر روسیه است..

[1] NSTROY, National Association of Builders, https://nostroy.ru
[2] SELF-REGULATORY ORGANIZATIONS

[3] سازمان خودتنظیم در رو سیه یک نهاد غیرانتفاعی ا ست که از شرکت‌های هم‌نوع در یک حوزه م شخص ت شکیل می شود و بر ا ساس قانون فدرال، بخشی از وظایف نظارتی و مجوزدهی دولت را در آن حوزه به‌صورت خودگردان انجام می‌دهد. در صنعت ساخت‌وساز، هر شرکت پیمانکاری برای فعالیت قانونی، شرکت در مناقصات و انعقاد قرارداد باید عضو یکی از این سازمان‌ها باشد، استانداردهای حرفه‌ای و الزامات ایمنی را رعایت کند و از طریق آن مجوز صلاحیت دریافت نماید. سازمان خودتنظیم در مقابل، مسئولیت کیفیت کار اعضا را از طریق صندوق جبران خسارت بر عهده می‌گیرد و در صورت بروز نقص یا خسارت در پروژه، خسارت طرف قرارداد را از این صندوق پرداخت می‌کند. عضویت در سازمان خودتنظیم پیش‌نیاز ثبت متخصصان در فهرست ملی متخصصان، ورود محصولات به فهرست ملی تولیدکنندگان معتبر و دسترسی به پروژه‌های بزرگ دولتی و خصوصی است.

"انجمن ملی سازندگان رو سیه" در ۱۰ نوامبر ۲۰۰۹ با ت صمیم اولین کنگره سرا سری سازمان‌های خودتنظیمی (SRO) بر ا ساس ع ضویت افراد شاغل در ساخت و ساز، باز سازی، تعمیرات ا سا سی پروژه‌های ساختمانی سرمایه‌ای، براساس بند ۱ از بخش ۲ و بخش ۲,۱ از ماده ۵۵,۲۰ قانون شهرسازی فدراسیون روسیه تأسیس شد.

بزرگترین انجمن سازمان‌های خودتنظیمی در بخش ساخت و ساز، که شامل ۲۵۳ سازمان خودتنظیمی است که در ۷۸ نهاد تشکیل دهنده فدراسیون روسیه، از جمله جمهوری کریمه، جمهوری خلق دونتسک و جمهوری خلق لوهانسک فعالیت می‌کنند. بیش از ۱۰۴۰۰۰ شرکت در زمینه م سکن، ساخت و ساز عمرانی و صنعتی، باز سازی و تعمیرات ا سا سی و تخریب ساختمان‌ها و سازه‌ها فعالیت دارند که بیش از ۵۰٪ از کل شرکت‌های فعال در بخش ساخت و ساز را تشکیل می‌دهد.کنگره سرا سری سازمان‌های خودگردان رو سیه بر ا ساس ع ضویت افرادی که در پروژه‌های ساخت و ساز، بازسازی، تعمیرات اساسی و تخریب پروژه‌های ساختمانی سرمایه‌ای فعالیت می‌کنند.

۳-۱. حوزه‌های اولویت‌دار فعالیت انجمن ملی سازندگان برای سال ۲۰۲۶

۱. حفاظت از منافع SROها و اعضای آنها، مصرف‌کنندگان محصولات ساختمانی
   - ارائه کمک و پشتیبانی روش‌شناختی به سازمان‌های خودگردان (SRO) و اعضای آنها در امور مربوط به فعالیت‌هایشان در حوزه ساخت و ساز و خودتنظیمی.
   - ستانداردسازی فعالیت‌های SRO و بهبود صلاحیت‌های کارکنان SRO
   - بررسی درخواست‌های تجدیدنظر، دادخواست‌ها و شکایات از سازمان‌های خودگردان (SRO)، و همچنین شکایات اعضای SRO و م صرف‌کنندگان محصولات ساختمانی در مورد اقدامات (یا عدم اقدام) سازمان‌های خودگردان یا متخصصان ساخت و ساز.
   - همکاری با سازمان‌های خودگردان اخراج‌شده و اعضای آنها
۲. نمایندگی از منافع SROها و جامعه حرفه‌ای ساخت و ساز در برابر نهادهای دولتی، دولت‌های محلی و اپراتورهای منطقه‌ای و صندوق‌های تعمیرات اساسی.
   - تدوین و بحث در مورد پیشنهادهایی برای بهبود قوانین مربوط به توسعه شهری و خودتنظیمی در حوزه ساخت و ساز و همچنین در مورد تدارکات در بخش ساخت و ساز
   - تدوین و بحث در مورد پیشنهادات برای توسعه مسکن و خدمات شهری
   - مشارکت در بهبود سیستم استانداردها و مقررات فنی در صنعت ساخت و ساز
   - مشارکت در کمیته‌های فنی استانداردسازی،

