بازارهای بی‌قرار

مروری بر وضعیت ۵ بازار مالی در سال ۱۴۰۳ و پیش‌بینی عملکرد این بازارها در سال ۱۴۰۴

گزارش تحلیلی

ملیحه فلاح
خبرنگار

سال ۱۴۰۳ در حالی به پایان خود نزدیک می‌شود که دلار ۹۲ هزارتومان را رد کرد. هر گرم طلا به کانال ۷ میلیون تومان ورود پیدا کرد. سکه بهار آزادی از مرز ۸۱ میلیون تومان گذشت و طلای جهانی تلاش کرد به ازای هر اونس از مرز ۳ هزار دلار عبور کند. شاید اگر در ابتدای سال از بدبین‌ترین افراد هم سؤال می‌شد، این اعداد و ارقام برای خیلی‌ها دور از تصور بود. به عکس این بازارها، بورس اوراق بهادار که در پایان سال گذشته برخی از کارشناسان پیش‌بینی می‌کردند شاخص آن وارد کانال ۳ میلیون واحدی شود، آن‌طور که باید پیش نرفت. در این میان بازار مسکن در رکود تورمی به سر برد و خودرو نیز دست‌کمی از مسکن نداشت. در این سال بیشترین بازدهی به ترتیب مربوط به بازارهای طلا، سکه، ربع سکه و در نهایت بورس بوده است. متغیرهای اقتصادی در داخل کشور به طور جدی تحت‌تأثیر مسائل سیاسی داخلی و جهانی قرار دارند، اما بدیهی است که مسائل سیاسی تنها وجه تأثیرگذار بر بازارهای مالی نیستند و این بازارها تحت‌تأثیر عوامل چندوجهی هستند.

بگذارید کمی تاریخ را مرور کنیم. در یک سال گذشته رویدادهای مهم و پیش‌بینی‌ناپذیری، بازارهای مالی را دچار شوک‌های متناوبی کرد.

اگر بخواهیم به صورت خطی مهم‌ترین رویدادهای سال گذشته را نام ببریم، عملیات وعده صادق یک در پاسخ به حمله رژیم صهیونیستی به کنسولگری ایران در دمشق اولین رویداد مهم در این سال بود. بعد از آن، شهادت آیت‌ا... ابراهیم رئیسی و حسین امیرعبداللهیان در آخرین روز ماه اردیبهشت و به دنبال آن برگزاری انتخابات زودهنگام، از دیگر اتفاق‌های پیش‌بینی‌ناپذیر این سال بود. سپس ترور اسماعیل هنیه، رهبر سیاسی حماس، در مراسم تحلیف دکتر پزشکیان، نزاع ایران و اسرائیل را به اوج رساند و بعد از عملیات وعده صادق ۲ در مهرماه دور جدیدی از تنش‌های منطقه‌ای بود. سقوط دولت بشار اسد در سوریه و شهادت سید حسن نصرا... دبیرکل حزب‌ا... لبنان در اوایل پاییز ۱۴۰۳، یکی دیگر از رخدادهای هولناک این دوره بود. در نهایت انتخاب مجدد دونالد ترامپ به عنوان رئیس جمهور آمریکا و حرف و حدیث‌ها درباره فشار حداکثری بر ایران و از سوی دیگر تنش‌های داخلی برای انجام یا رد مذاکره، بازارهای مالی را دچار نوسانات هیجانی کرد. سیاست‌های داخلی پولی و بانکی، خبرهای مرتبط با حذف تدریجی ارز ترجیحی، استیضاح عبدالناصر همتی، افزایش انتظارات تورمی، نرخ صعودی تورم، کسری بودجه و... دیگر وجه‌های تأثیرگذار بر بازارهای مالی در یک سال گذشته بود. در اینجا به طور خلاصه به سرگذشت پنج بازار ارز، طلا، سکه، مسکن و بورس در امسال و پیش‌بینی کارشناسان از سال آینده می‌پردازیم.

