شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۵

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فهرست	صفحه

- ماهیت کسب و کار ۴
- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف ۲۷
- مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط ۳۲
- نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد ۴۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت‌هایی که سهام آن‌ها نزد بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می‌باشند.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۲۸ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شرکت پویا نوین پارس	مهدی جهانی	رئیس هیئت مدیره(غیر موظف)	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	مجید توتونچی	نائب رئیس هیئت مدیره(غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	محمدرضا مهردوست	مدیر عامل و عضو هیئت مدیره	
گروه سرمایه گذاری مسکن	احمد هادی زاده	عضو غیرموظف	
شرکت پارس مسکن سامان	مجید لگزیان	عضو غیرموظف	

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فصل اول:

ماهیت کسب و کار

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت ، یک عنصر مهم در اطلاع‌رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت‌های مالی است و باید همراه با صورت‌های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم‌انداز واحد تجاری و "*سایر اطلاعاتی که در صورت‌های مالی ارائه نشده‌اند*"، فراهم می‌کند و همچنین به عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می‌رود. در گزارش تفسیری مدیریت ، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد ، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند ، تشریح شود.

۱-صنعت ساختمان

بازار مسکن و صنعت ساختمان، به عنوان یکی از ستون های اصلی اقتصاد ایران، نقشی کلیدی در تولید ناخالص داخلی، اشتغال زایی و پویایی رشد اقتصادی ایفا می کند. این بخش نه تنها کالایی مصرفی به شمار می رود، بلکه به عنوان صنعتی مولد و سرمایه پذیر، تأثیری چشم گیر بر جریان نقدینگی در بازارهای مالی و متغیرهای کلان اقتصادی دارد. رابطه میان توسعهٔ ساخت وساز و تحرک اقتصادی، رابطه ای دوسویه و پویاست؛ به گونه ای که هرگونه رونق در این حوزه، موجبات افزایش تقاضا در صنایع بالادستی همچون فولاد، سیمان و مصالح ساختمانی را فراهم می آورد و هم زمان بخش های پایین دستی مانند خدمات ملکی، مشاوره املاک و حمل ونقل شهری را نیز فعال می کند. در حقیقت، شکوفایی این صنعت، زنجیره ای از فعالیت های اقتصادی مرتبط را به حرکت درمی آورد که حاصل آن، رشد تولید داخلی، افزایش فرصت های شغلی و سهمی قابل توجه در ارزش افزودهٔ کل کشور است. از منظر سرمایه گذاری، صنعت ساختمان ظرفیت بالایی برای جذب منابع مالی خصوصی و بورسی دارد. اجرای پروژه های عمرانی و ساختمانی می تواند از طریق انتشار اوراق مشارکت، صندوق های زمین و ساختمان و سایر ابزارهای مالی نوین در بازار سرمایه تأمین مالی شود. این فرآیند، ضمن افزایش نقدشوندگی و تنوع سبد سرمایه گذاری، موجب گسترش ارتباط مؤثر میان بخش واقعی اقتصاد و بازار سرمایه خواهد بود. پس از صنعت نفت، ساختمان دومین صنعت گسترده از نظر ایجاد فرصت های شغلی در ایران به شمار می رود. طبق برآوردهای جهانی، در کشورهای در حال توسعه بیش از سی و پنج درصد فرصت های شغلی به طور مستقیم یا غیرمستقیم با این حوزه در ارتباط هستند؛ از این رو تحرک این بخش عملاً اشتغال و تولید ملی را به طور هم زمان تقویت می کند. تخصیص هدفمند بودجه های عمرانی، حمایت از حضور بخش خصوصی در طرح های ساخت وساز و تقویت ابزارهای مالی مرتبط با مسکن، از الزامات پایداری رشد صنعت ساختمان است. سیاست های مالی و عمرانی هوشمند، زمانی که با سازوکارهای شفاف بازار سرمایه پیوند بخورد، می تواند چرخه سرمایه گذاری را در پروژه های زیرساختی و شهری تسهیل کرده و ارزش افزوده این بخش را افزایش دهد. صنعت ساختمان در این چارچوب نه تنها به عنوان یکی از پایه های اقتصاد مولد عمل می کند، بلکه نقش مستقیمی در جذب سرمایه های مردمی و هدایت نقدینگی از بازارهای غیرمولد به سمت فعالیت های تولیدی دارد. این امر باعث تقویت شاخص های کلان اقتصادی، افزایش اشتغال پایدار و رشد سرمایه گذاری بلندمدت در کشور می شود. در نتیجه، توسعه ارتباط میان بازار سرمایه و صنعت ساختمان می تواند یکی از مؤثرترین راهکارها برای پایداری رشد اقتصادی و ارتقای کیفیت سرمایه گذاری در ایران باشد. با توجه به ظرفیت بالای این بخش در ایجاد ارزش افزوده، فرصت های شغلی و ارتقای تولید ملی، تقویت حضور آن در بازار سرمایه اقدامی راهبردی برای ساخت اقتصادی پایدار و متوازن به شمار می رود.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

صنعت ساختمان همواره هم به طور مستقیم و هم از طریق بازارها و کسب و کارهای وابسته باعث اشتغال زایی در سطح کشور شده است لذا افراد قابل توجهی در این حوزه در حال فعالیت هستند .با توجه به اقلام مورد مصرف در تولید ساختمان که بسیار زیاد هستند، رونق این فعالیت میتوان رونق بخش های دیگری را در پی داشته باشد .بنا براین از منظر اقتصادی بخش ساختمان نقش بسیار مهمی را در ایجاد ارزش افزوده و رشد اقتصادی و سایر عوامل تولید دارد .همچنین سرمایه گذاری به عنوان عاملی کلیدی در توسعه و پیشرفت کشورها است و میتواند تأثیری مثبت و نقش مؤثری بر رشد اقتصادی، افزایش تولید ناخالص ملی، درآمد سرانه، اشتغال، ارزش پول ملی و کاهش تورم و به طورکلی بهبود مؤلفه های مختلف اقتصاد کلان ایفا کند .مسکن دارای ویژگی خاصی است که با سایر کالاها و خدمات تفاوت اساسی دارد .این کالا به دلیل با دوام بودن، یک کالای سرمایه ایاست و به دلیل امنیت نسبت به سایر کالاهای سرمایهای دارای مزیت نسبی است، لذا سرمایه گذاران مایل به سرمایه گذاری در این بخش هستند . تأمین مسکن، یکی از موضوع های اصلی رفاه افراد یک جامعه است که دولت ها توجه ویژه ای به این بخش دارند .به طوریکه تأمین مسکن افراد کم درآمد نقش بارزی در تأمین عدالت در جامعه ایفا میکند .در سمت دیگر نگاه متفاوت بسیاری از کشورهای در حال توسعه امر سرمایه گذاری درمسکن را به عنوان بستری جذاب برای ورود سرمایه به کشور در برنامه های خود لحاظ کردهاند و با استفاده از پتانسیلهای طبیعی جغرافیایی به جذب منابع و پیشرفت و توسعه، از طریق ایجاد نواحی شهری و شهرکی با این رویکرد میپردازند .ساختمانهای مسکونی و کل حوزه مسکن تأثیر اساسی بر استانداردهای زندگی شهروندان، قدرت اقتصادی و توسعه کشورها دارد .در بسیاری از کشورها، مسکن بزرگترین سهم از ثروت و همچنین سرمایه گذاری را دارد. مسکن از منظر اثرگذاری بر اشتغال، تولید و ایجاد پویایی و تحرک در اقتصاد ملی، ارتباط گسترده با بیش از ۱۵۰ فعالیت اقتصادی دارد .برخورداری از سهم حدود ۳۵ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور و سهم۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال مستقیم از ویژگیهای بارز این بخش است . مسکن حدودا سهمی ۶۰ درصدی در سبد هزینه مصرفی افراد را دارد.

آمار و ارقام نیز گویای این واقعیت است که در سه دهه اخیر همواره بین ۳۰ تا ۴۵ درصد کل سرمایه گذاریهای کشور در این بخش انجام شده است .این مهم نشان دهنده اهمیت بسیار زیاد مسکن در رشد تولید، اشتغال و شاخص های اقتصادی است .لذا نوسانات در بخش مسکن میتواند کل اقتصاد را تحت تأثیر قرار دهد. اهمیت پایش و تحلیل آسیبهای سرمایهگذاری در بخش مسکن همواره از زوایای مختلف واجد ارزش و مهم بوده است. ازیکسو اشتغال آفرینی تولید مسکن و رشد اقتصادی و سهم مسکن در GDP ،و از سوی دیگرشهروندان با توجه به جایگاه اقتصادی و توانایی مختلف افراد و نگاه آنها به سرمایه گذاری در بخش مسکن از تأمین مسکن به عنوان یک نیاز اولیه و نیاز به سرپناه تا نیازهای مختلف آینده نگرایانه همچون به عنوان سپر تورمی، حفظ ارزش پس انداز) به علت تجربه های تاریخی شوک های ارزی(، نگاه به عنوان آتیه فرزندان و حتی امکانی برای ورود سرمایه گذاران خارجی در کشور یا محل اقامت جهت دسترسی برای رفع نیازهای مختلف تفریح و سلامت روحی و جسمی، تنها بخشی از ضرورتهای پرداخت به این بخش است که پیشران اقتصاد کشور و زمینه ساز رفاه و آرامش روانی جامعه میباشد .در کشور ما تاکنون نگاه ارگان های بالا دستی به بخش مسکن صرفاً معطوف به تأمین مسکن برای برخی اقشار کم درآمد و متوسط بوده و اساسا سرمایه گذاری در بخش مسکن و تولید مسکن مورد بی توجهی قرار گرفته، همین مسئله باعث گردیده مسکن ساخته شده برای اقشار کم درآمد نیز به علت فشار ناشی از عدم پاسخ به نیاز بخش های دیگر جامعه از دسترس این اقشار نیز خارج و به محلی برای سرمایه گذاری تبدیل شود .روند طبیعی سرمایه گذاری نیز هر ساله به دلیل افزایش بوروکراسی اداری و شوک های ارزی و تورمی بخش خصوصی را نا امید و ناتوان کرده که در آمار

سرمایه گذاری این بخش که در ادامه ارائه شده مشهود است. ساختار بازار مسکن از منظر نگاه سرمایه گذاری به علت سختی قوانین و نبود بسترهای قانونی با قابلیت اجرایی دچار چالش بوده و پاسخگوی نیازهای مختلف نیست .مسکن تولید شده معطوف به مناطق خاصی) عمدتا اعیان نشین (از کلان شهرها در مساحتهای بالا محدود شده، عمده واحدهای خالی با نیاز موجود در بازار سنخیت نداشته که حتی در صورت عرضه به بازار زمینه ساز کاهش محسوس قیمتها در واحدهای در استطاعت شهروندان با درآمد متوسط و کم نخواهد شد .و علت آن تشویق غیرمستقیم به حرکت سرمایه گذاریها به سمت این مدل است و عدم حمایت و جهتگیری مناسب در قوانین حوزه شهرسازی و سیگنال های مالیاتی مختلف شامل مالیات بر خانه های خالی، مالیات بر عایدی سرمایه) لازم به توضیح است که در طول یک دهه گذشته تورم های شدید باعث پرداخت مالیات تورمی گردیده و امروزه هزینه های نگهداری سرمایه) به طور مثال مسکن(نیز در توان جامعه مخاطب نبوده و اساسا لفظ عایدی بر سرمایه در این فضای اقتصادی غلط به نظر میرسد) نادرست بوده به خصوص در بخش سرمایه گذاریهای منجر به تولید واحدهای مسکونی، موجب فرار سرمایه های موجود میشود و انگیزه های سرمایه گذاری در بخش مسکن را با توجه به وجود رقبای منطق های با معافیت های مالیاتی در کشورهای اطراف کاهش داده و سبب کوچ سرمایه ها میشود که خود عاملی در جهت تشدید بحران مسکن خواهد شد و هزینه های سنگین خروج سرمایه و رکود در کار و فعالیت را به کشور تحمیل میکند، درحالیکه با تأکید بر مالیات بر سوداگری و تشویق سرمایه گذاری در بخش مسکن بطور عام و بطور خاص با اعلام رویکردهای هدفمند در بخش مسکن میتوان موجبات افزایش سرمایه گذاری در این بخش و کسب مواهب آن که در بخش قبل اشاره شدرا فراهم آورد.

۲-موضوعات شاخص حاکم بر اقتصاد ایران

- طی سه دهه اخیر همواره بین ۳۵ تا ۴۵ درصد کل سرمایه گذاریهای کشور در بخش مسکن انجام شده است.
- سهم ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور
- سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال در کشور
- سهم ۳۰ درصدی از حجم نقدینگی و مبادلات مالی
- سهم ۷ درصدی در تولید ناخالص داخلی کشور
- سهم بیش از ۵۰ درصدی در سبد هزینه مصرفی افراد
- کاهش‌حجم سرمایه گذاری‌در بخش ساختمان از ۲۵۶ هزار میلیارد تومان درسال ۱۳۹۰ به ۱۵۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۴۰۰.

روند کاهشی ساخت مسکن در دهه اخیر؛ مسکن تولید شده در بخش خصوصی در مواضعی که نیاز مسکن وجود دارد (منظور در داخل بافت فرسوده شهری)تأمین میشود و طرح مسکن مرتبط با دولت در مواضعی کم اثر در بازار خارج از بافت کلان شهرها و شهرهای بزرگ اجرا میشود و کاهش انگیزه های بخش خصوصی سرمایه گذار برای تولید مسکن سبب تأثیر دو چندان در آینده بازار مسکن میشود. در حال حاضر نیز با توجه به بازارهای موازی، پر بازده و با سرعت نقد شوندگی بالاتر مانند ارز و طلا و همچنین احتمال وقوع درگیری نظامی تاثیرات منفی قابل توجهی بر بازار مسکن گذاشته است.

