

عمان و بازار ساخت‌وسازهای کوچک: پلی به سوی سرمایه‌گذاری هوشمندانه

نویسندگان: ساسان پیرزیاد، دل آرام میرزاآقا (ترقی‌خواه)

در جنوب‌شرقی شبه‌جزیره عربستان، جایی که شن‌زارهای پهناور به آب‌های آزاد دریای عمان می‌رسند، سلطنت عمان با موقعیتی استراتژیک واقع شده‌است. این کشور با سرمایه‌گذاری‌های کلان در پروژه‌های زیرساختی گسترده مانند توسعه شبکه‌های حمل‌ونقل زمینی و دریایی، ساخت بنادر مدرن، بزرگراه‌های بین‌شهری و شهرهای جدید، به یکی از قطب‌های مهم اقتصادی و لجستیکی در منطقه تبدیل شده‌است. همچنین بهره‌مندی عمان از کریدورهای ترانزیتی بین‌المللی، این کشور را به مقصدی جذاب برای سرمایه‌گذاران خارجی بدل کرده‌است.

با وجود تمرکز گسترده بر پروژه‌های کلان دولتی، فرصت‌هایی کوچک و ارزشمند نیز وجود دارد که کمتر شناخته شده‌است. این فرصت‌ها به‌ویژه برای سرمایه‌گذاران ایرانی که به دنبال بازارهای نوظهور و پتانسیل‌های کم‌رقیب هستند، از جذابیتی ویژه برخوردار است و می‌تواند سکوی پرتابی مناسب برای ورود به بازار عمان باشند.

اما آیا این مسیر بدون سنگلاخ است؟ یا آن‌گونه که به نظر می‌رسد، سرمایه‌گذاری در پروژه‌های کوچک ساخت‌وساز در عمان، پلی مطمئن و امیدوارکننده به سوی آینده‌ای روشن خواهد بود؟

قانون‌گذاری جدید؛ فرشی قرمز برای سرمایه‌گذاران خارجی

از ژانویه ۲۰۲۰، عمان با تصویب و اجرای قانون جدید سرمایه‌گذاری خارجی، فصلی تازه را در سیاست‌های جذب سرمایه بین‌المللی گشود و پیام استقبال خود از سرمایه‌گذاران غیرعمانی را به جهان مخابره کرد. پیش‌تر، سرمایه‌گذاران خارجی تنها در صورتی می‌توانستند در بازار عمان فعالیت کنند که یک شریک عمانی با دست‌کم ۳۰ درصد سهم در ساختار شرکت حضور می‌داشت. اما با اجرای قانون جدید، این الزام برداشته شد و زمینه برای مالکیت صددرصدی اتباع غیرعمانی در بیش از ۱۷۰۰ فعالیت اقتصادی، از جمله در حوزه ساخت‌وساز مسکونی و تجاری، فراهم آمد.

این قانون، در کنار حذف الزام به حداقل سرمایه اولیه و تسهیل فرایند صدور مجوزها، بستری رقابتی و جذاب را برای ورود سرمایه‌گذاران کوچک‌مقیاس از کشورهای همسایه، به‌ویژه ایران، فراهم کرده‌است. هدف از اجرای این اصلاحات، تقویت بخش خصوصی، اشتغال‌زایی و تنوع‌بخشی به منابع درآمدی در عمان عنوان شده‌است.

با وجود تسهیل‌های اولیه قانون سرمایه‌گذاری خارجی، در سال‌های اخیر اصلاحاتی در مسیر تنظیم‌گری دقیق‌تر این فضا اعمال شده‌است. به عنوان نمونه، در سال ۲۰۲۴ تعداد فعالیت‌های ممنوع برای سرمایه‌گذاران خارجی به ۱۲۳ مورد افزایش یافت. همچنین، بر اساس قانون کار جدید عمان و دستورالعمل وزارت بازرگانی، صنعت و توسعه سرمایه‌گذاری، از آوریل ۲۰۲۴ تمامی شرکت‌های خارجی موظف‌اند ظرف یک سال از آغاز فعالیت خود، دست‌کم یک شهروند عمانی را به‌کار گیرند و در صندوق حمایت اجتماعی به ثبت برسانند. عدم رعایت این الزام تا ابتدای آوریل ۲۰۲۵، می‌تواند منجر به اعمال محدودیت در دسترسی این شرکت‌ها به سامانه‌های رسمی تجاری این کشور شود. این اقدامات در راستای راهبردهای عمانی‌سازی و تحقق اهداف توسعه‌ای مندرج در چشم‌انداز ۲۰۴۰ دنبال می‌شوند.