پرواز ارز

در ۲۶ اسفند سال گذشته قیمت دلار حدود ۶۰ هزار تومان بود و اکنون پس از یک سال، به حدود ۹۳ هزار تومان رسیده است. دلایل مختلفی برای این شوک قیمتی مطرح شده است، از جمله پیروزی دوباره ترامپ در انتخابات آمریکا، تشدید تحریم‌ها و کاهش صادرات نفت ایران و سیاست‌های ارزی دولت. برخی معتقدند که دولت، عمدی نرخ ارز را افزایش داده تا کسری‌ها را جبران کند یا مقامات را برای مذاکره با غرب تحریک کند. برخی کارشناسان نیز سیاست‌های ارزی دولت، تلاش برای حذف ارز ترجیحی و شفاف‌سازی را از عوامل نوسانات می‌دانند. پیش‌بینی نرخ دلار در سال ۱۴۰۴ به عوامل مختلفی بستگی دارد. سه سناریو محتمل که در ادامه به آن اشاره کردیم بر اساس تحلیل کارشناسان در همایش چشم‌انداز اقتصاد ایران است. سناریو خوش‌بینانه: اگر مذاکرات دیپلماتیک به نتیجه برسد و برخی تحریم‌ها کاهش یابد، صادرات نفت ایران افزایش یابد و سیاست‌های ارزی اصلاح شود، نرخ دلار ممکن است در بازه ۶۰ تا ۷۰ هزار تومان تثبیت شود. سناریو واقع‌بینانه: در شرایطی که تحریم‌ها همچنان پابرجا بماند و اقتصاد با ناترازی‌های مالی و رشد نقدینگی بالا دست‌وپنجه نرم کند، نرخ ارز تحت فشار قرار می‌گیرد. اگرچه ممکن است صادرات نفت و درآمدهای ارزی با ثبات نسبی همراه باشند، اما در نبود اصلاحات ساختاری و کنترل تقاضای ارز، نرخ دلار احتمالا به بیش از ۱۲۰ هزار تومان خواهد رسید. سناریو بدبینانه: در صورت تشدید تحریم‌ها و کاهش شدید صادرات نفت، نرخ دلار ممکن است به ۱۵۰ تا ۱۷۰ هزار تومان برسد و در شرایط بحرانی، از ۲۰۰ هزار تومان عبور کند. در نهایت، نرخ ارز در سال ۱۴۰۴ به مجموعه‌ای از متغیرهای داخلی و خارجی وابسته است.

شگفتی طلا

قیمت طلا، هم در جهان و هم ایران در سال ۱۴۰۳ و به‌ویژه در ماه اخیر همه را شگفت‌زده کرد. تا لحظه تهیه این گزارش قیمت اونس جهانی طلا به ۲۹۸۴ دلار رسید و قیمت هر گرم طلا در کشور کانال ۷ میلیون تومان را رد کرد. قیمت طلا در ایران بیشتر از نوسانات جهانی، تحت تأثیر نرخ ارز و شرایط اقتصادی داخلی قرار دارد. کاهش ارزش ریال در برابر دلار، تورم بالا و بی‌ثباتی اقتصادی از عوامل اصلی افزایش شدید قیمت طلا و سکه در سال‌های اخیر بوده‌اند. در حالی که قیمت جهانی طلا چند برابر شده، این افزایش در ایران به دلیل مشکلات اقتصادی و کاهش ارزش پول ملی، ده‌ها برابر بوده است. تحریم‌های اقتصادی و محدودیت‌های بانکی نیز بر بازار طلا تأثیرگذارند، زیرا ایران دسترسی محدودی به بازارهای بین‌المللی دارد. در نتیجه، عرضه و تقاضای داخلی بیشتر تابع سیاست‌های داخلی است. هر تغییری در روابط دیپلماتیک و رفع موانع بانکی می‌تواند قیمت طلا را تحت‌تأثیر قرار دهد، اما در شرایط فعلی، چشم‌انداز روشنی در این زمینه دیده نمی‌شود.