۳- تاثیر بازار مسکن از نرخ ارز و طلا

مسکن به دلیل قیمت بالا و نقد شوندگی پایین به شوکهای بازار علی الخصوص شوکهای حاصله از افت و خیز ارز واکنش نشان میدهد. با بررسی آمار افزایش قیمت مسکن و دلار در ده سال اخیر، شاهد آن هستیم که با نوسان قیمت دلار، قیمت مسکن هم متاثر از آن دچار نوسان میگردد. البته باید عنوان نمود که افزایش بیش از ۲۰برابری قیمت مسکن طی ۱۰ سال گذشته و جا ماندن

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

قدرت خرید عامه مردم، روند تاثیر گذاری نرخ ارز و رشد طلا را کاهش داده است. هر چند که سرمایه گذاران بخش خصوصی به محض بالا رفتن قیمت نهادههای ساختمانی که تا حدی متاثر از قیمت ارز میباشد، علاقه مند هستند که قیمت واحدهای ساختمانی خود را افزایش دهند. بررسی تحولات بازار مسکن در بازه ۶ ماهه ابتدایی سال ۱۴۰۵ نشان می دهد که افزایش چشمگیر نرخ ارز، طلا و هزینه های مصالح ساختمانی، بازار مسکن را با واکنش قابل ملاحظه ای از حیث نوسان قیمت مواجه کرده است .این پدیده عمدتاً ناشی از رشد بی سابقه قیمت مصالح ساختمانی در سال جاری و نیز بروز برخی تلاطم های سیاسی و نظامی بود که فضای معاملاتی را به شدت متأثر ساخت .همانند اسفندماه ۱۴۰۴ ، به دلیل تشدید شرایط جنگی، حجم معاملات مسکن در ۶ ماهه ابتدایی ۱۴۰۵به دلیل افزایش قابل توجه قیمت و شرایط جنگی کشور عملاً به پایین ترین سطح ممکن کاهش یافته است .لازم به ذکر است با آغاز سه ماهه نخست سال ۱۴۰۵ و متعاقب نوسانات جدید در سایر بازارهای موازی، نشانه هایی از رونق در بخش مسکن ظهور یافت. در این دوره و با وجود تداوم مخاصمات و رشد قابل توجه قیمت ها، بخشی از نقدینگی موجود به سمت خرید املاک با متراژ کوچک و در نقاط متوسط تا پایین تر شهری سوق پیدا کرد .در همین حال، معاملات املاک با مساحت بیشتر و واقع در مناطق متوسط رو به بالا نیز از رشد نسبی برخوردار شد .نکته قابل تأمل اینکه این رونق محدود در شهرستان ها به مراتب محسوس تر از کلان شهر تهران بوده است .که با افزایش قابل ملاحظه قیمت ها در شرایط فعلی ، بازار مسکن عملاً وارد فاز رکود تورمی شده است؛ به گونه ای که افزایش قیمت ها دیگر محرک مؤثری برای رشد معاملات نبوده و بازار در وضعیت انتظاری و سکون به سر می برد . این وضعیت نشان دهنده تعامل پیچیده میان متغیرهای کلان اقتصادی، تحولات منطقه ای و رفتار سرمایه گذاران در بازار مسکن است.

۳-۱تحلیل مقایسهای قیمت طلا و زمین در شرایط مختلف اقتصادی

الف- در شرایط تورمی

در شرایط تورمی، هر دو دارایی طلا و ملک معمولاً عملکرد خوبی از خود نشان میدهند. طلا به عنوان یک دارایی امن شناخته میشود و در شرایط تورمی تقاضا برای آن افزایش میابد. از طرف دیگر، قیمت مسکن نیز معمولاً با تورم افزایش میابد. با این حال، در شرایط تورم شدید، طلا معمولاً عملکرد بهتری نسبت به مسکن دارد زیرا نقدشوندگی بالاتری دارد و مردم ترجیح میدهند سرمایه خود را به داراییهای قابل حمل تبدیل کنند.

ب- در شرایط رکود اقتصادی

در شرایط رکود اقتصادی، معمولاً قیمت طلا و زمین هر دو تحت فشار قرار میگیرند. با این حال، طلا به دلیل ماهیت امن خود، ممکن است کمتر آسیب ببیند. قیمت مسکن در شرایط رکودی معمولاً با کاهش مواجه میشود زیرا تقاضا برای خرید کاهش میابد. البته باید توجه داشت که در رکودهای طولانی مدت، ممکن است قیمت طلا نیز کاهش یابد .

ج- در شرایط بی ثباتی ارزی

در شرایطی که ارزش پول ملی کاهش میابد، معمولاً قیمت طلا و زمین هر دو افزایش میابد. با این حال، طلا به دلیل ارتباط مستقیم با قیمت ارز، معمولاً واکنش سریعتری نشان میدهد. قیمت مسکن نیز در حالت عادی و بصورت خوشبینانه در بلندمدت با نرخ ارز هماهنگ میشود، اما این فرآیند معمولاً کندتر است.

۳-۲-جاماندگی مسکن از دلار در نیمه دوم سال ۱۴۰۵

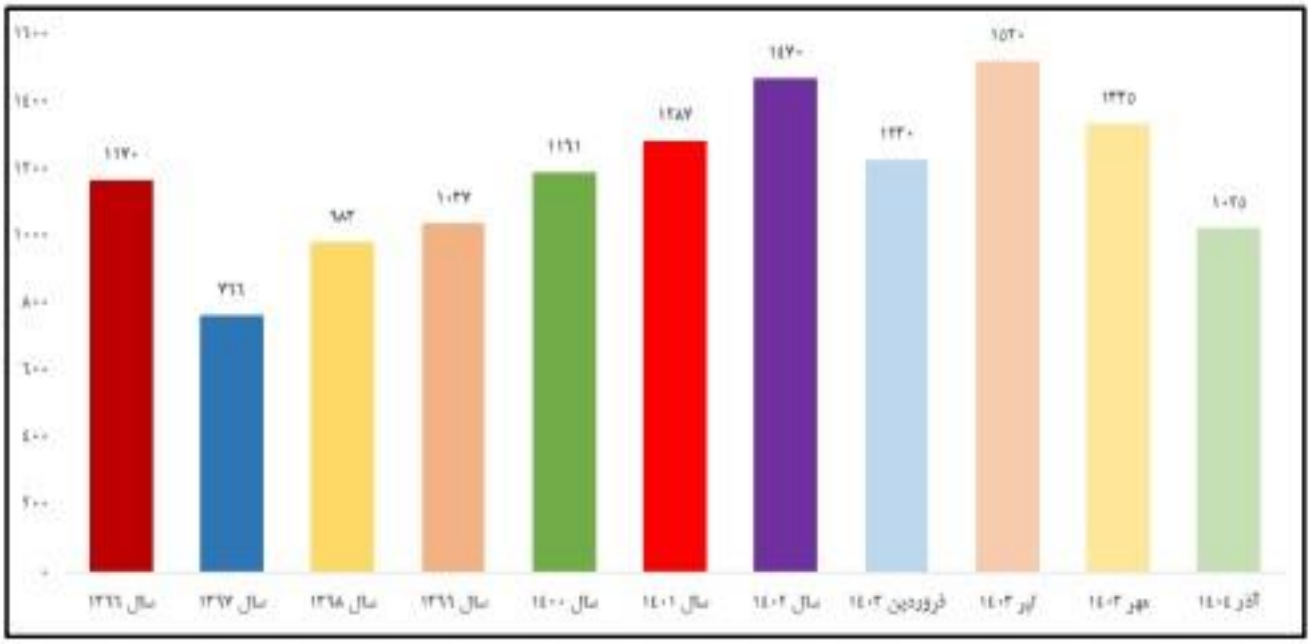
متوسط قیمت مسکن در مهرماه ۱۴۰۵ ، ۲۳۰ میلیون تومان برآورد شد و قیمت دلار نیز به ۲۶۰ هزار تومان رسید. به این ترتیب قیمت دلاری مسکن حدود ۸۹۰ دلار می باشد و نسبت به دلار کاهش یافته است و در حال حاضر نیز شاهد ترمیم آهسته این

عقب ماندگی با رشد قیمت اسمی با شرایط رکود تورمی بازار مسکن هستیم. البته متاسفانه علی رغم ثبات نسبی قیمت مسکن، قیمت اجاره بها بطور متوسط با نرخ کمتر از تورم افزایش یافته است.یقینا بازدهی ملک نسبت به طلا نیز همانطورکه در جدول ۱ نشان داده شده قابل ملاحظه است .

برخی نمودار های زیر روند تاثیر بازار های مختلف بر یکدیگر را نشان میدهد:

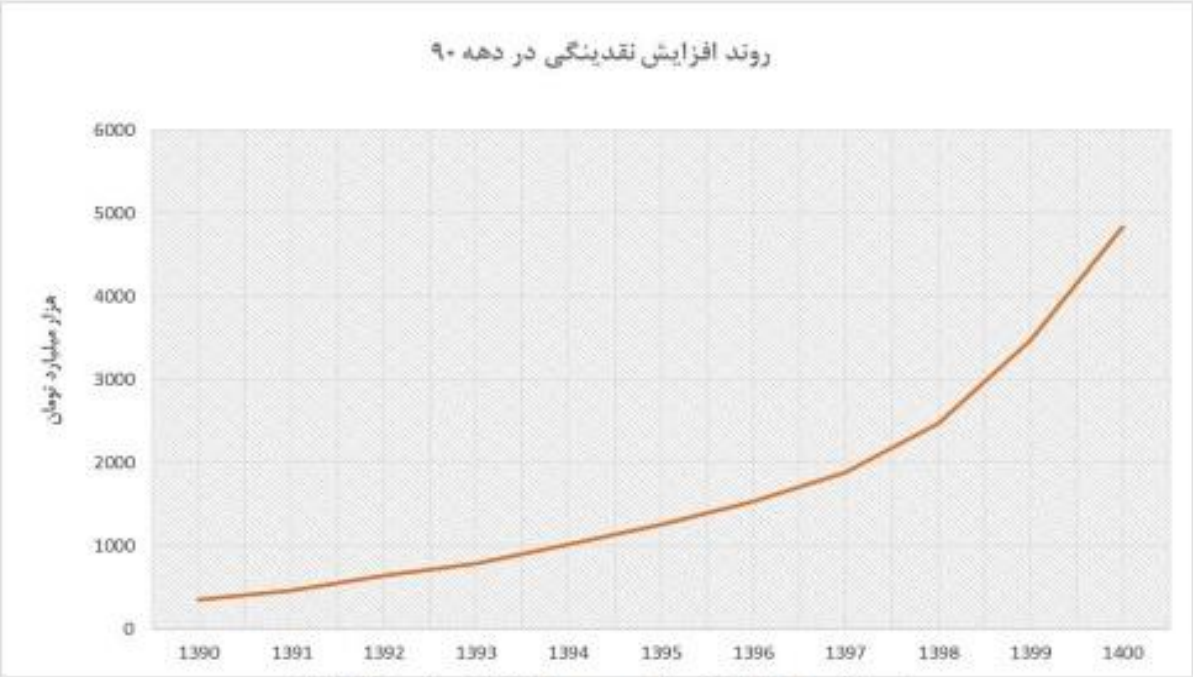
سال	هر سکه(ریال)	بازدهی طلا	قیمت هر متر مربع مسکن تهران(ریال)	بازدهی مسکن
۱۳۹۷	۴۵۰۰۰۰۰۰	٪۳۱۱۱	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	٪۱۲۳۰
۱۴۰۴	۱۴۰۰۰۰۰۰۰۰		۱۲۳۰۰۰۰۰۰۰	

جدول ۱- مقایسه بازدهی قیمت طلا و مسکن (۱۳۹۷ تا ۱۴۰۴)