- سازماندهی تعامل و تبادل اطلاعات بین SROها با مشتریان دولتی و اپراتورهای منطقه‌ای (صندوق‌های تعمیرات اساسی)
- تضمین مشارکت SROها در بازرسی‌های انجام شده توسط نهادهای کنترل (نظارت) دولتی و نهادهای کنترل شهری.
- نظارت و تدوین پیشنهادها برای چرخه سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز، و همچنین تدوین، تنظیم و اجرای اسناد برنامه‌ریزی استراتژیک در بخش ساخت‌وساز
- مشارکت در تلاش‌ها برای بهبود سیستم قیمت‌گذاری مورد استفاده در برنامه‌ریزی و اجرای تدارکات در بخش ساخت‌وساز
- برگزاری رویدادهای منطقه‌ای. اجرای توافق‌نامه‌های همکاری (قراردادها) با نهادهای دولتی فدرال، نهادهای دولتی نهادهای تشکیل‌دهنده فدراسیون روسیه، نهادهای دولتی محلی، با مشارکت سازمان‌های خودگردان
- حمایت از فعالیت‌های کنسرسیوم ساختمانی
- توسعه خدمات الکترونیکی انجمن با هدف بهبود کیفیت و ایمنی ساخت و ساز

۳. ارتقای ایمنی و کیفیت در ساخت و ساز

- توسعه سیستم استانداردسازی انجمن، شامل توسعه و تصویب استانداردهای مربوط به فرآیندهای انجام کار در ساخت و ساز، بازسازی، تعمیرات اساسی و تخریب پروژه‌های ساختمانی سرمایه‌ای
- توسعه صلاحیت‌ها در حوزه ساخت و ساز
- برگزاری رویدادهایی برای توسعه پتانسیل منابع انسانی در صنعت ساخت و ساز، از جمله رصد بازار کار ساخت و ساز برای شناسایی نیازهای پرسنلی پیمانکاران و برگزاری رویدادهایی برای ارتقای حرفه‌های ساختمانی، از جمله مسابقات مهارت‌های حرفه‌ای.
- تو سعه یک فهر ست یکپارچه از اطلاعات مربوط به اع ضای SRO و تعهدات آنها و فهرست ملی ثبت‌های ثبت شده در حوزه ساخت و ساز
- تدوین و اجرای اقدامات برای کاهش و پیشگیری از آسیب‌های صنعتی، بهبود فرهنگ کار ساختمانی و افزایش انضباط کاری
- اجرای اقدامات تحول دیجیتال در صنعت ساخت و ساز مبتنی بر فناوری‌های مدل‌سازی اطلاعات در ساخت و ساز
- تضمین مشارکت جامعه حرفه‌ای در بهبود راه‌حل‌های طراحی، از جمله راه‌حل‌های استاندارد

- ارائه منابع ساختمانی با کیفیت بالا به صنعت ساخت و ساز
- گسترش همکاری‌های بین‌المللی برای به اشتراک گذاشتن تجربیات و یادگیری بهترین شیوه‌ها در ساخت و ساز
- ارتقای بهره‌وری در ساخت و ساز
- تضمین اجرای اصول تولید ناب در صنعت ساخت و ساز

۴. ارتقای اثربخشی خودتنظیمی در ساخت و ساز

- نظارت بر رعایت الزامات اجباری قوانین روسیه توسط SROها. مقابله با فعالیت‌های SROهایی که قوانین روسیه را نقض می‌کنند.
- اجرای اقداماتی با هدف تضمین اجرای فناوری‌های دیجیتال در ساخت و ساز و نظارت بر آنها، از جمله تشکیل «فضای اطلاعاتی یکپارچه NOSTROY»
- تضمین شفافیت فعالیت‌های NOSTROY و اعضای آن. افزایش آگاهی جامعه در مورد فرآیندهای ساخت و ساز، از جمله از طریق انتشار رسانه "روزنامه ساخت و ساز".

۱-۴. حجم واقعی فعالیت اعضای نوستروی

نوستروی خود یک اتحادیه صنفی (SRO) است و درآمد تجمیعی اعضا را منتشر نمی‌کند. اما شاخص قراردادهای دولتی دقیق‌ترین معیار برای سنجش حجم فعالیت اقتصادی اعضا در بخش عمومی است.

در سال ۲۰۲۴، اعضای اصلی نوستروی در مجموع ۷۱،۷۸۶ قرارداد دولتی به ارزش بیش از ۴۶,۵ میلیارد دلار منعقد کردند. حدود ۴۱,۷ میلیارد دلار از حجم کار در حوزه فعالیت SRO و НОСТРОЙ قرار دارد که توسط ۲۵،۵۰۰ شرکت عضو از طریق قراردادهای دولتی انجام می‌شود.