با وجود اعمال برخی محدودیت‌های تدریجی، چارچوب کلی قانون سرمایه‌گذاری خارجی در عمان همچنان پابرجاست. این کشور یکی از معدود مقاصد منطقه‌ای به‌شمار می‌رود که امکان مالکیت کامل پروژه‌ها را برای سرمایه‌گذاران خارجی فراهم می‌کند. با این حال، بهره‌برداری مؤثر از این فرصت‌ها مستلزم آگاهی دقیق از مقررات روز و بهره‌مندی از مشاوره‌های تخصصی در حوزه‌های حقوقی و اقتصادی عمان است.

فرصت‌های بزرگ در دل پروژه‌های کوچک

اگرچه پروژه‌های کلان عمرانی همچنان در کانون توجه رسانه‌ها قرار دارند و تصویری از عمان مدرن را به نمایش می‌گذارند، اما در واقع این پروژه‌های کوچک‌تر هستند که بیشترین پیوند را با نیازهای روزمره جامعه برقرار می‌کنند. ویلاهای شخصی، مجتمع‌های مسکونی با مقیاس متوسط، اقامتگاه‌های گردشگری و واحدهای تجاری سبک، پاسخ‌گوی اصلی تقاضای روبه‌رشد طبقه متوسط عمانی و جمعیت مهاجر در این کشورند. این گروه‌ها به دنبال فضاهای قابل‌دسترسی، کاربردی و اقتصادی هستند؛ چیزی که دقیقاً در مقیاس کوچک معنا پیدا می‌کند.

بر اساس گزارشی که در سال ۲۰۲۳ از سوی Oxford Business Group منتشر شد، رشد چشمگیر بازار گردشگری و اجرای برنامه چشم‌انداز ملی ۲۰۴۰ عمان، زمینه‌ساز افزایش تقاضا برای اقامتگاه‌های کوچک و خدمات گردشگری محلی شده‌است. دولت عمان در تلاش است تا سال ۲۰۴۰ سالانه بیش از ۱۲ میلیون گردشگر را جذب کند. این هدف بلندپروازانه فرصت‌هایی طلایی را برای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های کوچک‌مقیاس به‌ویژه در حوزه ساخت اقامتگاه‌های بوم‌گردی، مهمان‌سراها و مجتمع‌های خدماتی فراهم

کرده‌است. چنین روندی نشان می‌دهد که بازار ساخت‌وساز در عمان محدود به پروژه‌های کلان و پرهزینه نیست، بلکه ظرفیت پذیرش مدل‌های نوآورانه، مقیاس‌پذیر و متناسب با توان سرمایه‌گذاران کوچک‌تر را نیز دارد.

بازار ساخت‌وساز در عمان؛ فرصتی برای سرمایه‌گذاری هوشمند

بر اساس نتایج تحقیقات میدانی انجام‌شده در سال ۲۰۲۴، میانگین قیمت هر مترمربع واحدهای مسکونی در پایتخت عمان، بین ۵۰۰ تا ۷۰۰ ریال عمانی (معادل تقریبی ۱۳۰۰ تا ۱۸۰۰ دلار آمریکا) برآورد شده‌است. این قیمت رقابتی در مقایسه با بازارهای منطقه‌ای مانند امارات و قطر، فرصت‌هایی جذاب را برای سرمایه‌گذاران فراهم کرده‌است و نشان از پتانسیل رشد بازار ساخت‌وساز در عمان دارد.

در چنین فضایی، بازار ساخت‌وساز عمان محدود به پروژه‌های بزرگ و سرمایه‌های کلان نیست، بلکه به بستری قابل‌اتکا برای طرح‌های کوچک‌مقیاس با سرمایه اولیه محدود بدل شده‌است؛ روندی که امکان ورود تدریجی اما هدفمند سرمایه‌گذاران خرد را به این بازار نوظهور فراهم می‌کند.

با این حال، انتخاب موقعیت جغرافیایی مناسب در عمان، نقشی تعیین‌کننده را در موفقیت سرمایه‌گذاری ایفا می‌کند. مناطقی مانند صحار، صلاله و بریمی، به دلیل قیمت رقابتی زمین و روند روبه‌رشد تقاضا، فرصت‌هایی به‌مراتب جذاب‌تر را برای سرمایه‌گذاران خرد فراهم می‌کنند. این شهرها که در حال توسعه زیرساخت‌های گردشگری، صنعتی و لجستیکی هستند، از پتانسیل بالایی برای رشد بازار ساخت‌وساز برخوردارند و می‌توانند بازدهی مناسبی را برای پروژه‌های کوچک‌مقیاس به‌همراه داشته‌باشند.