تورم داخلی و کاهش قدرت خرید مردم، طلا را به گزینه‌ای برای حفظ ارزش سرمایه تبدیل کرده است. اگر نرخ تورم کنترل نشود، احتمال افزایش بیشتر قیمت طلا وجود دارد. همچنین سیاست‌های بانک مرکزی و دولت در مدیریت نقدینگی و کنترل بازار ارز می‌تواند روند آتی قیمت طلا را تعیین کند. در صورت ادامه بی‌ثباتی اقتصادی، روند افزایشی قیمت طلا ادامه خواهد یافت، مگر آنکه اصلاحات جدی در سیاست‌های پولی و اقتصادی کشور صورت گیرد.

رکود مسکن

سال ۱۴۰۳ بازار مسکن درگیر رکود سنگینی بود. خرید و فروش آپارتمان کاهش یافت، در حالی که قیمت‌ها همچنان بالاتر از قدرت خرید مردم نوسان داشت. وام مسکن ناکارآمد باقی ماند و هزینه‌های ساخت‌وساز به حدی افزایش یافت که انگیزه سرمایه‌گذاری در این بخش کاهش یافت. در بخش اجاره، سهم اجاره‌بها از هزینه خانوارها افزایش پیدا کرد و فشار بیشتری به مستأجران وارد شد.

با افزایش قیمت مسکن در کلان‌شهرها، تقاضا برای سکونت در شهرهای اقماری افزایش یافته، با این حال، نبود زیرساخت‌های حمل‌ونقل و خدمات عمومی، چالش‌های جدیدی برای ساکنان این مناطق ایجاد کرده است. توسعه حمل‌ونقل عمومی و خدمات شهری در این مناطق، می‌تواند مهاجرت به حومه را از یک اجبار اقتصادی به یک انتخاب منطقی تبدیل کند. اکنون افزایش تنش‌های منطقه‌ای، فضای نااطمینانی اقتصادی را تشدید کرد و این عامل باعث شد که برخلاف دوره‌های گذشته، سرمایه‌گذاری در مسکن کاهش یابد و بخشی از سرمایه‌ها به سمت بازارهای دیگر مانند ارز و بورس حرکت کند. از سوی دیگر وام خرید مسکن فقط چند مترمربع از یک واحد مسکونی را پوشش می‌دهد، در حالی که اقساط آن دوبرابر حداقل حقوق یک کارگر است. ۲۳ درصد مبلغ وام نیز صرف هزینه‌های جانبی مانند اوراق می‌شود. در نتیجه، این وام بیشتر به افزایش قیمت‌ها دامن زده است تا کمک به خریداران. کارشناسان پیشنهاد می‌کنند که به جای افزایش سقف وام، نرخ سود آن کاهش یابد تا متقاضیان بیشتری امکان استفاده از آن را داشته باشند.

همچنین میزان تولید واحدهای مسکونی به پایین‌ترین سطح در ۱۰ سال اخیر رسیده است. هزینه ساخت‌وساز ۳۰ درصد افزایش یافته، اما قیمت فروش آن قدر بالا نرفته که برای سازندگان سودآور باشد. به همین دلیل، سرمایه‌گذاری در این حوزه کاهش یافته و عرضه مسکن از تقاضا عقب مانده است. اگر این روند ادامه یابد، در سال‌های آینده بحران کمبود واحدهای مسکونی شدت خواهد گرفت. چشم‌انداز بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ همچنان تحت‌تأثیر عوامل کلان اقتصادی و سیاسی خواهد بود. در صورت افزایش تنش‌های اقتصادی و سیاسی، سرمایه‌ها از بازار مسکن خارج شده و معاملات کاهش می‌یابد، در حالی که اجاره‌بها روندی صعودی خواهد داشت. اگر اقتصاد تثبیت شود اما گشایش خاصی رخ ندهد، قیمت مسکن متناسب با تورم رشد می‌کند، اما رکود ساخت‌وساز و معاملات ادامه خواهد داشت که این یعنی رکود تورمی.