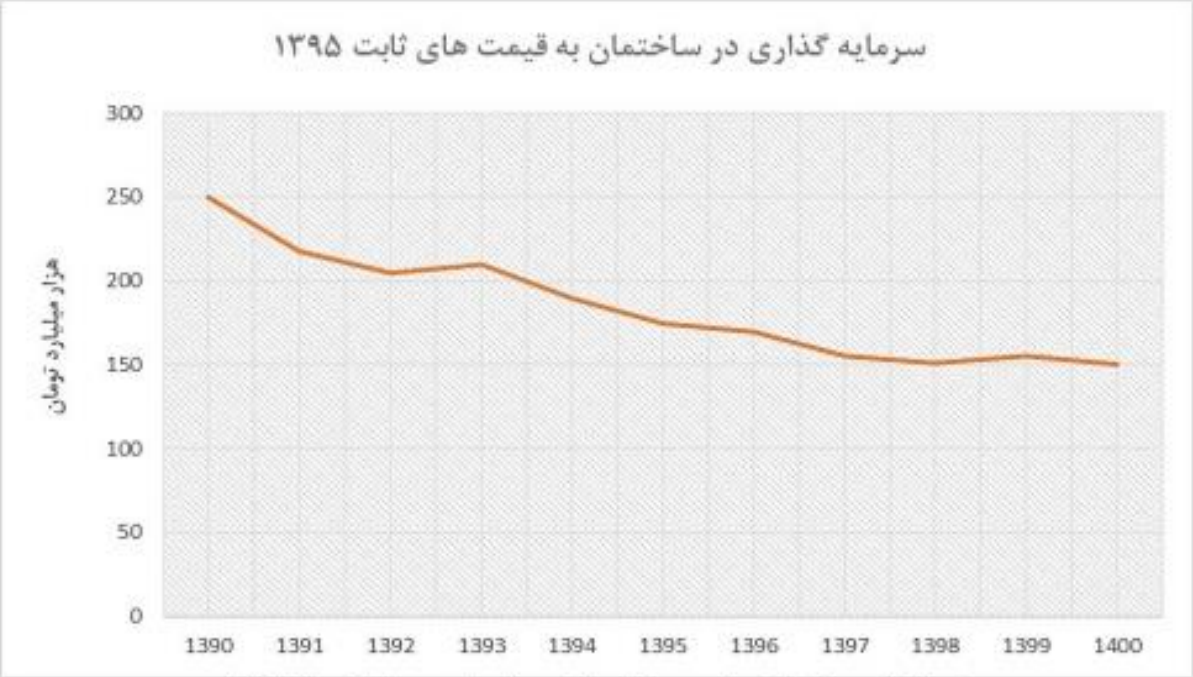


نمودار ۱- نمودار میانگین قیمت دلاری یک متر مربع آپارتمان در شهر تهران

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴



نمودار ۲- روند افزایش نقدینگی در دهه ۹۰ (ماخذ سازمان ملی آمار ایران)



نمودار ۳- سرمایه گذاری واقعی در بخش ساخت و ساز به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

٤-قیمت مسکن

نگاهی به روند قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای مختلف کشور، حاکی از اختلاف معنادار میان آنها است . بر این اساس، در حالی که طی دوره ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۵ شهرهایی چون ارومیه، اراک و همدان با افزایش ۱۱۰ برابری در قیمت مسکن مواجه بوده اند .شهرهایی چون کرمان، قزوین، یزد، اردبیل، رشت، کرج و اهواز، کمتر از ۸۰ برابر ، افزایش قیمت مسکن را تجربه کرده اند .شهر تهران نیز بر خلاف تصور بسیاری از افراد جامعه مبنی بر برخورداری از بیشترین رشد قیمت، با ۹۲ برابر شدن قیمت مسکن طی مدت یاد شده، در میانه های رده بندی شهرها از نظر رشد قیمت قرار دارد. در حال حاضر، علی رغم شرایط جنگی حاکم بر کشور و منطقه، قیمت مسکن افزایش قابل توجهی را تجربه کرده است، اما در عین حال معاملات در این دوره زمانی با توجه به افزایش قیمت ها و فضای نااطمینانی ناشی از تحولات و تهدیدات بین المللی، عملاً با رکود مواجه شده است .پیش بینی می شود که بسیاری از سازندگان و مالکان، به دلیل عدم وجود نقدینگی کافی در میان خریداران و سرمایه گذاران و افزایش قابل ملاحظه قیمت مواد اولیه که ناشی از کمبود عرضه و تخریب برخی از زیر ساخت ها و نابسامانی های موجود است، ناگزیر شوند املاک خود را در این شرایط و حتی در آینده نزدیک، با شرایط مناسب تری به صورت نقد و اقساط واگذار نمایند یا همچنان به بلاتکلیفی در تصمیمات خود ادامه دهند که نتیجه آن رکود تورمی و توقف ادامه عملیات اجرایی پروژه ها خواهد بود . البته نکته قابل توجه دیگر، فشار مضاعفی است که بر خانوارها برای پرداخت اقساط خریداری شده وارد می آید؛ چراکه روند بیکاری و تورم در شرایط جنگی حاکم بر کشور و تعطیلی برخی کارخانجات و صنایع، قدرت خرید و توان بازپرداخت را بیش از پیش کاهش داده و خرید اقساطی املاک را نیز با دشواری بیشتری نسبت به گذشته مواجه ساخته است .این کاهش قدرت خرید، عملاً بازار را به سمت فاز جدیدی از رکود تورمی سوق داده است؛ به گونه ای که سازندگان در این شرایط چاره ای جز روی آوردن به روش هایی مانند فروش با اقساط بلندمدت، فروش متری و سایر شیوه های خلاقانه برای حفظ بقا و ماندگاری در این بازار را ندارند.

٥- شاخص دسترسی به مسکن

این شاخص برابر نسبت میانگین قیمت مسکن به میانگین درآمد سالانه خانوار و نشانگر(میزان توانمندی خانوار در دسترسی به مسکن)است .در واقع، طبق این شاخص، می توان میزان سالهای انتظار برای تملک یک مسکن از طریق پس انداز تمامی درآمد سالانه خانوار را برآورد کرد؛ برای مثال اگر شاخص دسترسی به مسکن در کشوری معادل ۳ باشد، به این معنی است که قیمت مسکن به طور متوسط، ۳ برابر درآمد سالانه یک خانوار است .هر چه شاخص یاد شده بیشتر باشد، دسترسی خانوار به مسکن را محدودتر می کند. براین اساس، روند افزایشی این شاخص را می توان یکی از شاخص های ناکارآمدی بازار مسکن تلقی نمود.

نکته شایان توجه در این باره آن است که آمار و اطلاعات ارائه شده از سوی مراکز مختلف، همچون بانک مرکزی جمهوری اسلامی و مرکز آمار درباره درآمد خانوار، تفاوت هایی با یکدیگر دارند؛ ضمن اینکه لحاظ یا عدم لحاظ درآمدهای غیرپولی خانوار می تواند موجب مزید تفاوت شود. در خصوص قیمت مسکن نیز این مشکل به نوع دیگری وجود دارد؛ به گونه ای که تغییر در روش محاسبه قیمت مسکن از سال ۱۳۸۹ به این سو، موجب افزایش ناگهانی قیمت ها پس از این سال و در نتیجه، افزایش غیرواقعی شاخص دسترسی به مسکن در این سال شده است . بنابراین در این مورد آمار و اطلاعات صحیحی در دسترس نیست.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۶-جذابیت سرمایه گذاری در بازار مسکن

با توجه به بازار های موازی و ریسک سرمایه گذاری بالا در این حوزه با توجه به شرایط تهدید های بین المللی و ریسک های موجود و افزایش قیمت مصالح و دستمزد، در حال حاضر جذابیت این بازار به میزان زیادی و به طور خاص در شهر تهران کاهش یافته است .به هر حال، نگاه واقع بینانه حاکی از آن است که جذابیت سرمایه گذاری در مسکن در کل کشور بطور قابل توجهی کاهش یافته و به تبع، موفقیت در این بازار، نیازمند برنامه ریزی متمرکز خواهد بود؛ اما نباید فراموش کرد که حجم بازارهای موازی مسکن و شناخت مردم از این بازارها محدود بوده و اساسا هر ایرانی را می توان به طور بالقوه، سرمایه گذار بخش مسکن دانست .ضمن اینکه تقاضای بالای مسکن در ایران همواره عاملی موثر برای سرمایه گذاری در این حوزه خواهد بود.

۷-ریسک های حاکم بر صنعت ساختمان

بر اساس گزارش بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و مرکز آمار ایران، اقتصاد ایران به تبع بسیاری از محرکهای داخلی و خارجی تضعیف شده است و سرمایه گذاری عملا کاهش یافته است که از آن جمله میتوان به افزایش فشارها، جنگ و تحریم های بین المللی، کاهش ارزش پول و قدرت خرید خانوار اشاره کرد. در سنوات اخیر رشد اقتصادی کشور عملا روند نزولی به خود گرفته است به نحوی که بنا بر گزارش مرکز تحقیقات مجلس رشد متوسط رشد اقتصادی کشور طی ده سال گذشته منتهی به دولت دوازدهم به یک درصد هم نرسیده است .مهمترین ریسک هایی که صنعت ساختمان و به تبع آن شرکت سرمایه گذاری مسکن با آن مواجه است عبارت است از:

- ریسک نقدینگی: فقدان نقدینگی لازم به منظور پوشش تعهدات مالی و خرید مصالح و تجهیزات و خدمات که ممکن است منجر به اعلام توقف عملیات شرکت شود
- ریسک بازار: عبارت است از ریسک بازار عمدتاً از ریسک هایی به شرح ذیل تشکیل شده است :

الف) ریسک تغییرات نرخ سود: ریسک تغییرات نرخ سود :به زیان احتمالی ناشی از تغییرات نرخ سود که تأثیر مستقیم بر درآمدها، هزینه ها و نیز ارزش دارایی ها و بدهی های شرکت دارد، دلالت می کند.

ب) تغییرات نرخ ارز: زیان احتمالی ناشی از تغییرات نرخ ارز است که موجب افزایش قیمت مصالح و تاثیر سایر بازار ها شده و گاهی سبب کاهش قیمت دلاری مسکن شده است.

ج) ریسک سیاسی، امنیتی و شرایط جنگی : جنگ و تهدیدها ی پس ا ز آن و بازگشت تحریم های بین المللی، تهدیدی جدی و اثرگذار بر همه ی بخش های اقتصاد و به ویژه بازار مسکن بوده است .آثار این شرایط بر شرکت و صنعت ساختمان را می توان به شرح زیر دسته بندی کرد:

- اختلال در انرژی و خدمات زیربنایی :محدودیت برق، سوخت و گاز که می تواند بر واحدهای تولید مصالح و روند اجرای پروژه ها اثر بگذارد.
- اختلال در نظام پرداخت و تبادلات مالی :دشواری در نقل وانتقال وجوه، گشایش اعتبار و پرداخت به تأمین کنندگان خارجی.

•اختلال در تأمین مصالح و تجهیزات :تأمین برخی مصالح ساختمانی با موانع و اختلال مواجه شده و این امر مستقیماً بر بهای تمام شده ی مسکن اثر گذاشته است .اختلال در حمل ونقل، گمرک و مسیرهای تجاری، زمان تحویل را نامطمئن کرده است.

۸-تاثیرات تنش های سیاسی اخیر بر قیمت مسکن

در شرایط شروع جنگ ۱۲ روزه، شاخص قیمت پیشنهادی فروشندگان مسکن در شهر تهران با افت شدیدی مواجه شد که این کاهش عمدتاً ناشی از افت شدید حجم معاملات در خردادماه ۱۴۰۴ بود، به گونه ای که در آن بازه زمانی خرید و فروش عملاً متوقف و قفل شده بود. در دوره پس از جنگ ۱۲ روزه نیز، با توجه به سرگردانی و بلاتکلیفی حاکم بر بازار مسکن، رونق چندانی در این حوزه مشاهده نشد و همچنان شرایط رکود کلی بر بخش مسکن سایه افکنده بود. در اواخر سال، افزایش قیمت در واحدهای کوچک مقیاس و مناطق متوسط به پایین دیده شد، اما این افزایش نیز نتوانست روند کلی رکود را بشکند و در نهایت با توجه به شرایط فعلی، بازار مجدداً به حالت راکد درآمده و معاملات به حداقل ممکن رسیده است. اتفاق قابل توجهی که در شرایط جنگی کنونی رخ داده، این است که برخلاف انتظار، قیمت مسکن نه تنها ثابت نمانده، بلکه افزایش قابل توجهی را نیز تجربه کرده است و این افزایش قیمت همراه با کاهش شدید معاملات، عملاً بازار را درگیر رکود تورمی ساخته و خرید و فروش را به حالت تعلیق درآورده است .

۹-تقاضا مسکن

معمولا قیمت مسکن مانند بقیه بازارها از شرایط عرضه و تقاضا تاثیر می پذیرد. به طور طبیعی هر چه جمعیت یک کشور بالاتر و سهم نسبی جمعیت جوان در آن بیش تر باشد، تقاضای مسکن در آن کشور بالاتر است چون جوانان بر اثر ازدواج و تشکیل خانواده متقاضی بالقوه مسکن به شمار می آیند. با وجود اینکه جمعیت ایران به آرامی پیر می شود، اما هنوز متولدین دهه ۶۰ و ۷۰ بسیار سهم زیادی در هرم جمعیتی کشور دارند و با توجه به افزایش سن ازدواج این شاخص تاثیر قابل توجهی بر تقاضا ندارد. این رکود و افزایش قیمت ها، قدرت خرید متقاضیان مصرفی را به شدت کاهش داده است، به طوری که برآوردها حاکی از آن است که متوسط انتظار برای خانه دار شدن در تهران به بیش از ۷۰ سال رسیده است .این شرایط باعث حذف خانه اولی ها از چرخه خرید شده است. افزایش تسهیلات بانکی جهت خرید مسکن بودجه خانوار را بالا می برد و با افزایش قدرت خرید آن ها بهای مسکن را افزایش می دهد. همچنین در اثر افزایش درآمد و پس انداز خانوارها با افزایش تقاضا مواجه می شود. با توجه به شاخص های ذکر شده و تاثیر نه چندان مناسب آنها، نباید انتظار فوق العاده ای برای تحریک تقاضای مسکن را داشته باشیم.

