

عمران و توسعه شاهد؛

گذشته پرافتخار و آینده مطمئن

● گروه مسکن



پروژه میرداماد



پروژه برج آسمان



پروژه اداری ایرانشهر

شرکت در حال حاضر پروژه‌های متعددی را در دست اقدام دارد که به چند مورد مهم اشاره می‌کنم:

- پروژه مجتمع گردشگری چمستان در منطقه چمستان شهرستان نور که در زمینی به مساحت ۲۰۰ هکتار طراحی شده است. این پروژه یک مجموعه عظیم تفریحی و گردشگری و اقامتی است که شامل هتل‌های ۴ ستاره و ۵ ستاره، هتل آپارتمان، شهرک‌های ویلایی، مراکز تجاری - تفریحی، مجموعه ورزشی و دهکده سلامت است. طرح جامع مجموعه تصویب شده، مجوزها و موافقت‌های اولیه مسئولان ذی‌ربط گرفته شده و در حال طراحی‌هایی تفصیلی و مذاکرات نهایی برای شروع اجرای پروژه هستیم.
- پروژه برج البرز در خیابان میرداماد تهران که در زمینی به مساحت ۵۸۵۰ مترمربع طراحی شده است و شامل نزدیک به ۶۰۰۰ مترمربع بنا می‌شود. این پروژه با کاربری تجاری، اداری و پذیرایی و با طراحی فوق‌مدرن در حال طی آخرین مراحل اخذ مجوز است.

- پروژه مجتمع مسکونی وردآورد در قالب ۶ برج مسکونی جمعاً ۱۲۰۰ واحد در منطقه وردآورد طراحی شده است که به نوبه خود پروژه عظیمی است.
- علاوه بر اینها دو پروژه در شهر ملارد در دست اجرا داریم که اولی مجتمع تجاری، اداری و تفریحی (سیتی سنتر) در زمینی به مساحت ۱۳ هکتار است که شامل ۲۸۲۰۰۰ مترمربع بنا می‌شود، و دومی یک مجتمع باغ‌ویلا در زمینی به مساحت ۳۰ هکتار است.
- و چندین پروژه بزرگ و کوچک دیگر که همگی در حال طراحی و انجام هستند.

■ شرکت عمران و توسعه در آینده چه برنامه‌هایی دارد؟

شرکت علاوه بر تلاش برای اجرای پروژه‌هایی که در دست دارد، گسترش فعالیت در عرصه کشاورزی به صورت راه‌اندازی مجتمع‌های کشت و صنعت با اتکا به فن‌آوری روز را نیز مدنظر دارد. همچنین به منظور راه‌اندازی مجتمع‌های تفریحی و گردشگری با هدف ایجاد درآمد ناشی از گردشگری برای کشور عزیزمان برنامه‌هایی داریم. از سوی دیگر برای به کارگیری فن‌آوری نوین در عرصه ساختمان و ایجاد مجتمع‌های مسکونی تلاش جدی داریم.

■ بازار مسکن در طول سال‌های گذشته فراز و فرودهای متعدد داشته و دوره‌های رونق و رکود را پشت سر گذاشته است. علت این بی‌ثباتی را در چه می‌بینید؟

جمعیت کشور ما یک جمعیت جوان است و به طور طبیعی تقاضای رو به رشد برای مسکن داریم. از سوی دیگر بازسازی بافت‌های فرسوده شهری و روستایی و جایگزین کردن این ساختمان‌ها که به آخر عمر بهره‌برداری‌شان رسیده‌اند، یک ضرورت است.