برای خروج از این وضعیت، کنترل تورم، اصلاح نظام وام‌دهی، کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز و اجرای سیاست‌های تشویقی برای سرمایه‌گذاری در تولید مسکن ضروری است. در غیر این صورت، بازار مسکن در رکود باقی خواهد ماند و فشار بر خریداران و مستأجران افزایش خواهد یافت. برای خروج از این وضعیت، کنترل تورم، اصلاح نظام وام‌دهی، کاهش هزینه‌های ساخت‌وساز و اجرای سیاست‌های تشویقی برای سرمایه‌گذاری در تولید مسکن ضروری است. در غیر این صورت، بازار مسکن در رکود باقی خواهد ماند و فشار بر خریداران و مستأجران افزایش خواهد یافت.

سبزپوشی بورس در آخرین روزهای سال

تالار شیشه‌ای از اواخر هفته گذشته سبزپوش شد. شاخص کل بورس اوراق بهادار تا پایان روز یکشنبه به رقم دو میلیون و ۷۵۳ هزار و ۷۵۷ واحد رسید. کارشناسان معتقدند که اتفاق ویژه‌ای در روزهای پایانی سال ۱۴۰۳ رخ نخواهد داد و بازار در محدوده‌های مثبت به کار خود خاتمه می‌دهد.

البته سال ۱۴۰۳ با ترکیبی از ریسک‌های مختلف و پیش‌بینی‌ناپذیر موجب شد تا سهام‌داران روزهای خوشی را تجربه نکنند و بازار سهام برای چهارمین سال متوالی از رالی بازدهی جا بماند. این در حالی است که در انتهای سال گذشته کارشناسان انتظار یک گام صعودی قوی در بازار سرمایه داشتند.

در سال آینده، تحولات سیاسی و اقتصادی داخلی و خارجی، به‌ویژه سیاست‌های رئیس جمهور آمریکا، می‌تواند تأثیر زیادی بر بورس بگذارد. احتمال تشدید تحریم‌ها و کاهش فروش نفت ایران، ممکن است باعث افزایش ریسک‌های سیاسی و اقتصادی و ایجاد جو نااطمینانی در بازار سهام شود. در عین حال، رشد قیمت دلار و طلا در بازارهای جهانی می‌تواند به عنوان محرک‌های مثبت برای بورس عمل کند، اگرچه تغییرات در قیمت دلار و افزایش نرخ تورم، ممکن است اثرات متفاوتی بر بازار سهام داشته باشد. در صورتی که در نیمه اول سال ۱۴۰۴، تحولات سیاسی به ثبات برسد، بورس می‌تواند با جبران عقب‌ماندگی‌های گذشته، رشد نسبی داشته باشد. با توجه به وضعیت پیش‌بینی‌شده، احتمالا در سال آینده صنایع خاصی نظیر طلا و دلار شاهد رشد بیشتری خواهند بود و صندوق‌های سرمایه‌گذاری در طلا نیز در معرض افزایش ارزش دارایی خواهند بود. اما برای بورس ایران، چالش‌های اقتصادی و سیاسی، به ویژه تحریم‌ها و سیاست‌های مالی داخلی، همچنان ریسک‌های جالب توجهی خواهند بود. در نهایت، سال آینده برای بورس ایران با ابهامات زیادی همراه خواهد بود که به تحلیل دقیق‌تر وضعیت سیاسی و اقتصادی در داخل و خارج از کشور بستگی دارد.