۱۰-سایر عوامل موثر بر تقاضا

الف) درآمدهای نفتی

ایران کشوری نفت خیز است و تقاضای همه بازارها در آن تحت فشار دلارهای نفتی تعیین می شود. دولتها درآمدهای نفتی خود را به بانک مرکزی میدهند و بانک مرکزی هم برای جلوگیری از بالارفتن پایه پولی خود این دلارها را در بازار میفروشد، افزایش عرضه دلار منجر به سرکوب آن و جلوگیری از افزایش قیمت همگام با تورم میشود. بنابراین به دلیل پایین ماندن نرخ ارز دولت ها با واردات کالاهایی که قابلیت واردات دارند سعی در کاهش تورم این کالاها میکنند؛ اما به دلیل اینکه مسکن کالایی غیر وارداتی است دچار جهش های قیمتی زیاد میشود و در واقع نتیجه اقدام دولت ها برای کنترل قیمت کالاهای تجاری از مسیر واردات با ارز ارزان قیمت خود را در قیمت بالاتر مسکن نشان می دهد. به طور کلی در اقتصادهای نفتی عموماً افزایش درآمدهای نفتی منجر به ایجاد دوران

رونق در مسکن و کاهش این درآمدها باعث کاهش رشد قیمت مسکن میشود که عملا با افزایش تحریم ها و تهدیدات بین المللی کاهش فروش نفت و بازگشت ارز ناشی از فروش را شاهد میباشیم .اجرای سیاست های انقباضی میتواند تأثیرات این شوکها را خنثی کند اما در ایران و در غالب کشورهای نفتی عملا سیاست های ضد ادواری و عقیم کننده پولی اجرا نمیشود

ب) اثر نقدینگی

نرخ رشد نقدینگی به صورت مستقیم تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار میدهد؛ زیرا نقش اساسی در انتقال درآمدهای نفتی یا جبران کسری بودجه دولت در اقتصاد کشور دارد در رابطه با رشد نقدینگی و بازار مسکن میتوان سیکل حرکتی ارائه داد که معمولاً به طور مداوم پس از هر دوره رونق در بازار مسکن تکرار میشود .این سیکل به صورت زیر معرفی میشود:

- افزایش نقدینگی به صورت غیر مستقیم منجر به افزایش تقاضای مسکن میشود. به این صورت که بازار مسکن محلی امن برای سرمایه گذاری سرمایه های سرگردان است.
- با توجه به اینکه افزایش عرضه مسکن در کوتاه مدت امکان پذیر نیست با رشد نقدینگی بازار با مازاد تقاضا مواجه میشود و در نهایت، حباب قیمتی شکل میگیرد .

حباب قیمتی سبب جذب مردم به ساخت مسکن و گرفتن پروانه ساختمانی میشود و عرضه مسکن با فاصله یک ونیم تا دوساله افزایش می یابد. از طرف دیگر، حباب قیمتی منجر به کاهش تقاضا یا ثبات قیمت ها در سال های پس از رونق میشود.

ج) اثر تورم

نوسانات و افزایش های قیمت مسکن در ۲۵ سال گذشته سینوسی و شدیدتر از نوسانات تورم بوده است و هرگاه نرخ رشد قیمت مسکن از نرخ تورم عقب بیفتد نرخ رشد قیمت مسکن در سالهای بعد از آن بر سرعت خود می افزاید و نوعی جهش را رقم میزند. تغییرات درآمدهای نفتی و تغییرات نقدینگی و تغییرات تورم اثر همبسته ای روی قیمت مسکن میگذارد. این سه متغیر هرکدام به نوعی نقش یکدیگر را در بازار مسکن به خوبی تأیید میکنند. طبق آخرین آمار افزایش تورم تاثیر متناسبی بر قیمت مسکن نداشته است و قیمت مسکن در شرایط رکود به سر می برد. هم چنین باید توجه داشت که افزایش قیمت مسکن باعث افزایش اجاره بهای مسکن میگردد .ذکر این نکته خالی از لطف نیست که ممکن است بعد از گذشت از چسبندگی بازار در صورت ثابت بودن قیمت مسکن با افزایش قیمت اجاره بهای مسکن در ادامه سال پیش رو مواجه باشیم.

۱۱-چشم انداز نقطه تعادلی عرضه و تقاضای مسکن

امروزه با توجه به کاهش قدرت خرید خانوار، بازار تقاضای مسکن مصرفی رونق قابل توجهی ندارد. بنابراین برای رسیدن به سناریوی منطقی از برآورد تقاضای مسکن میبایست عوامل بیشتری از جمعیت و بعد خانوار در سناریو آورده شود. یا به عبارتی از مدلهای جامع تری در برآورد نقطه تعادلی استفاده کرد.

از جمله مهمترین مدلهای برآورد نیاز مسکن مدل انبوه، شاخص، نرخ سرپرستی، کلی، خام و مدل لجستیک میباشد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

برای محاسبه تقاضا به داده های مرکز ملی آمار ایران استناد شده است که در جدول شماره ۱ آورده شده است

شرح	۱۳۸۵	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶
جمعیت (میلیون نفر)	۷۰,۵	۸۰	۸۴,۹	۸۵,۹	۸۶,۷	۸۷,۶	۸۸,۴	۸۹,۱	۸۹,۸
بعد خانوار (نفر)	۴,۰	۳,۳	۳,۳	۳,۲	۳,۱	۳,۱	۳,۰۹	۳	۳
تعداد خانوار (میلیون)	۱۷,۴	۲۴,۱	۲۷,۲۵	۲۷,۸۸	۲۸,۵۱	۲۹,۱۴	۲۹,۷۷	۳۰,۴۰	۳۰,۹۸
خانوار در واحد مسکونی	۱,۱	۱,۰۶	۱,۰۶	۱,۰۵	۱,۰۵	۱,۰۵	۱,۰۴	۱,۰۴	۱,۰۴

جدول شماره ۱ – داده های آماری جمعیت و تعداد خانوار بر اساس مرکز ملی آمار ایران

در این گزارش از مدل انبوه جهت برآورد تقاضا استفاده شده است که در این روش از تقسیم جمعیت پیش بینی شده بر بعد خانوار، تعداد مسکن مورد نیاز براورد شده است.

اعداد موجود در ستون عرضه گزارش قابل استناد نیست، با این حال بر فرض صحت این اعداد، تعداد کسری مسکن در سال های آینده به شرح زیر می باشد:

سال	جمعیت(میلیون نفر)	خانوار در واحد مسکونی	کسری بالقوه تقاضا (تعداد واحد- میلیون)	کسری تولید با سناریو ۴۰۰ هزار واحد (هزار)	کسری تولید با سناریو ۶۰۰ هزار واحد (هزار)	کسری تولید با سناریو ۱ میلیون واحد (هزار)
۱۴۰۱	۸۵,۹	۱,۰۵	۱,۳۹۴	۹۹۴	۷۹۴	۳۹۴
۱۴۰۲	۸۶,۷	۱,۰۵	۱,۴۲۵	۱۰۲۵	۸۲۵	۴۲۵
۱۴۰۳	۸۷,۶	۱,۰۵	۱,۴۵۷	۱۰۵۷	۸۵۷	۴۵۷
۱۴۰۴	۸۸,۴	۱,۰۴	۱,۱۹۰	۷۹۰	۵۹۰	۱۹۰
۱۴۰۵	۸۹,۱	۱,۰۴	۱,۲۱۶	۸۱۶	۶۱۶	۲۱۶
۱۴۰۶	۸۹,۸	۱,۰۴	۱,۲۳۹	۸۳۹	۶۳۹	۲۳۹

جدول ۲- برآورد کسری تولید مسکن بر اساس داده های موجود و سناریو های پیش بینی شده

البته بنظر می‌رسد عواملی دیگری نیز در محاسبه برآورد تقاضا می بایست دخیل باشد از جمله؛ درآمد خانوار، تعداد خانه های خالی، تعداد خانه های دوم و یا حتی سوم تفریحی، تعداد مسکن فرسوده و تعداد مسکن هایی که تا زمان پیش بینی فرسوده خواهد شد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۱۱-جمع بندی

درشرایط فعلی که همچنان تحت تاثیر تحولات سیاسی و جنگ می باشد، ضعف تقاضای مصرفی همچنان اصلی ترین مشکل بازار مسکن به شمار میرود. عمده متقاضیان مصرفی به دلیل نبود ضعف منابع مالی، وام های کم بهره و قابل پرداخت، به ناچار از بازار خرید مسکن خارج شدهاند و سرمایه گذاران بازارهای موازی را ترجیح میدهند. ادامهٔ ساخت واحدهای مسکونی بزرگ و افزایش سهم هزینهٔ مسکن دهک های بالای درآمدی به معنای تشدید شکاف درآمد و ثروت در ایران است که خود آثار اجتماعی عمیقی خواهد داشت .در سنوات گذشته در مقاطعی که درآمدهای نفتی افزایش یافت، ساختمان به عنوان بازاری که مداخلات دولت در آن محدود بوده و بازار مورد توجه سرمایه گذاران بوده، با جهش های زیادی در قیمت مسکن همراه بوده است، اما تحولات سال های پایانی دههٔ نود متفاوت است. در این سال ها به دلیل تحریم های بین المللی، درآمدهای نفتی تحریک کننده قیمت مسکن نیست. به نظر می رسد محتمل ترین گزینه برای بازار مسکن در دوره پساجنگ، در خوش بینانه ترین حالت، ثبات قیمت ها یا حداکثر رشد قیمتی حداقلی باشد. متأسفانه مسکن در چنین شرایط اقتصادی، به دلیل نقدشوندگی پایین، نسبت به سایر دارایی ه ا ا ز ریسک قابل توجی برخوردا ر است. د ر ه ر صورت و همچو ن گذشته ، تورم عموم ی می تواند عاملی تعیین کننده برای بهای اسمی مسکن محسوب شود. تقریبا در هیچ یک از سناریوهای قابل تصور برای بازار مسکن، امیدی به بازگشت تقاضای مصرفی به بازار در آینده نزدیک وجود ندارد. در شرایط حاضر، روند تغییر قیمت مصالح و دستمزد که همواره یکی از اصلی ترین عوامل تأثیرگذار بر قیمت مسکن بوده است، می تواند در آینده و با توجه به تغییرات ایجادشده در نحوه تأمین مواد اولیه، قیمت تمام شده مسکن را تحت تأثیر قرار دهد. کمبود عرضهٔ مسکن نیز در سال های پیش رو بیشتر احساس خواهد شد. چون واحدهای کمتری ساخته می شود. هنگامی که تقاضای مصرفی با افزایش درآمد و تعدیل قیمت ها به تدریج به بازار بازگردد، این کمبود عرضه می تواند فشار مضاعفی برای بالا ماندن قیمت ها ایجاد کند. این به ویژه در واحدهای با متراژ متوسط و کوچک که بیشتر مورد توجه قشر متوسط است، صادق خواهد بود.

❖ سناریوهای محتمل بازار مسکن با در نظر گرفتن ریسکهای سیاسی

خلاصه گزارش تحلیلی بازار مسکن در دوران برجام

الف- روند بازار مسکن در دوران برجام طی سال۹۴ تا ۱۳۹۶

- کاهش اولیه قیمت و معاملات
- از زمستان ،۹۴ روند صعودی قیمت و حجم معاملات
- بهار :۹۴ متوسط قیمت هر متر ۴ میلیون و ۵۰ هزار تومان
- زمستان :۹۶ قیمت هر متر ۵ میلیون و ۸۷۰ هزار تومان

ب- پس از خروج آمریکا از برجام طی سال های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹

- کاهش معاملات
- افزایش شدید قیمتها
- زمستان :۹۷ قیمت هر متر ۱۰ میلیون و ۶۷۰ هزار تومان
- زمستان :۹۸ قیمت هر متر ۱۵ میلیون و ۳۳۰ هزار تومان

بررسی این داده ها نشان می دهد که در دوران برجام، بازار مسکن با چشم اندازی مثبت مواجه بوده است. هم سرمایه گذاران و هم خریداران مصرفی به تدریج وارد بازار می شدند و سرعت رشد قیمت ها نیز تا حد زیادی کند

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

و تدریجی بود. اما با خروج آمریکا از برجام در بهار سال ۹۷ فضای هیجانی در بازارهای مالی و سرمایه ای حاکم شد. خریداران سرمایه ای با توجه به چشم انداز تورمی شکل گرفته در فضای اقتصادی کشور و تنش در بازارهای مالی و سرمایه ای بازار مسکن را نیز بی نصیب نگذاشتند و برخی پول های درشت وارد بازار مسکن شد. همین هجوم، در کنار جهش قیمت دلار، سکه، طلا و نرخ تورم، باعث جهش قیمتی در بازار مسکن شد. تفاوت مهم بازار مسکن در دوران پس از خروج آمریکا از برجام با وضعیت کنونی این است که در آن دوره، منطقه از ثبات و امنیت مطلوبی برخوردار بود و تنش ها و درگیری های نظامی در کمترین سطح ممکن قرار داشت؛ اما اکنون، با شرایط عدم توافق و بروز تنش های جدید نظامی در منطقه و همین نااطمینانی بازارها را در وضعیت متفاوتی قرار داده است. ضمن اینکه قیمت مسکن با شرایط اقتصادی خانوارها عملا همخوانی ندارد. با درنظر گرفتن موارد بالا، سناریوی محتمل بازار مسکن در آینده چنانچه جنگ خاتمه یابد، یعنی کاهش تنش های سیاسی و ثبات نرخ ارز بصورت زیر خواهد بود: در شرایط فعلی جنگ، بازار مسکن درگیر رکود تورمی شده است؛ یعنی هم زمان با افزایش قیمت ها، حجم معاملات به شدت کاهش یافته و عملاً خرید و فروش قفل شده است .در خوش بینانه ترین حالت برای دوره پساجنگ، انتظار می رود قیمت ها نسبت به حال حاضر ثبات نسبی داشته باشند یا با رشد حداقلی همراه شوند، اما به دلیل نقدشوندگی پایین مسکن، همچنان ریسک این بازار نسبت به سایر دارایی ها بالاتر است .در هیچ یک از سناریوهای محتمل، امیدی به بازگشت سریع تقاضای مصرفی به بازار وجود ندارد و تورم عمومی به همراه تغییرات در تأمین مصالح و هزینه های ساخت، اصلی ترین عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در آینده خواهند بود.

