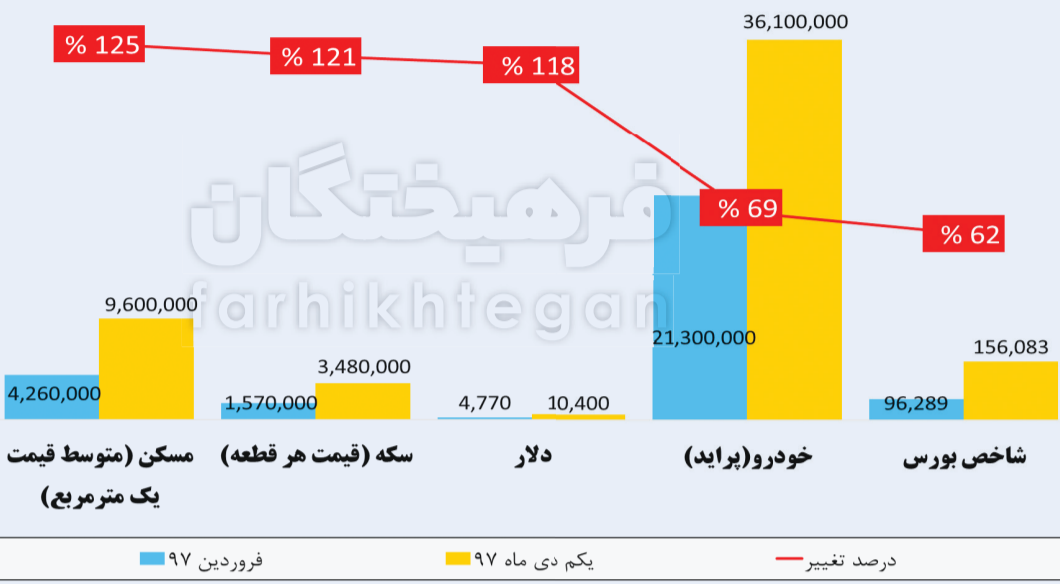


«فرهنگیختگان» بررسی کرده در ۵ بازار اصلی اقتصاد ایران کدام سودآورتر بوده و چرا؟

رده‌بندی سودآورترین بازارها در ۹ ماه اول



وضعیت بازدهی ۵ بازار طی ۹ ماه اخیر (درصد)



۶/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۶ و ۶/۱۷ درصد کاهش نشان می‌دهد.

بازار کمرقم سپرده‌های بانکی

بازدهی بازار پول و سپرده‌های بانکی به دلیل نرخ سود ثابتی که دارد همواره باعث شده است این بازار در نوسانات بالایی قیمتی که سایر بازارها دارند، در انتهای جدول بازدهی قرار گیرد. بنابراین در پایان آذرماه امسال بازدهی این بازار با محاسبه نرخ سود ۲۰ درصدی برای سپرده‌های بانکی به نزدیک ۱۵ درصد می‌رسد. این در حالی است که طی ماه‌های اخیر، بانک مرکزی برنامه‌های متعددی را برای کاهش نرخ سود بانکی در این بازار آغاز کرده است. بر همین اساس در اولین گام این بانک نرخ سود سپرده‌های روزشمار را به ماه‌شمار تغییر داد. تا پیش از آن سپرده‌های کوتاه‌مدت سود روزشمار دریافت می‌کردند که با این مصوبه میانگین مانده حساب در پایان هر ماه ملاک پرداخت سود بانرخ ۱۰ درصد خواهد بود.

