

گفتگوی اختصاصی مدیرعامل «نثران» درباره آخرین وضعیت پروژه‌های شرکت

تاریخ: بهمن ۰۹، ۱۳۹۵

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران با فعالیت خود در حوزه مسکن توانسته نام خوبی از خود به جا بگذارد. این شرکت بیشتر در حوزه پروژه های مسکونی فعالیت می کند و در نظر دارد تا در سال جاری نیز توجه به این بخش از بازار ملک را بیشتر کند. این شرکت در سال گذشته زیان ده بود و نتوانست سود نقدی به سهامداران خود بدهد. متن زیر گفتگوی اختصاصی رادیوسهام با امید علیجانی مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران است.

۱- از استراتژی های شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران بگویید؟

از جمله استراتژی های این شرکت در بازار توجه به حوزه مسکن های میان درامدی بوده و اینکه به ایجاد ساختمان های با مقیاس کوچکتر و متناسب با درآمدهای متوسط بپردازیم. علاوه بر آن در نظر داریم تا به توسعه بازار محصولاتمان بپردازیم. کیفیت محصولات خود را بالا ببریم و شاهد نوآوری در آن ها باشیم. این شرکت تلاش دارد تا موانع بر سر راه خود را شناسایی کرده و به اصلاح پرتفوی محصولات خود بپردازد. ضمن اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران به فکر حضور در پروژه های با بافت فرسوده نیز هست.

۲- پروژه های در دست احداث و ساخته شده شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران را شرح دهید؟

از جمله پروژه های ساخته شده شرکت می توان به پروژه مسکونی سهند، پروژه مسکونی بهستان، مسکونی بنفشه، مسکونی بوستان، پروژه مسکونی یاس، مسکونی چناران اشاره کرد که این پروژه ها ساخته شده و به پایان رسیده است. ضمن اینکه پروژه بسیار موفق اداری تجاری تجارت جمهوری نیز جزو پروژه های ساخته شده شرکت محسوب می شود. پروژه های در دست اجرای شرکت مسکن تهران نیز می تواند شامل پروژه تجاری اداری خدای، پروژه مسکونی جماران، اداری تجاری ارغوان واقع در خیابان فرحزادی، پروژه مسکونی تجاری، درمانی شهر ری باشد. البته پروژه مسکونی اراج نیز در مرحله تغییر کاربری بوده و جزو پروژه های در دست احداث محسوب می شود.

۳- شرکت برنامه ای برای کمبود نقدینگی خود دارد؟ راه های تامین مالی متفاوت در شرکت وجود دارد؟

ما معتقدیم که صنعت ساختمان نیاز به تقویت فروش دارد تا بتواند در نتیجه آن سودآوری را نصیب خود کند و به سمت تولید موثرتر برود. شرکت به فکر برنامه ای مدون برای بازاریابی است. همچنین شرکت به سایر روش های تامین مالی از جمله انتشار اوراق، صکوک، اوراق استصناع، مشارکت نیز می اندیشد. ضمن اینکه شرکت امکان استفاده از لیزینگ را نیز دارد.

۴- پروژه زمین شهریار به کجا رسید؟ بالاخره این زمین چه زمانی به فروش می رسد؟

پروژه شهریار با متراژ حدود ۱۰۰ هکتار در محلی از شهریار تهران قرار گرفته که نیاز به موضوعات تغییر کاربری دارد. به دلیلی اهمیت، حساسیت و موقعیتی که دارد در تلاشیم تا بر اتکا بر این زمین بتوانیم تامین نقدینگی خوبی را انجام دهیم. در تلاشیم تا این زمین از بحران خارج شود. این موضوع توسط شرکت دنبال می شود تا بتوانیم با مذاکره با شهرداری وضعیت زمین را هر چه سریعتر مشخص کنیم.

۵- قرار است این زمین را یکجا به فروش برسانید؟

این زمین نیز می تواند یکجا فروخته شود اما همه می دانیم که فروش چنین زمین بزرگی با این وضعیت خرید و فروش کار دشواری است. ولی تلاش ما این است که در سال مالی جاری زمین شهریار تعیین تکلیف شود.

۶- پروژه خیابان خدای به کجا رسید؟ صحبت از ادعاهایی بر این پروژه توسط سایر اشخاص حقوقی شده بود؟

پروژه خیابان خدای با کاربری اداری، مشارکتی با مجموعه بهساز کاشانه تهران داشته که قرار بر فروش این مجموعه به اتفاق به بانک توسعه تعاون بود. این پروژه تغییراتی در آن ایجاد شد و بانک نسبت به این تغییرات ادعا داشت که باید الحاقیه تهیه می شد. در حال حاضر نیز این الحاقیه تهیه شده و در ادامه مسیر این موضوع هستیم.

۷- تحلیل شما از بازار مسکن در سال آتی چیست؟

چنانچه مباحث رونق و رکود را کنار بگذاریم هنوز اتفاق در جهت بخش مسکن اتفاق نیافتاده است. در این صنعت ما با دو تقاضای سرمایه گذاری و مصرفی رو به رو هستیم. تقاضای سرمایه گذاری به این صورت است که به اندازه کافی سرمایه از این صنعت خارج شده است. رشد رونق در صنعت ساختمان کمتر از رشد تورم بوده و به همین دلیل باعث شده رشد هر چند کم این صنعت احساس نشود. چنانچه رونقی در سال ۹۶ در حوزه مسکن اتفاق بیفتد نهایتاً به اندازه رشد تورم خواهد بود. تقاضای مصرفی نیز مأموریت شرکت هایی همچون ماسک و ما برای تامین این موضوع بیشتر وارد حوزه مسکونی شده ایم به گونه ای که حدود ۸۰ درصد از فعالیت های ما بر روی مسکن تمرکز دارد.

۸- دارایی مازادی برای واگذاری دارید؟ ملاک فروش چیست؟

چنانچه چنین موضوعی مطرح باشد حتماً به اطلاع سهامداران خواهد رسید. ملاک ما برای ارزیابی دارایی ها برای فروش نظر کارشناسی شده است.