معرفی شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق به شناسه ملی ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴ در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده وطی شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسید. شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۲ به موجب صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۳/۱۷ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرا بورس و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در بازار دوم بورس و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ در بازار دوم(تابلوی فرعی) بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق جزء شرکت های فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد.نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، بلوار سجاد، بین سجاد۱۲و۱۴ پلاک ۲۷۰ و محل فعالیت اصلی آن در شهرهای مشهد و زاهدان واقع است

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح زیر است :

الف- موضوع اصلی

فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن.

ب – موضوعات فرعی

تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه های ساختمانی اعم از مسکونی ،تجاری یا اداری .

مطالعه و طراحی و اجرای کلیه پروژه های شهرسازی و ساختمانی .

انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه کارفرما باشد یا پیمانکار .

قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام پروژه های ساختمانی بصورت مشارکت ، مباشرت ، پیمانکاری یا امانی .

تهیه و تولید مصالح ، لوازم ، وسایل ، ماشین آلات ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد بصورت خرید و یا تهیه از داخل یا خارج کشور یا ایجاد کارخانه به منظور استفاده و یا فروش آنها.

جذب سرمایه های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه ها .

دریافت و اخذ تسهیلات از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمانهای تأمین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحدثات .

فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم .

واگذاری واحدها ، ساختمانها و تأسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک ویا به هر طریق دیگر .

هرنوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.

هرگونه فعالیت اقتصادی و تجاری که بطور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با امورشرکت باشد .

تأسیس شعب و نمایندگی ها در داخل و خارج از کشور .

بطورکلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم وضروری باشد .

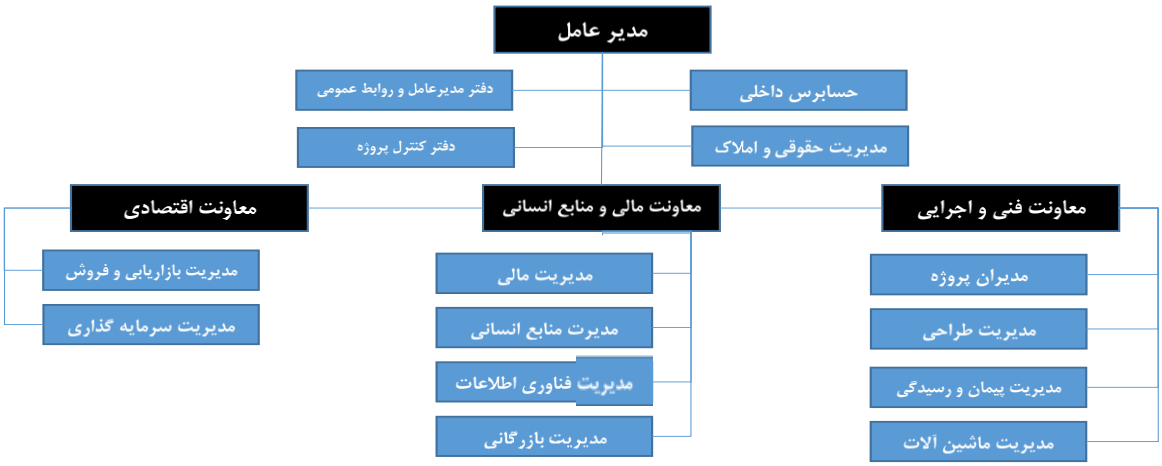
فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش، اجرای پروژه های ساخت املاک(پروژه نارنج) و مشارکتی (پروژه های آلاله، آلاگل و فردوسی) بوده است.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- اساسنامه شرکت
- قانون تجارت
- قانون مالیات های مستقیم و قانون مالیات بر ارزش افزوده
- قانون کار و آئین نامه های مرتبط از جمله آئین نامه های مربوط به حفاظت و بهداشت کار
- قانون تأمین اجتماعی و آئین نامه های مربوط به آن
- قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- قانون مبارزه با پولشوئی
- ضوابط شهرداری ها
- اساسنامه و مصوبات مجمع و آئین نامه های داخلی شرکت
- قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات بانک مسکن
- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیأت وزیران در خصوص مسکن مهر
- شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن
- سایر قوانین موضوعه

نمودار سازمانی



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

اطلاعات مدیران شرکت

ردیف	اعضای حقوقی هیأت مدیره	نماینده شخص حقوقی	میزان سهام	سمت	تحصیلات	تاریخ عضویت
۱	شرکت پویا نوین پارس	مهدی جهانی	۲۱،۸۱۸	رئیس هیأت مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت	۱۳۹۹/۱۰/۱۴
۲	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	مجید توتونچی	۵،۸۳۲	نائب رئیس هیأت مدیره	کارشناسی عمران	۱۳۹۹/۱۰/۱۴
۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	محمدرضا مهردوست	۴،۸۱۰	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	۱۴۰۴/۰۵/۲۹
۴	گروه سرمایه گذاری مسکن	احمد هادی زاده	۲،۱۰۶،۱۰۴،۰۲۹	عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد مهندسی سیستم های اقتصادی	۱۳۹۹/۱۰/۱۴
۵	شرکت پارس مسکن سامان	مجید لگزیان	۳۱،۴۷۲	عضو هیات مدیره	کارشناس ارشد مدیریت شهری	۱۴۰۴/۰۸/۰۵

* اعضای هیات مدیره طی سال تصدی خود اصالتاً یا به نمایندگی از شخص حقوقی، همزمان سمت عضو هیات مدیره را در بیش از یک شرکت که تمام یا بخشی از سرمایه آن متعلق به دولت یا نهادها یا مؤسسات عمومی غیردولتی است به‌عهده نداشته‌اند.

*نحوه ارتباط بین سهامداران و عضو مستقل هیئت مدیره از طریق نشانی directorate@smaskan.com می باشد.

نام و نام‌خانوادگی	سمت	تحصیلات/ مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی
محمدرضا مهردوست	مدیرعامل	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	عضو غیرموظف هیئت مدیره	عضو هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی رئیس دفتر منطقه ای شمال شرق مرکز تحقیقات راه،مسکن و شهرسازی مدیرعامل شرکت انبوه ساز فراپایه مدیرعامل شرکت تعاونی مسکن توزیع برق مشهد رئیس هیئت مدیره موسسه طرح و توسعه مهندسی زلزله ایرانیان خراسان رضوی .مسئول دبیرخانه دائمی فناوری های نوین صنعت ساختمان رضوی
مجید توتونچی	نائب رئیس هیئت مدیره	کارشناسی عمران دانشگاه فردوسی مشهد	-	رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان رضوی معاون عمران و شهرسازی شهرداری مشهد عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی بانک تجارت کشور مدیرعامل شرکت زیست خاور نائب رئیس هیات مدیره شرکت آب و فاضلاب مشهد شهردار منطقه ۴ مشهد مقدس مدیرعامل شرکت عمران سپهر وکیل آباد عضو هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی خراسان رضوی
مجید قاسمی‌هنری	معاون فنی و اجرایی	کارشناسی ارشد دانشگاه امیرکبیر/ لیسانس‌عمران دانشگاه فردوسی‌مشهد	معاون برنامه ریزی و فناوری	عضو هیات‌مدیره شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون فنی و اجرایی شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون برنامه‌ریزی شرکت عمران و مسکن شرق ایران مدیر فنی شرکت عمران و مسکن شرق ایران کارشناس دفتر فنی شرکت جهاد خانه سازی خراسان
هادی سالاری	مدیر برنامه ریزی	کارشناس ارشد معماری دانشگاه گیلان	کارشناس مالی/مدیر فروش/مدیرامور فنی و اجرایی	مدیرعامل شرکت ساختمانی سرآمد نوآوری، رئیس هیات مدیره شرکت آینده پژوهان فرساد، عضو هیات مدیره مشاور شهرسازی بوم پارت،مدیر امور فنی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق، مدیر فروش شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق،معاون اقتصادی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

سهامداران اصلی شرکت

❖ لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ براساس ۴۰۰۰ میلیون سهم به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۵/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۲،۱۰۶،۱۰۴،۰۲۹	۵۲،۶۵	۵۶۸,۳۲۸,۵۵۲	۵۲
۲	آقای امیرعبدالله شوشتری	۵۳،۰۰۰،۰۰۰	۱،۳۳	۰	۰
۳	آقای سید محمد صادق فرد جلالی	۴۰،۰۰۰،۰۰۷	۱	۰	۰
۴	آقای سیدمحمود رضوی	۰	۰	۱۱,۰۰۶,۳۰۹	۱
۵	آقای سیدمحمد صادق فرد جلالی	۰	۰	۱۱,۰۰۰,۰۰۲	۱
۶	خانم فاطمه سادات رضوی	۰	۰	۱۱,۰۰۰,۰۰۱	۱
۷	سایر سهامداران	۱،۸۰۰،۸۹۵،۹۶۴	۴۵،۰۲	۴۹۸,۶۶۵,۱۳۶	۴۵
	جمع	**۴،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰**	**۱۰۰**	**۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱۰۰**

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

پروژه ها، طرح ها و برنامه های توسعه

ردیف	نام پروژه	زیربنای کل ناخالص (مترمربع)	وضعیت تولید(مترمربع)			مخارج (میلیون ریال)		
			عملکرد واقعی تا سال مالی ۱۴۰۴/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۶/۳۱	عملکرد واقعی طی سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	عملکرد واقعی تا سال مالی ۱۴۰۴/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۶/۳۱	عملکرد واقعی طی سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۳۱
۱	لاله(آلاله)	۱۴,۹۶۲	۱,۳۳۲	۴،۴۸۶	۱،۵۱۶	۱,۳۲۵,۶۵۲	۱,۷۲۲,۲۴۴	۴۷۳،۹۴۲
۲	خلیل(آلاگل)	۱۲,۷۷۴	۹۲۵	۱،۰۴۱	۱۴۳	۷۱۹,۴۰۳	۹۷۵,۰۶۸	۳۷۲،۳۰۹
۳	نارنج	۸,۷۲۳	۴۵۲	۱،۳۵۵	۳۷	۱,۱۵۶,۳۵۴	۶۸۲,۰۳۹	۶۷،۹۰۰
۴	بلوک ۱ فردوسی	۵,۰۹۴	۰	۰	۰	۱۸۱,۵۷۵	۰	۱۲,۸۲۳
۵	بلوک ۲ فردوسی	۵,۳۹۶	۴۱	۰	۰	۲۲۸,۴۸۶	۰	۶۷،۲۲۵
۶	بلوک ۳ فردوسی	۱۵,۸۹۶	۳۸۸	۰	۰	۵۸۳,۹۰۳	۰	۴۵،۳۸۱
۷	بلوک ۴ فردوسی	۱۶,۸۸۲	۰	۰	۰	۵۵۹,۹۰۲	۰	۲۲،۱۲۹
۸	بلوک ۵ فردوسی	۱۱,۶۲۱	۵۷	۰	۰	۴۳۵,۱۷۰	۰	۵۷،۲۸۱
۹	بلوک ۶ فردوسی	۲۰,۹۷۸	۵۳۲	۰	۰	۷۸۴,۷۳۱	۰	۷۲،۸۰۷
۱۰	بلوک ۷ فردوسی	۲۹,۰۲۰	۰	۰	۰	۹۳۹,۸۶۲	۰	۲۷،۹۸۱
۱۱	بلوک ۸ فردوسی	۲۸,۰۱۹	۴۵۷	۰	۰	۱,۰۴۵,۰۵۷	۰	۱۰۸،۸۵۵
جمع			۴,۱۸۴	۶،۸۸۲	۱،۶۹۶	۷,۹۶۰,۰۹۵	۳,۳۷۹,۳۵۱	۱،۳۲۸،۶۳۳

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

پروژه های مشارکتی

۱-پروژه لاله (آلاله) :

مجتمع مسکونی لاله در زمینی به وسعت ۲۱۹۴ مترمربع در منطقه ثامن مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۱۱۷ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۴,۹۶۲ مترمربع طراحی شده و با مشارکت شرکت عمران و مسکن سازان ثامن و با پیشرفت ریالی ۴۲٪ در حال اجرا می باشد.میزان پیشرفت ریالی پروژه در سال مالی مشابه (۱۴۰۴/۰۶/۳۱) ۳۰٪ بوده است.

۲-پروژه فردوسی (موسوی قوچانی) :

براساس قرارداد مشارکت منعقده با سازمان بهره وری موقوفات آستان قدس رضوی در مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۱ ساخت پروژه۸۴۰ واحدی مسکونی فردوسی با متراژ خالص ۱۲۵,۰۰۰ مترمربع به این شرکت واگذارشده که سهم الشرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل۵۰ درصد(تعداد واحد سهم شرکت۴۲۰ واحد) بوده است. اما با عنایت به عدم تعیین تکلیف سهم سرانه عرصه پروژه توسط آستان قدس رضوی(طرف اول قرارداد) با شهرداری منطقه ۲ مشهد و به تبع آن عدم صدور پروانه ساختمانی و با توجه به تورم فزاینده در قیمت مصالح ساختمانی، ادامه قرارداد مذکور از حیث اقتصادی به صرفه و صلاح شرکت تشخیص داده نشده است.