سود ۶۹ درصدی بازار خودرو

در کنار بازارهای پنج‌گانه پربازده کشور که معمولاً صاحبان سرمایه را به سوی خود جلب می‌کند، بازار خودرو نیز در ایران یکی از بازارهایی بود که طی ۹ ماه گذشته سرمایه‌گذاری قابل توجهی در آن انجام شده است. کارشناسان اقتصادی معتقدند سرمایه‌گذاری در بازار خودرو، آن هم خودرویی که از نظر استانداردهای کمی و کیفی اما و اگرهای زیادی دارد، سرمایه‌گذاری پربازده‌ای محسوب نمی‌شود و بیشتر شبیه هدررفت سرمایه است. به هر حال به دنبال بحران‌های اقتصادی اخیر، دوشرکت خودروسازی کشور با اجرای طرح پیش‌فروش خودرو، حجم قابل توجهی از نقدینگی را جذب کردند. براساس آمار موجود، قیمت یک خودروی داخلی مانند پراید، در ابتدای سال جاری ۲۱ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان بود در حالی که قیمت همان پراید در پایان آذرماه با ۶۹ درصد افزایش قیمت به ۳۶ میلیون و ۱۰۰ هزار تومان رسیده است. نکته قابل توجه اینکه قیمت پراید در یک بازه زمانی هرچند کوتاه، تا سقف ۴۰ میلیون تومان نیز افزایش یافت. این موضوع نشان می‌دهد بازار خودرو در کشور همانند سایر بازارها توانسته جایی میان سایر بازارهای پربازده باز کند.

بازار	فروردین ماه ۹۷	یکم دی ماه ۹۷	درصد بازدهی
متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی (تومان)	۴۲۶۰۰۰۰	۹۶۰۰۰۰۰	۱۲۵
سکه (تومان)	۱۵۷۰۰۰۰	۳۴۸۰۰۰۰	۱۲۱
دلار (تومان)	۴۷۷۰	۱۰۴۰۰	۱۱۸
خودرو (براید) (تومان)	۲۱۳۰۰۰۰۰	۳۶۱۰۰۰۰۰	۶۹
شاخص بورس (واحد)	۹۶۲۸۹	۱۵۶۰۸۳	۶۲

درصد بازدهی ۵ بازار پربازده طی ۹ ماه اخیر

اولیه آنها از خارج کشور تامین می‌شود از جمله خودرویی‌ها، صف‌های طولانی فروش در تالار شیشه‌ای تشکیل شد. به عبارت دیگر، این بازار تحت تاثیر نوسانات نرخ ارز تحولات قابل توجهی را تجربه کرد و توانست بازدهی بیش از ۱۰۰ درصدی را برای سهامداران خود به ارمغان آورد. اما با افت نرخ ارز و همچنین تغییر شرایط اقتصادی شاخص کل بورس بارپیش‌های زیادی همراه شد. به این ترتیب شاخص کل بورس که خود را برای دستیابی به ۲۰۰ هزار واحد آماده می‌کرد با پریش‌های پی‌درپی به کانال ۱۵۶ هزار واحدی رسید. در روز پایانی سال گذشته پرونده بورس تهران با شاخص ۹۶ هزار و ۲۸۹ واحدی بسته شد که این عدد در پایان پاییز امسال به ۱۵۶ هزار و ۸۳ واحد رسید.

بازار سهام طی مدت مذکور، متأثر از رشد قیمت در بازار مسکن با تغییراتی همراه شد. تا پیش از افزایش قیمت مسکن، بازار سهام سومین بازار پربازده محسوب می‌شد، اما بازدهی ۱۲۵ درصدی بازار مسکن، جایگاه نخست بازارهای پربازده کشور را به این بازار اختصاص داد.

براساس آمار ارائه‌شده از سوی بانک مرکزی، میانگین قیمت یک‌متر مربع واحد مسکونی در تهران در ابتدای فروردین ماه سال ۹۷، چهار میلیون و ۲۶۰ هزار تومان بوده که این رقم در پایان آذرماه به ۹ میلیون و ۶۰۰ هزار تومان رسیده است که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۴/۱ و ۹/۱۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. تعداد معاملات انجام‌شده آیت‌نمان‌های مسکونی شهر تهران نیز در آذرماه سال ۱۳۹۷ به

سکه تمام‌بهار آزادی از یک میلیون و ۵۷۰ هزار تومان در نخستین روز فروردین ماه ۹۷ به سه میلیون و ۴۸۰ هزار تومان در روز پایانی پاییز رسیده است. همچنین در این بازار هر گرم طلای ۱۸ عیار با بازدهی ۹۷/۳ درصدی همراه بوده است. قیمت این کالا که در روز پایانی سال گذشته ۱۵۳ هزار و ۳۴۱ تومان بود در پایان آذر به ۳۰۲ هزار و ۶۷۰ تومان رسید. در این بازار نیز همراه با ارز در نیمه نخست سال شاهد نوسانات قیمتی بالایی بودیم که قیمت هر قطعه سکه بهار آزادی را به بیش از چهار میلیون و ۶۰۰ هزار تومان افزایش داد و در آن دوره بازدهی این محصول نیز به بیش از ۱۸۰ درصد رسید؛ اما با افت التهايات در بازار ارز این بازار نیز روبه آرامش گذشت. با وجود این، قیمت فعلی انواع سکه و طلا نسبت به سال گذشته با افزایش قابل توجهی همراه بوده است.