اشاره: شرکت عمران و توسعه شاهد با بیش از ۱۴ سال سابقه پرافتخار، چشم‌انداز و آینده‌مطمئن را پیش‌روی خود ترسیم کرده‌است. این شرکت عهده‌دار حوزه گسترده‌ای از فعالیت‌ها در عرصه تجارت املاک و ساخت‌وساز است و به عنوان هلدینگ ساختمانی وابسته به شرکت شاهد فعالیت می‌کند و کلیه فعالیت‌های مرتبط با املاک و ساخت‌وساز شاهد به این شرکت محول شده‌است. شرکت عمران و توسعه شاهد، در اصل یک هلدینگ تخصصی است که هدف از شکل‌گیری آن، تمرکز برنامه‌ریزی، سرمایه‌گذاری و اداره املاک و مستغلات مجموعه شرکت‌های وابسته به شرکت شاهد و نیز استفاده بهینه و هماهنگ از حداکثر ظرفیت‌های موجود در واحدهای ساختمانی و کشاورزی است. به همین دلیل بعد از واگذاری مأموریت به شرکت عمران و توسعه شاهد، کلیه فعالیت‌های مربوط به ملک‌داری، ساخت‌وساز و تجارت املاک در مجموعه شاهد به این شرکت منتقل شده و در آن متمرکز گردیده‌است. در حال حاضر این شرکت دارای رتبه دو صلاحیت در مدیریت انبوه‌سازی و رتبه دو صلاحیت مضاعف اجرایی است. برای آشنایی با فعالیتهای این شرکت و آگاهی نسبت به برنامه‌های در دست اجرا، با آقای احمد نظری‌مراشی مدیرعامل و و عضو هیات‌مدیره شرکت عمران و توسعه شاهد گفتگو کرده‌ایم که می‌خوانید.

■ ابتدا درباره تاریخچه فعالیت شرکت و گذشته آن توضیحاتی ارائه بفرمایید.

این شرکت در سال ۱۳۷۵ تأسیس شده است. البته در ابتدا فقط در حوزه واحدهای کشت و صنعت فعالیت می‌کرد. اما از سال ۸۲ تمامی فعالیت‌های ساختمانی شرکت شاهد به این شرکت محول شد و بدین ترتیب، حوزه اصلی فعالیت شرکت تغییر اساسی کرد. در حال حاضر شرکت عمران و توسعه شاهد به عنوان یک شرکت مادر تخصصی فعالیت می‌کند و چندین شرکت را به عنوان بازوی اجرایی تحت پوشش خود دارد. به عنوان مثال، فعالیت‌های حوزه کشاورزی و مدیریت کشت و صنعت را به شرکت زیرمجموعه خود، یعنی شرکت «شاهدان سبز» واگذار کرده است و فعالیت‌های ساخت‌وساز را از طریق شرکت «آسمان آفرین» دنبال می‌کند. بدین ترتیب فعالیت شرکت به صورت سرمایه‌گذاری در امر ساخت‌وساز از طریق شرکت‌های وابسته و بازوهای اجرایی آن دنبال می‌شود.

■ شرکت عمران و توسعه چه پروژه‌هایی را در دست اقدام دارد؟



پس همواره شرایط مناسب برای فعالیت در بخش ساخت‌وساز داریم.

اما مشکل پیش روی اقتصاد کشور ما، این است که فرصت‌های سرمایه‌گذاری برای صاحبان سرمایه وجود ندارد و موقعیت مناسبی برای به کارگیری پس‌اندازها و نقدینگی سرگردان در جامعه نداریم. در همین حال با پدیده رشد نقدینگی هم مواجهیم. این سرمایه سرگردان بهترین موقعیتی که برای فعالیت دارد، بخش ساختمان است. به عبارت دیگر، بخش مسکن و ساختمان جور بازار سرمایه را در اقتصاد ما می‌کشد. به همین دلیل، با ورود و خروج این سرمایه‌های سرگردان به بخش مسکن دوره‌های رونق و رکود را شاهدیم، زیرا این سرمایه‌ها یک تقاضای کاذب بورس‌بازانه در بازار مسکن و ساختمان ایجاد می‌کنند.

■ هم اکنون بازار مسکن در حال گذراندن دوره رکود است، چگونه می‌توان آغاز دوران رونق را جلو انداخت؟

دوره‌های رونق و رکود در بازار مسکن کشورمان تاکنون تحت تأثیر ورود و خروج نقدینگی به آن بوده است و به عبارت دیگر از بیرون و از کل اقتصاد به آن تحمیل شده است. اگر طالب شکوفایی بلندمدت برای صنعت ساختمان هستیم، باید سعی کنیم تا حدی که ممکن است اثر این عامل را به حداقل برسانیم. اگر روند کنونی ادامه یابد، بخش مهمی از خانوارها در جامعه شاید هرگز توان خرید مسکن را پیدا نکنند، زیرا تقاضای کاذب بورس‌بازانه امکان خرید را به آنها نخواهد داد. شکوفایی بلندمدت در صنعت ساختمان در سایه ثبات بلندمدت و سیاست‌های خردمندانه صورت خواهد گرفت. به این ترتیب، صنعت ساختمان در مسیری حرکت خواهد کرد که اولاً تقاضای رو به رشد جامعه را به بهترین نحو پاسخ دهد. ثانیاً با به کارگیری فن‌آوری‌های نوین هزینه ساخت را به نحوی کاهش دهد که با توان خرید مردم متناسب باشد. ثالثاً شیوه‌های مناسب برای خرید مسکن در قالب پس‌اندازهای بلندمدت، تسهیلات بانکی، اجاره