۱-۵. پروژه‌های کلیدی غیرمسکونی

فعالیت اعضای نوستروی بسیار فراتر از مسکن است و زیرساخت حمل‌ونقل را به‌طور گسترده پوشش می‌دهد:

راه سازی: در سال ۲۰۲۵، ۲۸،۴۰۰ کیلومتر راه در روسیه ساخته، بازسازی یا تعمیر شد که ۵،۶۰۰ کیلومتر راه فدرال و ۲۲،۸۰۰ کیلومتر راه منطقه‌ای بود. حجم آسفالت‌ریزی به ۲۱۹ میلیون متر مربع رسید که ۹ درصد رشد داشت.

مترو: با حمایت وام‌های بودجه‌ای زیر ساختی فدرال، ساخت مترو در چهار شهر سامارا، چلیابینسک، کرا سنویار سک و نیژنی نووگورود همزمان پیش می‌رود. در سامارا، تونل ایستگاه «تئاترال‌نایا» حفاری شده و پیشرفت از برنامه جلوتر است.

کریدورهای راهبردی: بزرگراه M-12 «شرق» زمان سفر یکاترینبورگ تا مسکو را به ۱۶ ساعت کاهش داده (نصف قبل). در سال ۲۰۲۵، حجم بار این مسیر به ۷۰ میلیون تن و تردد به ۲,۴ میلیون سفر رسید.

۲. بخش دوم: استراتژی‌های ورود به بازار ساخت‌وساز روسیه

۲-۱. استراتژی اصلی اول: صادرات مصالح ساختمانی به شرکت‌های عضو نوستروی

۲-۱-۱. مزیت رقابتی

این استراتژی سریع‌ترین و عملیاتی‌ترین مسیر ورود است. موافقتنامه تجارت آزاد ایران و اتحادیه اقتصادی اوراسیا اجرایی شده و ۸۷ درصد کدهای HS به تعرفه صفر رسیده‌اند. این مزیت تعرفه‌ای، قیمت تمام‌شده مصالح ایرانی در بازار روسیه را به‌طور مستقیم رقابتی‌تر می‌کند .کریدور انزلی — کشتیرانی خزر — راه‌آهن شمال برای انتقال سیمان و سایر مصالح فعال شده است. سیمان ایران در اوایل ۲۰۲۶ حدود ۲,۵ درصد از واردات سیمان روسیه را به خود اختصاص داده است.

۲-۱-۲. اقدامات

مهمترین اقدام قرارگفتن شرکتهای ایرانی در فهرست ملی تولیدکنندگان معتبر (НРДП) است که نوستروی و وزارت وزارت ساخت‌وساز و خدمات مسکن فدراسیون روسیه مدیریت می‌شود. محصولات ثبت‌شده در این فهرست، مستقیماً در معرض دید شرکت‌های عضو نوستروی قرار می‌گیرند و در صورت تغییر محصول، نیازی به بازبینی مجدد طراحی ندارند.

پس از قرار گرفتن در فهرست مراحلع بعدی بررسی شرایط و مدارک مورد نیاز از طریق نوستروی، تهیه مستندات فنی دو زبانه و گواهی انطباق با استانداردهای GOST، انجام آزمون‌های آزمایشگاهی مورد نیاز، است و در نهایت تعیین قیمت رقابتی نسبت به تولیدکنندگان داخلی روسیه و رقبای چینی و ترکیه‌ای و استفاده از کریدور انزلی-خزر-راه‌آهن شمال برای کاهش هزینه حمل.

۳-۱-۲. گروه‌های کالایی اولویت‌دار

بر اساس داده‌های نوستروی، وابستگی روسیه به واردات در بخش مصالح پایه کمتر از ۲۰ درصد است، اما در بخش مصالح تکمیلی و شیمیایی ساختمانی بین ۲۰ تا ۶۰ درصد و در سیستم‌های مهندسی و تجهیزات پیشرفته تا ۶۰ تا ۱۰۰ درصد می‌رسد. قیمت ساخت‌وساز در روسیه طی سه سال گذشته ۱۳۰ تا ۱۵۰ درصد افزایش یافته که فشار بر پیمانکاران برای یافتن تأمین‌کنندگان جایگزین را تشدید کرده است. بنابراین اولویت‌بندی زیر پیشنهاد می‌شود:

- **اولویت بالا:** مصالح تکمیلی (کاشی و سرامیک، سنگ طبیعی، رنگ، عایق)
- **اولویت متوسط:** سیستم‌های مهندسی و تجهیزات پیشرفته
- **اولویت پایین‌تر:** مصالح پایه (سیمان، شن، ماسه) که خودکفایی روسیه در آن‌ها بالاست

۲-۲. استراتژی اصلی دوم: صادرات خدمات فنی و مهندسی

این استراتژی دو زیرشاخه مکمل دارد که در دو جهت متفاوت عمل می‌کنند اما یک منطق واحد دارند: تبادل ظرفیت پیمانکاری بین دو کشور.