لذا طبق توافقنامه مورخ ۱۵/۰۷/۱۴۰۵ با شرکت مدیریت ساخت و ابنیه رضوی ، خاتمه قرارداد مشارکت مذکور و تعیین حقوق و تعهدات طرفین ناشی از اجرای قرارداد مشارکت بلوک های ۱ تا ۸ پروژه فردوسی ، شامل اختصاص بلوک های ۱ و ۲ به ارزش کارشناسی (پروانه ، زمین و بنای احداث شده به ترتیب به مبالغ ۱,۴۴۰,۰۰۰ ، ۲,۲۴۵,۰۰۰ و ۹۶۱,۱۰۹ میلیون ریال و دریافت مبلغ ۶۶۳,۰۹۰ میلیون ریال) و پرداخت جرایم احتمالی شهرداری ظرف مدت سه ماه پس از پرداخت بدهی پیمانکاران به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق و اختصاص بلوک های ۳ الی ۸ و ساختمان اداری به ارزش کارشناسی جمعا مبلغ ۴,۴۲۰,۴۶۸ میلیون ریال به شرکت مدیریت ساخت و ابنیه رضوی (آستان قدس رضوی) با پرداخت سهم سرانه مربوط به بلوک های ۱ و ۲ ظرف مدت سه ماه از تاریخ توافقنامه موافقت گردید. با توجه به برآورد مخارج تکمیل بلوکهای ۱ و ۲ و همچنین برآورد بهای فروش واحدهای مذکور بر اساس نرخ های روز ، سودآوری پروژه مذکور در آینده مورد انتظار می باشد لذا احتساب کاهش ارزش در این ارتباط متصور نمی باشد.

۳-پروژه خلیل (آلاگل) :

مجتمع مسکونی خلیل۲در زمینی به وسعت ۲۰۷۸ مترمربع درمنطقه ثامن شهر مشهد واقع شده‌است.پروژه در قالب ۱۱۱ واحد مسکونی با زیر بنای کل ۱۲,۷۷۴ متر مربع طراحی شده که با مشارکت شرکت عمران و مسکن سازان ثامن و با پیشرفت ریالی ۲۹٪ در حال اجرا می باشد. میزان پیشرفت ریالی پروژه در سال مالی مشابه (۱۴۰۴/۰۶/۳۱) ۱۸٪ بوده است.

٤- پروژه نارنج:

مجتمع مسکونی نارنج در زمینی به وسعت ۱,۲۵۹ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه در قالب ۵۵ واحد مسکونی با زیر بنای کل ۵۱۰۸ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۵٪ در حال اجرا می باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۱-۱-مواد اولیه ، نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت:

از جمله مواد و مصالح مورد استفاده در پروژه ها در سال ۱۴۰۵ آهن آلات ، میلگرد و سیمان می‌باشد که با توجه به اینکه اغلب خریدهای این شرکت از طریق بورس انجام می‌پذیرد لذا افزایش نرخ مواد اولیه خللی در تهیه آن ایجاد نمی‌کند.

فروشندگان عمده مواد اولیه به شرکت عبارتند از:

الف: شرکت مشهد فولاد توس	فروش میلگرد و آهن آلات
ب: شرکت تکین بتن	فروش بتن
پ: شرکت صنایع و معادن عمران رضوی	فروش میلگرد و آهن آلات
ت: شرکت سیمان غرب	فروش سیمان

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:

اطلاعات شرکت های بورسی صنعت ساختمان

ردیف	لیست شرکتهای بورسی صنعت ساختمان	نماد بورسی	جمع دارائیها (آخرین صورت های مالی سالانه حسابرسی شده)	ارزش بازار شرکت در تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۳۱		سود(زیان) خالص آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده (میلیون ریال)	سرمایه ثبت شده (میلیون ریال)
				قیمت هر سهم	ارزش بازار (میلیارد ریال)		
۱	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	ثشرق	۱۱،۵۲۱،۴۷۰	۴،۶۸۰	۱۸،۷۲۰،۰۰۰	۱،۵۰۶،۶۹۴	۴،۰۰۰،۰۰۰
۲	سخت آژند	ثاژن	۱،۲۳۲،۸۲۶	۸،۵۵۰	۳،۴۲۰،۰۰۰	۶۹،۱۱۸	۴۰۰،۰۰۰
۳	عمران و توسعه فارس	ثفارس	۲۰،۶۳۸،۱۶۴	۱۵،۵۴۰	۶۲،۹۳۷،۰۰۰	۱،۲۶۷،۵۶۵	۴،۰۵۰،۰۰۰
۴	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۱۰،۸۳۸،۰۸۵	۸،۵۵۰	۲۲،۴۸۶،۵۰۰	(۱۹۷،۵۲۷)	۲،۶۳۰،۰۰۰
۵	سرمایه گذاری مسکن تهران	ثتران	۱۰،۰۲۰،۷۳۳	۸،۲۵۰	۱۴،۸۵۰،۰۰۰	(۸۷۶،۱۶۰)	۱،۸۰۰،۰۰۰
۶	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۹۵،۰۳۰،۵۷۸	۲،۰۳۴	۶۲،۷۳۴،۱۰۵	۱۳،۲۳۱،۵۲۰	۳۰،۸۴۲،۷۲۶
۷	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۱۶،۲۶۷،۲۹۷	۵،۱۲۰	۱۷،۹۲۰،۰۰۰	۴۰۱،۱۰۰	۳،۵۰۰،۰۰۰
۸	عمران و توسعه شاهد	ثعمرا	۸،۳۳۵،۲۹۹	۱۵،۱۴۰	۱۹،۶۸۲،۰۰۰	۱،۸۲۵،۲۱۵	۱،۳۰۰،۰۰۰
۹	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۲۴،۴۳۵،۱۹۱	۱،۴۴۷	۶۱،۶۷۱،۳۹۸	۱۶۳،۹۷۹	۴۲،۶۲۰،۱۷۸
۱۰	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۲۸،۹۶۱،۱۸۴	۱۱،۷۸۰	۷۴،۱۰۱،۰۵۳	۴،۰۲۳،۹۴۸	۶،۲۹۰،۴۱۲
۱۱	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	ثغرب	۲۸،۶۱۸،۸۷۱	۱۸،۴۲۰	۲۲،۱۰۴،۰۰۰	۲۸،۲۴۳	۱،۲۰۰،۰۰۰
۱۲	بین المللی توسعه ساختمان	ثاخت	۴۹،۲۳۶،۵۳۱	۷۴۹	۶۱،۶۴۹،۰۷۵	۹،۰۹۴،۰۱۰	۸۲،۳۰۸،۵۱۲
۱۳	شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	ثباغ	۱۴،۳۶۸،۶۱۶	۷،۱۸۰	۱۸،۹۵۵،۲۰۰	۵،۱۰۹،۱۱۳	۲،۶۴۰،۰۰۰
۱۴	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	۷،۱۱۰،۷۴۷	۶،۴۵۰	۳،۲۲۵،۰۰۰	۱،۰۲۴،۰۲۸	۵۰۰،۰۰۰
۱۵	آ س پ	آ س پ	۷،۴۴۱،۰۰۰	۳۴،۰۱۰	۳۴،۰۱۰،۰۰۰	۱،۰۲۳،۰۹۶	۱،۰۰۰،۰۰۰
۱۶	سرمایه گذاری مسکن الوند	ثالوند	۹،۷۶۹،۶۰۷	۱۰،۰۱۰	۸،۰۰۸،۰۰۰	۳۶۳،۳۸۱	۸۰۰،۰۰۰
۱۷	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	و آذر	۶،۵۵۸،۵۵۰	۷،۰۲۰	۱۲،۵۵۸،۷۸۰	۱۰۹،۸۹۱	۱،۷۸۹،۰۰۰
۱۸	سامان گستر اصفهان	ثامان	۴،۹۷۶،۳۶۲	۲۹،۸۲۰	۵۹،۶۴۰	۹۵۵،۴۷۵	۲،۰۰۰
۱۹	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۱۰،۹۶۸،۷۰۳	۷،۶۰۰	۱۵،۲۰۰،۰۰۰	۱،۸۹۷،۷۴۶	۲،۰۰۰،۰۰۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۱-۳- جزئیات فروش در داخل:

نام پروژه	عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱			عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱				
	تعداد واحد	فروش	بهای تمام‌شده	تعداد واحد	متراژ	بهای واگذاری	فروش مطابق استاندارد ۲۹	بهای تمام‌شده مطابق استاندارد ۲۹
پروژه امید - تجاری	۱	۳۳,۳۰۰	۱۴,۸۳۱					
کوهسنگی - پارکینگ				۴	۵۴	۲۹,۳۱۰	۲۹,۳۱۰	۴,۴۱۶
بهارستان-فاز یک	۲	۳۶,۳۵۰	۱۲,۱۴۷					
بهارستان-فاز دو	۲	۲۰,۸۱۷	۳۶,۱۱۱	۱	۷۹	۱۰,۲۰۳	۱۰,۲۰۳	۱۹,۶۸۰
پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز ۱	۱	۱۹,۸۰۹	۳۰۶					
پروژه مسکونی رویال پارک قم	۱	۳۴,۱۰۰	۲۸,۱۳۳					
پروژه مسکونی باوان اصفهان	۲	۵۳۱,۰۰۰	۴۰۴,۸۴۹					
فروش دفتر مرکزی				۹	۱,۹۹۹	۱,۹۸۹,۴۰۰	۱,۹۸۹,۴۰۰	۱۵۶,۳۰۶
فروش زمین آناهیتا	۱	۳,۱۳۶,۸۰۰	۸۱۰,۱۴۳					
نارنج	۰	۳۲,۵۲۴	۳۸,۹۸۰	۰	۰	۰	۳۲,۵۲۳	۳۸,۹۷۹
آلاله				۲۱	۱,۶۴۵	۱,۹۷۲,۵۴۰	۸۲۸,۴۶۷	۴۳۲,۱۶۱
زمین وحدت-۲۵۰متری همت				۱	۲۵۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۳۳,۹۷۶
جمع کل:	۱۰	۳,۸۴۴,۷۰۰	۱,۳۴۵,۵۰۰	۳۶	۴,۰۲۷	۴,۱۵۱,۴۵۳	۳,۰۳۹,۹۰۳	۶۸۵,۵۱۸

۱-٤- وضعیت پرداخت ها به دولت:

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۳۱ خردادماه ۱٤۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱٤۰٤	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱٤۰۳
۱	مالیات عملکرد	۶,۹۲۷	۰	۸۴,۵۷۷
۲	مالیات بر ارزش افزوده	۰	۰	۰
۳	بیمه سهم کارفرما	۳۴,۵۹۳	۲۲,۸۱۱	۱۶,۱۷۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فصل دوم:

اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

طراحی و پیاده سازی استانداردها

اخذ گواهینامه ISO ۹۰۰۱-۲۰۰۸ شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره گیری از امکانات نرم افزاری و سخت افزاری نسبت به طراحی ، ساخت ، فروش و خدمات پس از فروش در بخش مسکن فعالیت نموده و از این رو شرکت مصمم و متعهد به تحقق اهداف و سیاست های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث ، بیماری های شغلی ، پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و نیز نگهداری و بهبود مستمر سیستم مدیریت یکپارچه HSE می باشد .

- اقدام مستمر در زمینه شناسائی خطرات ، ارزیابی ، مدیریت مؤثر ، و کاهش ریسک ها و جنبه های زیست محیطی؛
- پایش و ارزیابی و بهبود مستمر عملکرد فرآیندها و پیاده سازی سیستم مدیریت یکپارچه HSE؛
- حفظ کرامت ،سلامت و ارتقاءتوانمندی نیروی انسانی بعنوان اصلی ترین سرمایه شرکت از طریق کنترل و پیشگیری از وقوع رویدادها؛
- ارتقاء فرهنگ بهداشت ،ایمنی و محیط زیست و ایجاد فضای ارتباطی باز و سازنده بین مدیریت ، کارکنان و ذینفعان ؛
- فراهم نمودن آموزش های لازم جهت ارتقاء سطح ایمنی و بهداشت؛
- افزایش سطح آگاهی و دانش HSE؛
- ملزم نمودن پیمانکاران در راستای تحقق اهداف مدیریت HSE؛
- حفاظت از منابع و تجهیزات و کاهش مصرف و استفاده بهینه از منابع و انرژی از طریق افزایش بهره وری شرکت با هدف مصارف و آلودگی محیط زیست .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

اطلاعات آماری منابع انسانی

الف : ترکیب نیروی انسانی در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۵

ارقام به نفر

نوع قرارداد	عنوان شغل	دفتر شرکت	پروژه های شرکت	جمع کل
تمام وقت مدت معین	مهندس عمران و تاسیسات	٦	۳	۹
	تکنسین فنی و تاسیسات و برق	–	–	–
	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره ، برآورد و کنترل کیفیت	۲	۳	۵
	مالی و دفاتر فروش	۸	–	۸
	امور اداری	۲	–	۲
	کارمند بارزگانی و انبار داران	۲	۲	٤
	کارمند پشتیبانی اداری (اپراتور تلفن ، کارگر خدماتی ، IT ، پیگیر امور اداری)	۹	۰	۹
	اپراتور ماشین آلات سنگین ، تاور ، پمپ بتن و بچینگ	–	٦	٦
	جمع کل	۲۹	١٤	٤۳

مشاوران فنی و حقوقی و مالیاتی در قالب قرارداد مشاوره با این شرکت همکاری دارند.