رقابت بازار مسکن و بورس

فروردین‌ماه سال جاری، اتفاق قابل توجهی در حوزه نرخ‌گذاری ارز داد و معان و اول رئیس‌جمهوری، در یک اقدام پیش‌بینی نشده، نرخ ارز را به صورت تکنرخی ۴۲۰۰ تومان اعلام کرد. تکنرخی شدن ارز، سایر بازارهای اقتصادی کشور را نیز تحت تاثیر قرار داد. یکی از این بازارها، بازار سرمایه بود که پس از تکنرخی شدن ارز اثرات متفاوتی بر نمادهای معاملاتی بازار سهام گذاشت. برای مثال با افزایش نرخ دلار تا ۶ هزار تومان، صف‌های خرید در نماد معاملاتی مربوط به شرکت‌های صادرات محور تشکیل شد و در مقابل در برخی نمادها که مواد

سود ۱۱۸ درصدی در بازار ارز

بازار ارز از نظر بازدهی ۱۱۸ درصد در صدر بازارهای سرمایه‌گذاری قرار گرفته است. در حالی که نرخ دلار به عنوان شاخص بازار ارز در روز پایانی سال گذشته چهار هزار و ۷۷۰ تومان بود این نرخ پس از نوسانات بسیار در پایان آذرماه به ۱۰ هزار و ۴۰۰ تومان رسید. همچنین از میان ارزهای عمده بازار، یورو نیز در ۹ ماهه امسال ۹۵ درصد بازدهی داشته است به طوری که نرخ این ارز از پنج هزار و ۸۳۶ تومان در روز پایانی سال گذشته به ۱۱ هزار و ۳۸۲ تومان در روز پایانی آذرماه رسید. ناگفته‌نمانند نرخ دلار در یک بازه زمانی و البته برای مدت کوتاهی به بیش از ۱۸ هزار تومان افزایش یافت. این امر موجب شد بازدهی این بازار به بیش از ۲۷۰ درصد نیز برسد اما پس از تغییر سیاست‌های بانک مرکزی به تدریج از التهاب بازار و هیجاناتی که باعث رشد بالای نرخ ارز شده بود، کاسته شد. در اواخر مهرماه نیز با اختیارات ویژه‌ای که سران سه قوه در شورای عالی هماهنگی اقتصادی برای ساماندهی بازار ارز و اصلاح نظام بانکی به رئیس کل جدید بانک مرکزی دادند این روند کاهنده تقویت شد به طوری که هفته‌هاست نرخ دلار در کانال ۱۰ هزار تومان باقی مانده است.

۱۲۱ درصد بازدهی در بازار سکه و طلا

آن‌دسته از افرادی که از ابتدای سال جاری تا پایان آذرماه، سرمایه خود را در بازار طلا و سکه سرمایه‌گذاری کرده‌اند، توانسته‌اند سودی ۱۲۱ درصدی کسب کنند. براساس آمار موجود، قیمت

تحولات متعددی بود که در بازه‌های زمانی مختلف بازارهای اقتصادی کشور را تحت الشعاع قرار داد. بررسی بازارهای پنج‌گانه ارز، طلا، مسکن، سرمایه (بورس) و پول (بانک) طی ۹ ماه گذشته نشان می‌دهد بازدهی و سود هر کدام از این بازارها با توجه به شرایط اقتصادی کشور متفاوت بوده است. تحلیلگران اقتصادی بر این باورند که بازار ارز به واسطه جهش قابل توجهی که از ابتدای سال جاری تا اواخر تابستان تجربه کرد، صدرنشین بازارهای پربازده کشور و با ۱۱۸ درصد بازدهی، بازار بسیار مناسبی برای سرمایه‌گذاری بوده است.