در نهایت، با توجه به ریسک‌های سیاسی و اقتصادی و اثرات آن‌ها بر بازار سهام، پیش‌بینی می‌شود که بورس در سال آینده با چالش‌های جدی روبه‌رو شود. اما اگر ثبات نسبی در تحولات سیاسی برقرار باشد، بازار سهام می‌تواند عقب‌ماندگی‌های خود را جبران کند و شاهد رشد نسبی در شاخص‌ها باشیم.

حباب سکه بزرگ‌تر شد

حباب سکه تا این لحظه در روز یکشنبه به ۱۶ میلیون و ۴۴۰ هزار تومان رسیده است. در بازار ایران، قیمت سکه علاوه بر عوامل اقتصادی معمول، تحت تأثیر حباب قیمتی نیز قرار دارد. این مسئله بیشتر در سکه‌های امامی دیده می‌شود، درحالی‌که سکه‌های بهار آزادی ضرب قبل از سال ۱۳۸۶ حباب کمتری دارند. در گذشته، اختلاف قیمت سکه با ارزش ذاتی آن معمولا در محدوده ۲ تا ۳ درصد باقی می‌ماند، اما در سال‌های اخیر این حباب دائمی و بزرگ شده است. در حالت عادی، زمانی که قیمت کالایی از ارزش واقعی‌اش بالاتر باشد، معامله‌گران با خرید از بازارهای ارزان‌تر و فروش در بازارهای گران‌تر، اختلاف قیمت را از بین می‌برند. اما در بازار ایران به دلیل انحصار ضرب سکه توسط بانک مرکزی، چنین سازوکاری وجود ندارد. برخلاف بازار سکه، در بازار شمش طلا حباب قیمتی شکل نمی‌گیرد، زیرا معامله‌گران می‌توانند شمش طلا را به‌راحتی خریداری و عرضه کنند. در مقابل، بانک مرکزی سکه را با سود حدود ۲۵ درصد ضرب و می‌فروشد، سودی که بدون ریسک نصیب این نهاد می‌شود. بانک مرکزی در تلاش برای کاهش این حباب، اقدام به ضرب و پیش‌فروش سکه کرده است، اما میزان تأثیر این اقدام بستگی به حجم عرضه دارد. در عرضه اخیر تنها یک میلیون سکه وارد بازار شده است. تجربه‌های گذشته نشان داده‌اند که عرضه‌های موقتی، تنها به‌طور کوتاه‌مدت حباب را کاهش می‌دهند، اما پس از پایان یافتن عرضه، حباب دوباره به سطح قبلی خود بازمی‌گردد. تا زمانی که عرضه سکه به طور مستمر و متناسب با تقاضا انجام نشود، حباب همچنان باقی خواهد ماند.

شهرداری مشهد
معاونت اقتصادی

آگهی مزایده عمومی

موضوع: مزایده عمومی فروش ملک توفیق واقع در بافت آبکوه
(مرحله دوم)

مبلغ برآورد

ردیف	نام پروژه	کد نوسازی	آدرس	متراژ عرصه (متر مربع)	کاربری	برآورد مالی عرصه و پروانه (ریال)
۱	توفیق	۱-۹-۶۱-۲۰	خیابان شهید صادقی بین صادقی ۲/۱۴ و ۲/۱۰	۳۶۲/۵	مسکونی	۱۸۰،۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال
۲	توفیق	۱-۹-۶۱-۲۱	خیابان شهید صادقی بین صادقی ۲/۱۴ و ۲/۱۰	۳۶۲/۵	مسکونی	۲۰۲،۷۳۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال

جهت کسب اطلاعات بیشتر، دریافت اسناد و شرکت در مزایده، به سامانه مناقصه و مزایده شهرداری به آدرس OLDETS.MASHHAD.IR مراجعه نمایید.

این آگهی در روزنامه رسمی به آدرس www.rrk.ir نیز درج می‌گردد.

معاونت اقتصادی شهرداری مشهد