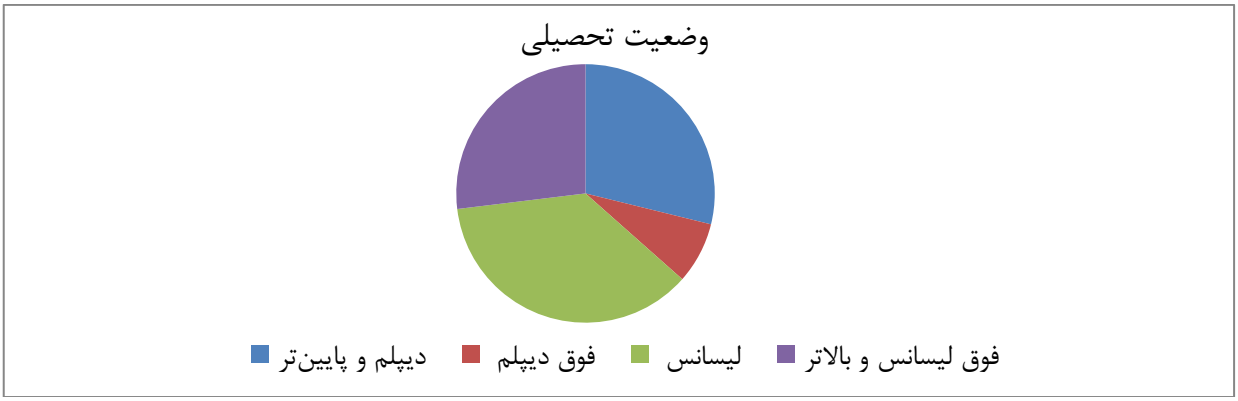
ب : ترکیب نیروی انسانی از لحاظ تحصیلات ، میانگین سنی و جنسیت

ارقام به نفر

	تعداد در پایان سال مالی مورد گزارش			تحصیلات				میانگین طی سال
	مرد	زن	جمع	فوق لیسانس و بالاتر	لیسانس	فوق‌دیپلم	دیپلم و پائین تر از دیپلم	
تعداد	۳۷	۶	۴۸	۱۳	۲۲	۱	۷	۴۳

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

نمودار نیروی انسانی براساس تحصیلات



خلاصه گزارش عملکرد مالی و کارکنان			
	واحد	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
نسبت گردش کارکنان	درصد	٪۱	٪۱
تعداد کارکنان استخدام شده طی سال مالی	نفر	۲	۵
نسبت گردش مدیران	درصد	۰	۰
نسبت تعداد کارکنان خانم به کل کارکنان	درصد	٪۱۲	٪۱۲
سلامتی و ایمنی			
تعداد تلفات کارکنان	–	–	–
تصادفات منجر به غیبت بیش از ۳ روز کارمند	–	–	–
سرمایه گذاری اجتماعی			
کمک های عام المنفعه (با اشاره به مصوبه مجمع عمومی مربوطه)	میلیون ریال	–	–
محیط زیست			
انتشار گاز CO۲	کیلوگرم	–	–
مصرف سوخت (بنزین)	لیتر	۸,۱۹۰	۹,۰۵۴

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

وضعیت معاملات سهام در بورس		
شـــــــــرح	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
کیفیت افشا و اطلاع رسانی	۳۰۸	۳۱۰
تعداد روزهای گشایش نماد	۱۵۴ روز	۲۳۹ روز
تعداد روزهای معاملاتی	۱۴۹ روز	۲۳۵ روز
نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه	۱,۴۳	۲,۵۳

عضو مستقل هیئت مدیره:

در راستای رعایت مفاد ماده ۳۹ دستورالعمل حاکمیت شرکتی، درخواستی توسط هیچ فردی جهت نامزدی به عنوان عضو مستقل هیئت مدیره در زمان مقرر در ماده مذکور ارائه نشده است.

در خصوص دستورالعمل حاکمیت شرکتی ابلاغیه مورخ ۱۴۰۱/۹/۲۲ سازمان بورس و اوراق بهادار، از جمله اقدامات صورت گرفته می توان به ، طراحی پروژه مسکونی بلوار فردوسی مشهد اشاره کرد که بر مبنای مجموعه مسکونی کم کربن (LCB) با تاکید بر ویژگی های معماری ایران اسلامی طراحی شده است و توجه به سلامت کاربران و ارتقای کیفیت زندگی آنها از جمله اهداف طرح می باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فصل سوم:

مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۳-۱ منابع:

عنوان	عملکرد واقعی سال مالی
ابتدای دوره	۷۱,۴۹۸
منابع حاصل از فروش	۳,۳۶۱,۷۹۴
منابع حاصل از دریافت مطالبات	۱,۲۳۸,۷۱۷
جمع کل منابع:	۴,۶۷۲,۰۰۹

۳-۲ مصارف:

عنوان	عملکرد واقعی سال مالی
مصارف مالی (بازپرداخت اصل و فرع تسهیلات)	۳،۲۰۴،۸۵۹
مصارف غیرمالی (اجرا)	۹۲۹،۰۶۴
سود سهام	۱۲۶،۶۹۹
هزینه‌های حقوق، عمومی و اداری	۲۶۵,۶۶۲
مالیات پرداختنی	۶،۹۲۷
جمع کل مصارف:	۴,۵۳۳,۲۱۱

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ شرکت وجوه نقدی معادل ۱۳۸,۷۹۸ میلیون ریال ، دریافتنی های تجاری و غیر تجاری معادل ۲،۲۳۷،۴۰۳ میلیون ریال، موجودی املاک معادل ۱۰،۲۱۰،۲۹۴ میلیون ریال، پیش پرداخت ها معادل ۲۰۴,۶۵۱ میلیون ریال و مجموع دارایی جاری معادل ۱۲،۲۳۷،۲۰۷ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری ۶،۸۵۸،۷۹۵ میلیون ریال داشته است .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۳-۳ ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت در سال ۱۴۰۵

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) به منظور تأمین سطح بالایی از اعتماد ذینفعان ، به شیوه مناسبی در طول همه فرآیند های سازمان به شناسایی ریسک ها پرداخته و آنها را مدیریت می نماید . با توجه به آنکه صنعت ساختمان با سایر حوزه های اقتصاد ارتباط و همبستگی بالایی دارد ، لذا نوسان و تغییرات در سایر حوزه های خرد و کلان اقتصاد جامعه، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و همچنین در میزان فروش و سودآوری شرکت اثر گذار خواهد بود . از این رو برنامه ریزی لازم برای شناسایی ریسک های شرکت با رویکرد جامع در فرآیندهای کسب و کار، موجب امکان پذیری اخذ تصمیمات مناسب خواهد شد. سطح دیگری از ریسک که در سازمان های پروژه محور مورد توجه قرار می گیرد ، ریسک های ذاتی مرتبط با سبد پروژه های شرکت می باشد که با بهره گیری از مطالعات جامع بازار ، فرصت ها و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با در نظر گرفتن نقاط قوت در زمینه های قابل بهبود داخلی سازمان ، شناسائی و بررسی می‌گردد .

ریسک سیستماتیک

- پیاده سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن .
- حضور بخش خصوصی با بهای تمام شده پایین تر در اجرای پروژه ها .
- افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن .
- افزایش نرخ سود سپرده بانکی توسط بانک ها به عنوان مهمترین رقیب صنعت مسکن در جذب سرمایه ها .
- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمند سازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا .
- عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش ها با سیاست تولید انبوه .
- ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات داخلی .

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبد دارایی های خود در حوزه مسکن نموده است. با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است ، تأمین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات در این زمینه می باشد ، بطوریکه یکی از مهمترین ریسک های موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است . به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد دارایی ها اقدام نموده است. انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می باشد .

- تأمین مالی از طریق پیش فروش .
- کوچک سازی پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه های زود بازده .
- مشارکت در ساخت .

ریسک رقابت:

افزایش تعداد شرکت های رقیب در حوزه ساختمان و حضور هلدینگ های ساختمانی بانک ها با منابع مالی در دسترس و حاشیه سود پایین صنعت به تبع افزایش عرضه به عنوان ریسک رقابتی شناسایی شده است.راهکار در نظر گرفته شده در خصوص این ریسک، تمرکز بر پروژه های خاص و شاخص می باشد.

ریسک نرخ بهره:

با توجه به تعامل بین شرکت و بانک ها مبنی بر ارائه تسهیلات(یکی از روشهای تأمین مالی)برای پروژه های شرکت، نوسان در نرخ بهره می تواند بر روی عملکرد شرکت تأثیر گذار باشد .البته در سال های اخیر با توجه به متنوع کردن روشهای تأمین مالی و کاهش ضریب تسهیلات در سبد تأمین مالی، شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است.در حال حاضر نیازی به بازنگری اطلاعات وجود ندارد ولی با تغییر شرایط اطلاعات بازنگری می‌گردد.

- بازپرداخت تسهیلات از طریق انتقال به خریداران به جهت کاهش هزینه های مالی.

وضعیت سرمایه در گردش:

ارقام میلیون ریال

عنوان	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۱۲،۱۲۲،۷۰۳	۱۱،۰۱۰،۱۲۰	۸,۳۲۲,۳۸۰
بدهی های جاری	۶،۸۵۸،۷۹۵	۵,۵۸۸,۹۴۶	۴,۳۴۹,۸۹۳
سرمایه در گردش	۵،۲۶۳،۹۰۸	۵،۴۲۱،۱۷۴	۳,۹۷۲,۴۸۷

ریسک تأخیر پروژه:

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه ها می باشد ، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیرات درپروژه ها درگزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می گیرد. از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از الویت های اصلی شرکت است .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

ریسک کیفیت محصولات:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در راستای چشم انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد حداکثری ، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم انداز تدوین شده خود میداند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تأسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید .چرا که یکی از عوامل تأثیر گذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان، شناسایی برند شرکت از طریق افزایش در کیفیت محصولات می باشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.

اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، اجرای اقدامات بر عهده هیئت مدیره شرکت می باشد. اهم اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

براساس مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل یاد شده، استقرار برخی از کمیته ها از جمله کمیته حسابرسی، کمیته ریسک و کمیته انتصابات باید زیر نظر هیئت مدیره تشکیل و اجرایی گردد. اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

۱-کمیته حسابرسی:

کمیته حسابرسی پیش از این نیز دو گروه وجود داشته که جلسات آن به صورت ماهانه برگزار و تصمیمات در جلسات هیئت مدیره مطرح گردید.

۲-تشکیل کمیته ریسک:

کمیته ریسک شرکت اصلی متشکل از آقایان لگزیان، سالاری پور ، قاسمی هنری به عنوان اعضای اصلی و آقای قریشی به عنوان دبیر کمیته تشکیل و جلسات آن به صورت ماهانه برگزار گردیده است.

۳-تشکیل کمیته انتصابات:

براساس مصوب هیئت مدیره، آقای جهانی به عنوان رئیس کمیته انتصابات آقایان مهردوست، مقیم نیا به عنوان اعضای اصلی و آقای فرجی به عنوان دبیر کمیته منصوب گردیدند.

۴-سایر موارد:

مواردی از جمله انتخاب دبیر هیئت مدیره، تشکیل دبیرخانه مستقل، تعیین زمان جلسات، تنظیم و تصویب منشور دبیرخانه هیئت مدیره و ... اجرایی گردید.

به منظور اعمال رویه های حاکمیتی شرکت آیین نامه ها و دستورالعمل های زیر در شرکت در حال استفاده و اجرا می باشد. دستورالعمل دارایی ثابت، آیین نامه قیمت گذاری، دستورالعمل اسناد دریافتنی، دستورالعمل ایمنی و پیشگیری، آیین نامه تنخواه گردان، دستورالعمل ماموریت های کارکنان، آیین نامه معاملات،آیین نامه انضباطی کارکنان، دستورالعمل استفاده از رایانه.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی	عضویت همزمان در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها (ذکر نام شرکت ها)	خلاصه سوابق
سید خضرالله ولی زاده	عضو کمیته	کارشناس مالی	۱۳۹۲/۰۴/۳۱	۷	-	مدیر حسابرسی در سازمان حسابرسی خراسان رضوی- مدیر حسابرسی موسسه رهیافت
علی اکبر جوان	عضو کمیته	دکتری حسابداری	۱۴۰۵/۰۶/۱۰	۱	-	مشاور رسمی مالیاتی،حسابدار رسمی و کارشناس رسمی داخلی شرکت دادگستری.مشاور هیئت مدیره و حسابرس دامپروری بینالود،دبیر کمیته حسابرسی شرکت تامین آتیه کارکنان برق خراسان،مدیر حسابرس داخلی شرکت دانش بنیان توس فیوز
احمد هادی زاده	عضو کمیته	کارشناسی ارشد مهندسی سیستم های اقتصادی	۱۴۰۴/۰۷/۰۱	۸	-	معاون سرمایه گذاری و فروش شرکت توسعه ابنیه حافظ – رئیس هیئت مدیره شرکت سهیل سرو پرشیا SSP – نائب رئیس هیئت مدیره شرکت سیاحت فردوس برین – مدیر فروش و بهره برداری شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن – مدیر فروش شرکت سرمایه گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران – مدرس مرکز آموزش روزنامه دنیای اقتصاد
خانم آذین کاوه پور	عضو کمیته	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۴۰۴/۰۱/۰۱	۸	-	مدیر مالی مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن رئیس حسابداری خدمات پشتیبانی اقتصاد نوین مدیر مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

اهم صورتجلسات کمیته حسابرسی:

۱-اسناد مالکیت آپارتمانهای شرکت تعیین تکلیف گردد و به اسم خریداران منتقل شود.