در این مدت بازار طلا و سکه نیز در رقابت تنگاتنگی با بازار ارز قرار داشت و براساس آمار، بازدهی این بازار ۱۲۱ درصد برآورد شده است. تجربه نشان داده سرمایه‌گذاری در بازار طلا همواره سرمایه‌گذاری سودآوری بوده است به‌ویژه زمانی که ارزش دلار کاهش می‌یابد؛ در واقع میان ارزش دلار و پهنای طلا یک رابطه معکوس وجود دارد؛ اما با وجود این، طی ۹ ماه گذشته حتی در بحبوحه نوسانات شدید دلار و بحران‌های اقتصادی کشور، بازار طلا و سکه به عنوان یک مأمّن برای سرمایه‌گذاری، مورد توجه دارندگان سرمایه قرار داشته است.

اما پس از بازار ارز و طلا در ۹ ماه گذشته، اهمیت سرمایه‌گذاری در بازار مسکن به‌حدی بوده که مسکن را در رده کالاهای سرمایه‌ای و پربازده قرار داده است. بازار مسکن در نخستین ماه‌های سال جاری ویس از یک رکود عمیق، تحرک قابل توجهی را به خود دید و پایه‌های بازار ارز و طلا، صحنه رقابت صاحبان سرمایه شد. روند رو به رشد قیمت مسکن و بازدهی ۱۲۵ درصدی سرمایه‌گذاری در این بخش، اگرچه حسن ختام رکود بازار مسکن شد، اما رویای خانه‌دار شدن قشر متوسط جامعه را نیز به رویایی دست‌نیافتنی تبدیل کرد.

در کنار سه بازار پربازده کشور که در ۹ ماه گذشته سرمایه‌های فراوانی را به سوی خود جلب کرد، بازار سهام با بورس اوراق بهادار نیز با ۶۲ درصد بازدهی، سود قابل قبولی را نصیب سهامداران خود کرد. از سوی دیگر بازار پول یا سپرده‌های بانکی نیز در ۹ ماهه امسال نزدیک به ۱۵ درصد بازدهی به همراه داشت که به‌نظر می‌رسد با اجرای بخشنامه‌های بانک مرکزی و تعیین نرخ سود ۱۰ درصد برای سپرده‌های بانکی، این بازار رفته‌رفته جذابیت خود را برای سرمایه‌گذاری از دست می‌دهد.

گزارش

در حالی متولیان بخش مسکن کشور از شروع پروژه‌های مشارکتی انبوه‌سازی مسکن خبر می‌دهند که این مدل تولید مسکن نتایج بسیار نامطلوبی در کشور داشته است. محمد اسلامی، وزیر راه و شهرسازی دو دی ماه امسال در برنامه «نگاه یک» از برنامه خود برای ساخت ۴۰۰ هزار واحد مسکونی تا پایان سال ۹۹ خبر داد و گفت: «این واحدهای مسکونی را توسعه‌گران و انبوه‌سازان در سراسر کشور می‌سازند.» در همین راستا پنجم دی ماه حبیب‌الله طاهرخانی، معاون وزیر راه و شهرسازی در یک برنامه تلویزیونی از تولید مسکن به شکل مدل مشارکتی توسط توسعه‌گران و انبوه‌سازان خبر داد و گفت: «دو عامل تعیین‌کننده در قیمت مسکن، یکی زمین و دیگری هزینه پروانه‌های ساختمانی است و ما سعی کردیم هزینه عرضه را برای سازندگان کاهش دهیم. در برنامه تولید و عرضه مسکن زمین رایگان را وارد فرآیند می‌کنیم و پذیرش هزینه پروانه ساختمانی با ماست. زمین پروانه برعهده ماست و انبوه‌سازان مسئولیت ساخت را برعهده می‌گیرند. در پایان کار، دولت سهم خود و انبوه‌سازان نیز سهم خود را برمی‌دارند. طرح نیز اقسار متوسط را هدف گذاری کرده و این مدل مشارکتی کاملاً قابل اجراء است که برخی انبوه‌سازان هم از آن استقبال کرده‌اند.»