شرکت عمران توسعه علاوه بر تلاش برای اجرای پروژه‌هایی که در دست دارد، گسترش فعالیت در عرصه کشاورزی به صورت راه‌اندازی مجتمع‌های کشت و صنعت با اتکا به فن‌آوری روز را نیز مدنظر دارد. همچنین به منظور راه‌اندازی مجتمع‌های تفریحی و گردشگری با هدف ایجاد درآمد ناشی از گردشگری برای کشور عزیزمان برنامه‌هایی داریم. از سوی دیگر برای به کارگیری فن‌آوری نوین در عرصه ساختمان و ایجاد مجتمع‌های مسکونی تلاش جدی داریم.

به شرط تملیک و... به کار گرفته شود.

در واقع علاج درد صنعت ساختمان، گذار از رکود نیست، زیرا با رسیدن دوران رونق باز هم انتظار دوران رکودی دیگری را خواهیم کشید. از سوی دیگر رونق بخش ساختمان، به معنی افزایش قیمت مسکن است، و دشوارتر شدن خرید مسکن برای عامه مردم. اما ثبات بلندمدت این بخش باعث می‌شود هجوم سرمایه‌های سرگردان به این بخش کم شود و بخش ساختمان ماهیت تخصصی خود را حفظ کند. در این صورت سازندگان واقعی و فعالان اصلی این صنعت می‌مانند و خیل عظیم خریداران. این سازندگان برای بقای خود و رشد میزان سودشان باید به روش‌های نوین ساخت‌وساز و بازاریابی رو بیاورند و به این ترتیب، بخش ساختمان تحول می‌یابد. به عبارت دیگر این رونق و رکودهای متوالی باعث در جا زدن صنعت ساختمان و به عقب افتادن رشد و توسعه آن شده است.

■ به نظر شما برنامه هدفمند کردن یارانه‌ها چه نقشی در رونق و رکود بازار مسکن خواهد داشت؟ اقتصاد ما باید روزی به قیمت واقعی انرژی و کالاهای دیگر عادت کند و از این رفتار مسرفانه، بویژه در حوزه انرژی دست برداریم. هدفمند کردن یارانه‌ها مستقل از شیوه‌هایی که برای اجرای آن به کار گرفته می‌شود، گام بزرگی برای رسیدن به این مرحله است. با این حال، در کوتاه‌مدت ممکن است شوک‌هایی به بعضی از بخش‌های اقتصاد وارد شود. به عنوان مثال، افزایش احتمالی قیمت مصالح باعث افزایش هزینه ساخت خواهد شد و از سوی دیگر سردرگمی فعالان اقتصادی در مراحل اولیه اجرای این سیاست می‌تواند موجب تداوم رکود شود.

■ تأثیر طرح مسکن مهر در بازار مسکن را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

شاهبیت این طرح، حذف یا کاهش هزینه زمین برای فعالیت‌های ساخت‌وساز است، زیرا در حال حاضر بخش مهمی از قیمت ساختمان و مسکن، در اصل قیمت زمین است. اگر این طرح به ثمر برسد، اثر جدی در کاهش قیمت مسکن خواهد داشت. اما موفقیت این طرح و اثرگذاری جدی آن در بازار مسکن در گرو گام‌های دیگری است، از جمله تعریف شیوه‌های نو فروش و تملک، اعطای تسهیلات و... به این ترتیب، در صورتی می‌توان به موفقیت بلندمدت این گونه طرح‌ها امیدوار بود که در کنار آن، این شیوه‌های نو نیز طراحی شوند و به کار بسته شوند. نکته دیگر هم این است که طرح‌های مسکن مهر عمدتاً در شهرهای جدید یا حاشیه شهرها اجرا می‌شود، بنابراین قدرت تأثیرگذاری آن در تهران و سایر شهرهای بزرگ ممکن است کم باشد. ■