۲-شرکت برخی از پروژه های اجرایی را در زمان مقرر و پیش بینی شده به انجام نمی رساند جهت جلوگیری از هدر رفت منابع شرکت، زیان دهی برخی از پروژه ها و ایجاد نارضایتی مشتریان، برنامه مدونی جهت پیشبرد ساخت و ساز و تامین مالی پروژه ها تهیه گردد و در مقاطع زمانی مناسب با توجه به شرایط حادث شده بروزرسانی گردد.

۳-در حال حاضر به علت کمبود نقدینگی با توجه به درصد پیشرفت ناچیز پروژه فردوسی و آلاله و آلاگل دستیابی به اهداف تعیین شده مستلزم راه کارهای مناسب جهت تامین مالی بخصوص افزایش سرمایه از محل آورده نقدی سهامداران می باشد.

اطلاعات مربوط به کمیته انتصابات

نام و نام‌خانوادگی	سمت	تاریخ عضویت در انتصابات	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی
مجید توتونچی	رئیس	۱۳۹۹	۰
صادق گلمکانی	عضو	۱۴۰۰	۰
علیرضا بیدآبادی	عضو	۱۴۰۰	۰
وحیدرضا فرجی	دبیر	۱۴۰۰	۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

اطلاعات مربوط به کمیته ریسک

نام و نام‌خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته ریسک	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی	عضویت همزمان در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها	خلاصه سوابق
مهدی جهانی	رئیس	کارشناس حقوق	۱۴۰۲	۶	-	عضو هیئت شرکت همیار زیست پردیسان عضو هیئت مدیره شرکت تعاونی سازمان همیاری شهرداری های خراسان رضوی
مجید لگزیان	عضو	کارشناسی ارشد مدیریت شهری	۱۴۰۵	۱	-	دبیرجلسات تخصصی شورای راهبری دفاتر تسهیلگری سازمان بازآفرینی،دبیر جلسات شورای منظر،دبیرجلسات تخصصی بررسی طرح جامع مشهد دراتاق فکر استان،دبیرجلسات تخصصی بررسی ارتفاعات جنوبی مشهد دراتاق فکر استان
مجید قاسمی‌هنری	عضو	کارشناسی ارشد دانشگاه امیرکبیر/ لیسانس‌عمران دانشگاه فردوسی	۱۴۰۰	۷	-	معاون فنی و اجرایی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق عضو هیئت‌مدیره شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون فنی و اجرایی شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون برنامه‌ریزی شرکت عمران و مسکن شرق ایران
هادی سالاری	عضو	کارشناس ارشد معماری دانشگاه گیلان	۱۴۰۰	۴	-	مدیرعامل شرکت ساختمانی سرآمد نوآوری، رئیس هیئت مدیره شرکت آینده پژوهان فرساد، عضو هیئت مدیره مشاور شهرسازی بوم پارت، مدیر فروش شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق
امین سالاری پور	عضو	کارشناسی ارشد	۱۴۰۵	۴		مشاور مدیرعامل شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
سیدحمید قریشی	دبیر	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۴۰۵	۲	-	کارشناس مالی شرکت زمزم مشهد کارشناس مالی و رئیس حسابداری شرکت همیارسازه توس رئیس حسابداری شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

گزارش پایداری شرکتی

وضعیت مصرف انرژی در شرکت :

در خصوص مفاد بند الف ماده ۴۰ دستورالعمل با موضوع میزان ذخیره و کاهش مصرف انرژی ،از جمله اقدامات صورت گرفته می توان به اجرای مفاد ابلاغیه های هیئت دولت در زمان اوج مصرف انرژی در فصل تابستان شامل کاهش مصرف انرژی از طریق عدم استفاده از وسائل و تجهیزات پر مصرف در ساعات اوج مصرف و کاهش ساعت کارکرد پرسنل در طول روز و... اشاره نمود.

گزارش عملکرد شرکت دررابطه با افزایش سطح رفاهی ،بهداشتی و اموزشی کارکنان :

تهیه و تنظیم بیمه درمان تکمیلی و عمر و حادثه برای کلیه پرسنل

اجرای آئین نامه رفاهی پرسنلی

خلاصه گزارش عملکرد اجتماعی و زیست محیطی			
	واحد	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
اجتماعی			
تعداد شعب و دفاتر	دفتر	۱	۱
تعداد کل کارکنان	نفر	۴۳	۵۵
درصد کارکنان تمام وقت	درصد	۱۰۰	۱۰۰
تعداد مشتریان	نفر	۲۸	۱۲
اقتصادی			
سود(زیان) عملیاتی	میلیون ریال	۲،۰۲۲،۲۵۳	۲,۲۱۷,۳۸۳
سود(زیان) قبل از مالیات	میلیون ریال	۱،۴۷۱،۴۲۷	۱,۷۰۷,۴۲۸
سود نقدی مصوب	میلیون ریال	۰	۲۶۴,۰۰۰
هزینه های عمومی اداری	میلیون ریال	۳۰۱،۶۸۸	۲۰۳,۷۸۶

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فصل چهارم:

نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:

عملکرد مدیران و شرکت توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار عمده) در دوره‌های سه ماهه مورد ارزیابی و پایش قرار می‌گیرد و رتبه شرکت بین کلیه شرکت های تابعه گروه سرمایه گذاری مسکن بر اساس شاخص های اعلامی محاسبه و اعلام می‌شود.

مطالبات

با توجه به مانده دریافتنی های تجاری شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱، مدیریت شرکت انتظار دارد تا با وصول به موقع مطالبات و مدیریت وجه نقد ، نسبت به تسویه تسهیلات مالی دریافتی و افزایش حجم تولید اقدام نماید.

موجودی املاک

با توجه به مخارج انجام شده جهت پروژه ها علیرغم شناسایی ۶۸۵,۵۱۸ میلیون ریال بهای تمام شده ، سرفصل موجودی املاک مبلغ ۸۴۰,۷۹۲ میلیون ریال نسبت به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ افزایش داشته است.

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ مبلغ ۱۹۴,۸۳۰ میلیون ریال می باشد که نسبت به پایان سال مالی ۱۴۰۴ به میزان ۱۳۷,۳۰۱ میلیون ریال افزایش داشته است.

عملکرد فروش سال مالی ۱۴۰۴ و عملکرد فروش سال مالی ۱۴۰۵:

عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱				عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱				
نام پروژه	تعداد واحد	فروش	بهای تمام‌شده	تعداد واحد	متراژ	بهای واگذاری	فروش مطابق استاندارد ۲۹	بهای تمام‌شده مطابق استاندارد ۲۹
پروژه امید - تجاری	۱	۳۳,۳۰۰	۱۴,۸۳۱					
کوهسنگی - پارکینگ				۴	۵۴	۲۹,۳۱۰	۲۹,۳۱۰	۴,۴۱۶
بهارستان-فاز یک	۲	۳۶,۳۵۰	۱۲,۱۴۷					
بهارستان-فاز دو	۲	۲۰,۸۱۷	۳۶,۱۱۱	۱	۷۹	۱۰,۲۰۳	۱۰,۲۰۳	۱۹,۶۸۰
پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز ۱	۱	۱۹,۸۰۹	۳۰۶					
پروژه مسکونی رویال پارک قم	۱	۳۴,۱۰۰	۲۸,۱۳۳					
پروژه مسکونی باوان اصفهان	۲	۵۳۱,۰۰۰	۴۰۴,۸۴۹					
فروش دفتر مرکزی				۹	۱,۹۹۹	۱,۹۸۹,۴۰۰	۱,۹۸۹,۴۰۰	۱۵۶,۳۰۶
فروش زمین آناهیتا	۱	۳,۱۳۶,۸۰۰	۸۱۰,۱۴۳					
نارنج	۰	۳۲,۵۲۴	۳۸,۹۸۰	۰	۰	۰	۳۲,۵۲۳	۳۸,۹۷۹
آلاله				۲۱	۱,۶۴۵	۱,۹۷۲,۵۴۰	۸۲۸,۴۶۷	۴۳۲,۱۶۱
زمین وحدت-۲۵۰متری همت				۱	۲۵۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۳۳,۹۷۶
جمع کل:	۱۰	۳,۸۴۴,۷۰۰	۱,۳۴۵,۵۰۰	۳۶	۴,۰۲۷	۴,۱۵۱,۴۵۳	۳,۰۳۹,۹۰۳	۶۸۵,۵۱۸

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

برآورد سود و زیان

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	عملکرد سال مالی ۱۴۰۴	پیش بینی سال مالی ۱۴۰۵	عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱
فروش و درآمد حاصل از ارائه خدمات	۳,۸۴۴,۷۰۰	۲,۹۱۶,۹۴۹	۳,۰۳۹,۹۰۴
بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده	۱,۳۴۵,۵۰۰	۹۱۳,۷۸۳	۶۸۵,۵۱۸
سود ناخالص	۲,۴۹۹,۲۰۰	۲,۰۰۳,۱۶۶	۲,۳۵۴,۳۸۶
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۲۰۳,۷۸۶)	(۳۰۳,۵۰۱)	(۳۰۱,۶۸۸)
خالص درآمدهای عملیاتی	۱۷,۹۵۲	۱۲,۴۰۷	۶۲,۰۹۵
سایر هزینه ها	(۹۵,۹۸۳)	۰	(۹۲,۵۴۰)
سود عملیاتی	۲,۲۱۷,۳۸۳	۱,۷۱۲,۰۷۱	۲,۰۲۲,۲۵۳
هزینه‌های مالی	(۶۰۶,۲۳۸)	(۶۰۲,۵۲۰)	(۵۵۳,۹۰۲)
خالص درآمدهای متفرقه	۹۶,۲۸۳	۳,۳۹۶	۳,۰۷۶
سود قبل از مالیات	۱,۷۰۷,۴۲۸	۱,۱۱۶,۳۴۲	۱,۴۷۱,۴۲۷
مالیات	(۲,۸۰۹)	(۳,۰۰۰)	(۳۷,۷۷۹)
سود خالص	۱,۷۰۴,۶۱۹	۱,۱۱۳,۳۴۲	۱,۴۳۳,۶۴۸
عملیاتی - ریال	۲,۰۱۳	۱,۵۵۴	۴۹۶
غیرعملیاتی - ریال	(۴۶۵)	(۵۴۲)	(۱۳۸)
سود پایه هرسهم - ریال	۱,۵۴۹	۱,۰۱۲	۳۵۸
سرمایه	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰

*با توجه به شرایط حاکم بر بازار و افزایش نرخ مصالح در سال ۱۴۰۶ قطعا قیمت تمام شده ساخت در هر متر مربع تغییر خواهد کرد و متعاقبا با تغییر قیمت تمام شده ، نرخ فروش تغییر خواهد کرد.لذا با عنایت به پیش بینی تورم شدید در حوزه ساخت ، سیاستهای فروش تغییر خواهد کرد.

*افت درآمد فروش در سال مالی ۱۴۰۵ نسبت به سال ۱۴۰۴ به دلیل فروش زمین آناهیتا (نسیم۳) در سال مالی ۱۴۰۴ می‌باشد.

عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

- هزینه عمومی و اداری تحقق یافته در سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ بالغ بر ۳۰۱,۶۸۸ میلیون ریال می باشد.
- هزینه های مالی در سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ بالغ بر ۵۵۳,۹۰۲ میلیون ریال می باشد.
- با توجه به اینکه بخش عمده ای از عملیات شرکت، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال آتی مالیات عملکرد با اهمیتی برای شرکت وجود نخواهد داشت.
- به منظور تعیین تکلیف واحدهای تکمیل شده فروش نرفته، این شرکت در حال مذاکره جهت واگذاری واحدهای تجاری پروژه های امید می باشد لیکن به دلیل ریسک فروش واحدهای تجاری، واگذاری واحدهای مذکور در پیش بینی فروش لحاظ نشده است.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

مشخصات فنی پروژه

پروژه	محل پروژه	کاربری	مساحت مفید کل پروژه	تعداد واحد کل پروژه	سهم شرکت
بهارستان زاهدان	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۲۲,۶۶۱	۲۸۳	٪۱۰۰
امید - تجاری	مشهد-اطراف حرم	اقامتی-تجاری	۷۲۴۰	۲۰۲	٪۱۰۰
یاس زاهدان فاز ۳	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۲۳,۹۶۶	۲۹۲	٪۱۰۰
لاله (آلاله)	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۹,۲۶۲	۱۱۷	۶۷٪
خلیل (آلاگل)	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۷،۷۰۱	۱۱۱	۶۸٪
برج مسکونی A۱ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۲,۹۷۲	۱۸	۵۰٪
برج مسکونی A۲ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۳،۰۵۶	۲۲	۵۰٪
برج مسکونی A۳ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۰,۳۶۶	۶۰	۵۰٪
برج مسکونی A٤ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۰,۳۷۶	۶۸	۵۰٪
برج مسکونی A۵ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۷,۳۱۲	۴۲	۵۰٪
برج مسکونی A٦ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۲,۶۰۰	۷۰	۵۰٪
برج مسکونی A۷ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۹,۲۱۶	۱۰۸	۵۰٪
برج مسکونی A۸ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۸,۱۳۶	۱۱۰	۵۰٪
نارنج	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۵,۱۰۸	۵۵	۱۰۰%