اقامت در برابر آجر و سیمان

یکی دیگر از مزایای جذاب سرمایه‌گذاری در عمان، امکان دریافت اقامت بلندمدت از طریق سرمایه‌گذاری در بخش املاک است. بر اساس برنامه جدید اقامت سرمایه‌گذاری که از سال ۲۰۲۱ اجرا شده‌است، سرمایه‌گذاران خارجی با خرید ملکی به ارزش دست‌کم ۲۵۰ هزار ریال عمانی، معادل با حدود ۶۵۰ هزار دلار، در پروژه‌های گردشگری ساخت‌وساز، می‌توانند اقامت پنج‌ساله عمان را دریافت کنند. این اقامت قابل‌تمدید است و اعضای درجه یک خانواده را نیز شامل می‌شود. این موضوع سرمایه‌گذاری در عمان را برای بسیاری از افراد، به‌ویژه سرمایه‌گذاران ایرانی، بسیار جذاب می‌کند.

افزون بر این، سرمایه‌گذاری با ارزش بیش از ۵۰۰ هزار ریال عمانی، معادل با حدود ۱,۳ میلیون دلار، واجد شرایط دریافت اقامت ده‌ساله در عمان خواهد بود. این نوع اقامت، مزایایی همچون ثبات حقوقی و امنیت

بلندمدت برای زندگی و فعالیت اقتصادی در این کشور را به همراه دارد. در واقع، چنین سیاست‌هایی نشان از رویکرد راهبردی دولت عمان در جذب سرمایه خاجی و تسهیل حضور فعالان اقتصادی در بخش‌های روبه‌رشد، به‌ویژه ساخت‌وساز و گردشگری، دارد.

گذر از تحریم‌ها از مسیر بومی‌سازی در عمان

در مسیر تنوع‌بخشی به اقتصاد و تقویت پایه‌های تولید داخلی، دولت عمان طی سال‌های اخیر مجموعه‌ای از سیاست‌های حمایتی را در پیش گرفته‌است. یکی از مهم‌ترین ابزارهای این رویکرد، گواهی هویت محصول ملی است؛ امتیازی که تنها به محصولاتی اعطا می‌شود که دست‌کم بیست درصد از محتوای آن‌ها از منابع داخلی عمان تأمین شده‌باشد. این گواهی نه‌تنها مسیر بهره‌مندی از مشوق‌های دولتی و ترجیحات قانونی را هموار می‌سازد، بلکه به‌نوعی، دروازه ورود رسمی به زنجیره تأمین داخلی و پروژه‌های کلان این کشور به‌شمار می‌آید.

با نگاهی دقیق‌تر، آنچه در ابتدا محدودیت به نظر می‌رسد، می‌تواند برای تولیدکنندگان مصالح ساختمانی در ایران، به فرصتی راهبردی تبدیل شود. الزام تأمین دست‌کم ۲۰٪ از محتوای محصول از منابع داخلی عمان، دریچه‌ای برای ورود هوشمندانه به بازار این کشور و منطقه می‌گشاید. انتقال بخشی از فرایند تولید یا مونتاژ خاک به عمان، برندهای ایرانی را در مسیر دریافت گواهی هویت محصول ملی قرار می‌دهد. این گواهی درهای بسیاری را می‌گشاید: از بهره‌مندی از مشوق‌های مالی و معافیت‌های گمرکی گرفته تا دسترسی مستقیم به مناقصات دولتی و پروژه‌های ملی. این مسیر نه‌تنها امکان دور زدن بخشی از محدودیت‌های ناشی از تحریم‌ها را فراهم می‌کند، بلکه زمینه‌ساز حضور پایدار و رقابتی در بازارهای خلیج فارس خواهد بود.

اما آنچه این مسیر را از یک راهکار اقتصادی صرف فراتر می‌برد و به گزینه‌ای ژئوپلیتیکی و هوشمندانه بدل می‌کند، ظرفیت آن در کاهش تبعات تحریم‌ها و تسهیل تجارت فرامرزی است. با ثبت محصول به‌عنوان کالای دارای هویت عمانی، تولیدکنندگان ایرانی می‌توانند از بسیاری از محدودیت‌های بانکی، حمل‌ونقل بین‌المللی و مقررات سخت‌گیرانه صادراتی عبور کنند و به‌صورت غیرمستقیم، به بازارهای هدف در حاشیه خلیج فارس، شرق آفریقا و حتی اروپا دسترسی پیدا کنند.

در نهایت، این رویکرد نه‌تنها ریسک صادرات را کاهش می‌دهد، بلکه زمینه‌ساز ایجاد مشارکتهای منطقه‌ای و تثبیت جایگاه برندهای ایرانی در بازارهای نوظهور خواهد بود؛ فرصتی که از دل سیاست‌های بومی‌سازی طراحی شده برای تقویت تولید داخلی عمان سر برآورده، اما در عمل می‌تواند دروازه‌ای برای همکاری‌های برون‌مرزی و تقویت نفوذ اقتصادی ایران در منطقه باشد.