۱-۲-۲. الف) حضور پیمانکاران و مهندسان ایرانی در پروژه‌های ساخت‌وساز روسیه

شرکت‌های ایرانی در حوزه تعمیر و نگهداری هواپیما در روسیه به رسمیت شناخته شده‌اند. رئیس آژانس فدرال حمل‌ونقل هوایی روسیه به‌صراحت کیفیت خدمات فنی شرکت‌های ایرانی را «بسیار خوب» توصیف کرده و از شرکت‌های بیشتری خواسته برای دریافت مجوز فعالیت در روسیه درخواست دهند. این اعتبار فنی، قابل انتقال به حوزه ساخت‌وساز است.

نوستروی از سال ۲۰۲۵ یک پروژه آزمایشی برای جذب نیروی کار متخصص از هند اجرا می‌کند. در این مدل، صلاحیت متخصص پیش از اعزام در کشور مبدأ راستی‌آزمایی می‌شود و نوستروی به عنوان ضامن اجرای تعهدات طرفین عمل می‌کند. مزیت این مدل برای کارفرمای روسی، حذف هزینه‌های آموزش و بازگرداندن نیروی نامناسب است. این مدل برای ایران قابل تکرار است.

۲-۲-۲. حضور پیمانکاران عضو نوستروی در پروژه‌های ساخت‌وساز ایران

حوزه‌های توانمندی شـــرکت‌های ایرانی را برای همکاری با پیمانکاران روســـی: ســـاختمان‌ســـازی (مسکونی، تجاری، صنعتی)، احداث گلخانه، طراحی و اجرای سامانه‌های مختلف، احداث مجتمع‌های پتروشیمی، تعمیر و نگهداری جاده‌ها و زیرساخت‌های حمل‌ونقل

۲-۳. لایه پشتیبان: استانداردها، آموزش تخصصی و حضور متقابل در نمایشگاه‌ها

این لایه، ابزار اجرایی هر دو استراتژی اصلی است، نه یک بخش مستقل.

۲-۳-۱. استانداردها دوره‌های آموزشی تخصصی نوستروی

در دیدار اعضاب اصلی نوستروی با سفیر محترم جمهوری اسلامی ایران در روسیه در ۱۷ مهر ۱۴۰۵؛ پس از بحث و برر سی ظرفیت‌های انجمن ملی سازندگان رو سیه، پی شنهاد شد نو ستروی دوره های تخصصی برای شرکتهای تولیدی و صادراتی و پیمانکاران ایرانی برگزار نماید و در خصوص موارد ذیر توافق شد:

- پذیرش متقابل استانداردها با به‌رسمیت شناختن گواهی‌های معتبر ایران توسط نوستروی
- همکای مجموعه نوستروی در تطبیق محصولات ایرانی با استانداردهای روسیه از جمله گوست
- تدوین برنامه آموز شی متخ ص صان ایرانی تو سط نو ستروی و آموزش متخ ص صان ایرانی با استانداردهای گوست و مقررات فنی روسیه
- برگزاری دوره های آموز شی تخصصی و حضوری در ایران با محوریت الزامات «ایمنی مصالح ساختمانی» اتحادیه اقتصادی اوراسیا و روسیه

۲-۳-۲. حضور متقابل در نمایشگاه‌های تخصصی

الف) حضور شرکت‌های ایرانی در نمایشگاه‌های روسیه

انجمن ملی سازندگان روسیه رسماً از شرکت‌های ایرانی جهت حضور در اولین نمایشگاه ساخت و ساز رو سیه (**QUBE EXPO**) که در ۱۰ تا ۱۲ آذرماه در مسکو برگزار می شود و هدف آن ایجاد اتحاد با پیمانکاران عمومی و همکاری در پروژه‌های فدرال است، دعوت کرد که فرصتی مناسب برای شناسایی

ظرفیتهای ساخت و ساز روسیه است. همچنین حضور در نمایشگاه‌های تخصصی TechnoBuild، MosBuild و RosBuild منیز که برای شرکتهای ایرانی شناخته شده است، میتواند موثر باشد.

حضور شرکت‌های عضو نوستروی در نمایشگاه‌های ایران

طی هماهنگیهای صورت گرفته، تیمی از اعضای اصلی نوستروی قرار بود در نمایشگاه صنعت ساختمان تهران حضور داشته باشند که شرایط فراهم نشد. همچنین مقرر شده است. لیست نمایشگاه تخصصی ایران را در اختیار نوستروی قرارداده شود تا آنها متناسب با گروه های تخصصی خود برای حضور در نمایشگاه ها برنامه ریزی نمایند.