نتیجه پروژه‌های مشارکتی وزارت راه و شهرسازی

در ظاهر امر به‌نظر می‌رسد اعطای زمین و پروانه ساخت به‌صورت رایگان می‌تواند مشوق بسیار خوبی برای انبوه‌سازان مسکن باشد و در برهه‌ای که تولید مسکن با رکود سنگینی مواجه است، تولید و عرضه این واحدها می‌تواند کمکی به تنظیم بازار آشفته مسکن کند؛ اما روشی که وزارت راه و شهرسازی برای تولید این واحدها در نظر گرفته است، یعنی مدل مشارکتی با انبوه‌سازان نه تنها تاثیر مثبتی بر بازار مسکن نمی‌گذارد، بلکه نتایجی چون افزایش قیمت‌ها و افزایش پروژه‌های نیمه‌کاره و حتی تعداد خانه‌های خالی را به دنبال خواهد داشت. از آنجا که اجرای پروژه‌های مشارکتی بارها

انبوه‌سازی مشارکتی، با هدف افزایش عرضه مسکن به کام انبوه‌سازان و سوداگران

نمی‌کند بلکه عایدی بسیاری نیز نصیب آنها خواهد کرد. از آنجا که افزایش قیمت زمین بسیار بیشتر از افزایش قیمت مصالح و هزینه ساخت است، هرچه زمان ساخت پروژه طولانی‌تر شود سهم هزینه ساخت از قیمت نهایی مسکن کمتر خواهد شد و در نهایت سهم آورده انبوه‌ساز بسیار کمتر خواهد شد.

سود استفاده از زمین‌های دولتی در جیب انبوه‌ساز به جای مردم

با مالک شدن انبوه‌ساز در پروژه‌ها و در نهایت فروش واحدهای آماده‌شده به قیمت روز بازار، سود ناشی از مشارکت و استفاده از زمین‌های دولتی به انبوه‌ساز خواهد رسید. این در حالی است که اگر دولت مطابق با اصل ۴۴، نقش نظارتی خود را انجام دهد و از ابتدای پروژه عرضه واحدهای مسکونی را از طریق پیش‌فروش به مصرف‌کننده نهایی واگذار کند، سود حاصل از سرمایه‌گذاری در فرآیند ساخت، از فروشنده به مصرف‌کننده منتقل می‌شود که این امر باعث کاهش قیمت تمام‌شده مسکن برای مصرف‌کنندگان می‌شود. به این ترتیب منفعت ناشی از اعطای زمین رایگان و پروانه ساخت و بعضاً تسهیلات ارزان قیمت ارائه‌شده از سوی دولت، به جای واسطه‌ها، مستقماً به گروه‌های هدف تعلق می‌گیرد.

نتیجه پروژه‌های مشارکتی؛ تبدیل انبوه‌ساز به سوداگر بازار مسکن

اگر انبوه‌سازان در مالکیت پروژه‌هایی که می‌سازند مشارکت داشته باشند، زمانی که سود مناسبی از فروش واحدهای خود داشته باشند، این واحدها را



به بازار عرضه خواهند کرد. بنابراین نباید در دوره‌های رکود بازار مسکن، شاهد عرضه این واحدها و تنظیم بازار با استفاده از این واحدها بود. هم‌اکنون تعداد واحدهای خالی شهر تهران به ۵۰۰ هزار واحد رسیده است؛ واحدهایی که عمدتاً در مناطق لوکس بنا شده‌اند و مالکان آنها در انتظار کسب سود بیشتر از عرضه آنها خودداری می‌کنند. بنابراین در حالی که بسیاری از کارشناسان و مسئولان از نقش سوداگران در افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن خبر می‌دهند، اجرای چنین سیاست‌هایی باز گذاشتن دست سودجویان در سوداگری بیشتر در بازار مسکن است. در مجموع باید گفت در حالی که تولید و بازار مسکن با رکود سنگینی مواجه شده است، با اجرای مدل‌های غلط و اشتباه انبوه‌سازی توسط متولیان بخش مسکن کشور، نباید انتظار تنظیم و کنترل بازار مسکن را داشت. البته ناگفته نماند این گونه انبوه‌سازی سود سرشار و بادآورده‌ای را نصیب عده‌ای خاص می‌کند که می‌تواند انگیزه کافی برای سوداگرانی باشد تا خود را در لباس سازندگان و انبوه‌سازان مسکن نشان دهند.