ریسک‌ها را دست کم نگیرید

با وجود تمام مزایایی که بازار ساخت‌وساز عمان برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی فراهم کرده‌است، این مسیر خالی از ریسک نیست. برخی چالش‌های ساختاری ممکن است روند اجرای پروژه‌ها را، به‌ویژه برای سرمایه‌گذاران خرد، با کندی یا دشواری‌هایی همراه سازد. یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های سرمایه‌گذاران کوچک‌مقیاس، کمبود نیروی ماهر است. با وجود سیاست‌های دولت برای بومی‌سازی مشاغل و افزایش اشتغال ملی، هنوز وابستگی به نیروی کار خارجی در بسیاری از تخصص‌های فنی مانند برق‌کشی، جوشکاری یا نصب سیستم‌های تهویه، بالاست. این موضوع به‌ویژه در پروژه‌های کوچک، که توان رقابت با شرکت‌های بزرگ در جذب نیروی متخصص را ندارند، می‌تواند به تأخیرهایی پرهزینه بیانجامد.

از سوی دیگر، نوسانات قیمت جهانی مصالح ساختمانی مانند فولاد، سیمان و آلومینیوم، هزینه‌های پروژه را دستخوش تغییر می‌کند و پیش‌بینی مقدار سودآوری را دشوار می‌سازد. چنین نوساناتی، در اقتصادی که تا حدی به واردات وابسته است، می‌تواند برای سرمایه‌گذاران خرد، ریسک‌آفرین باشد.

همچنین، هرچند عمان طی سال‌های اخیر گام‌هایی را در جهت تسهیل روند صدور مجوزها برداشته‌است، اما فرآیندهای اداری در برخی از استان‌ها هنوز هم پیچیده و زمان‌بر است. این بروکراسی اداری ممکن است اجرای پروژه‌ها را با تأخیر روبه‌رو کند یا موجب سردرگمی سرمایه‌گذاران تازه‌وارد و کم‌تجربه شود.

گذشته از این، وابستگی ساختاری اقتصاد عمان به درآمدهای نفتی و سیاست‌های مالی محتاطانه دولت، فضای سرمایه‌گذاری را در برابر نوسانات بازارهای جهانی آسیب‌پذیر می‌کند. در چنین فضایی، بهره‌گیری از مشاوره حرفه‌ای دیگر توصیه‌ای جانبی نیست، بلکه بخشی ضروری از فرآیند سرمایه‌گذاری به‌شمار می‌آید. ورود موفق به بازار ساخت‌وساز عمان، نیازمند شناخت عمیق از بافت حقوقی، رویه‌های اداری و واقعیت‌های میدانی این کشور است. از این‌رو، سرمایه‌گذارانی که با متخصصانی همکاری می‌کنند که دارای تجربه عملی در عمان هستند و با ضوابط ساخت‌وساز محلی در عمان آشنایی دقیق دارند، یک گام جلوتر خواهند بود؛ چراکه این همراهی می‌تواند بسیاری از ریسک‌های پنهان را پیش‌بینی کند و مسیر اجرای پروژه را شفاف‌تر و ایمن‌تر سازد.

ایران و عمان؛ فرصتی در دل همسایگی

روابط سیاسی مستحکم میان ایران و عمان، در کنار نزدیکی جغرافیایی و اشتراکات فرهنگی، مسیر انتقال سرمایه، مصالح ساختمانی و نیروی انسانی را برای ایرانیان بسیار ساده‌تر کرده‌است. این شرایط، سرمایه‌گذاران ایرانی را در دسترسی به منابع و امکانات مورد نیاز در پروژه‌های ساخت‌وساز در عمان یاری می‌کند. همچنین، نیاز روزافزون عمان به تجربه فنی و تخصص مهندسان ایرانی، زمینه‌ساز فرصت‌های گسترده همکاری دوجانبه در

بخش‌های مختلف عمرانی و ساختمانی شده‌است. این تعاملات می‌تواند به توسعه بازارهای مشترک، انتقال دانش فنی و افزایش کیفیت پروژه‌ها کمک کند و به نفع هر دو کشور باشد.

سخن آخر

برای سرمایه‌گذاران ایرانی، ورود به بازار ساخت‌وسازهای کوچک در عمان فرصتی ویژه است که ترکیبی از جذابیت‌های استراتژیک، ثبات سیاسی، و قوانین حمایتی را در اختیار می‌گذارد. این بازار نه تنها امکان سرمایه‌گذاری مطمئن‌تر را فراهم می‌کند، بلکه می‌تواند سکویی باشد برای رشد و توسعه ایده‌های نوین. با این حال، موفقیت در این مسیر نیازمند شناخت دقیق از زمین بازی، همراهی مشاوران باتجربه در عمان، و مدیریت هوشمندانه ریسک‌های مرتبط است.

شاید عمان سکویی باشد برای تبدیل ایده‌های بزرگ به ساختمان‌هایی هرچند کوچک، اما استوار، ماندگار و رو به آینده‌ای روشن.