

چشم انداز اقتصاد ایران در سال ۱۴۰۴

با تاکید بر بازارهای سرمایه گذاری



AYA
BUSINESS
SCHOOL

دکتر علی صادقین

اردیبهشت ماه ۱۴۰۴

متغیرهای اثر گذار بر پیش بینی بخشهای اقتصادی و کسب و کارها

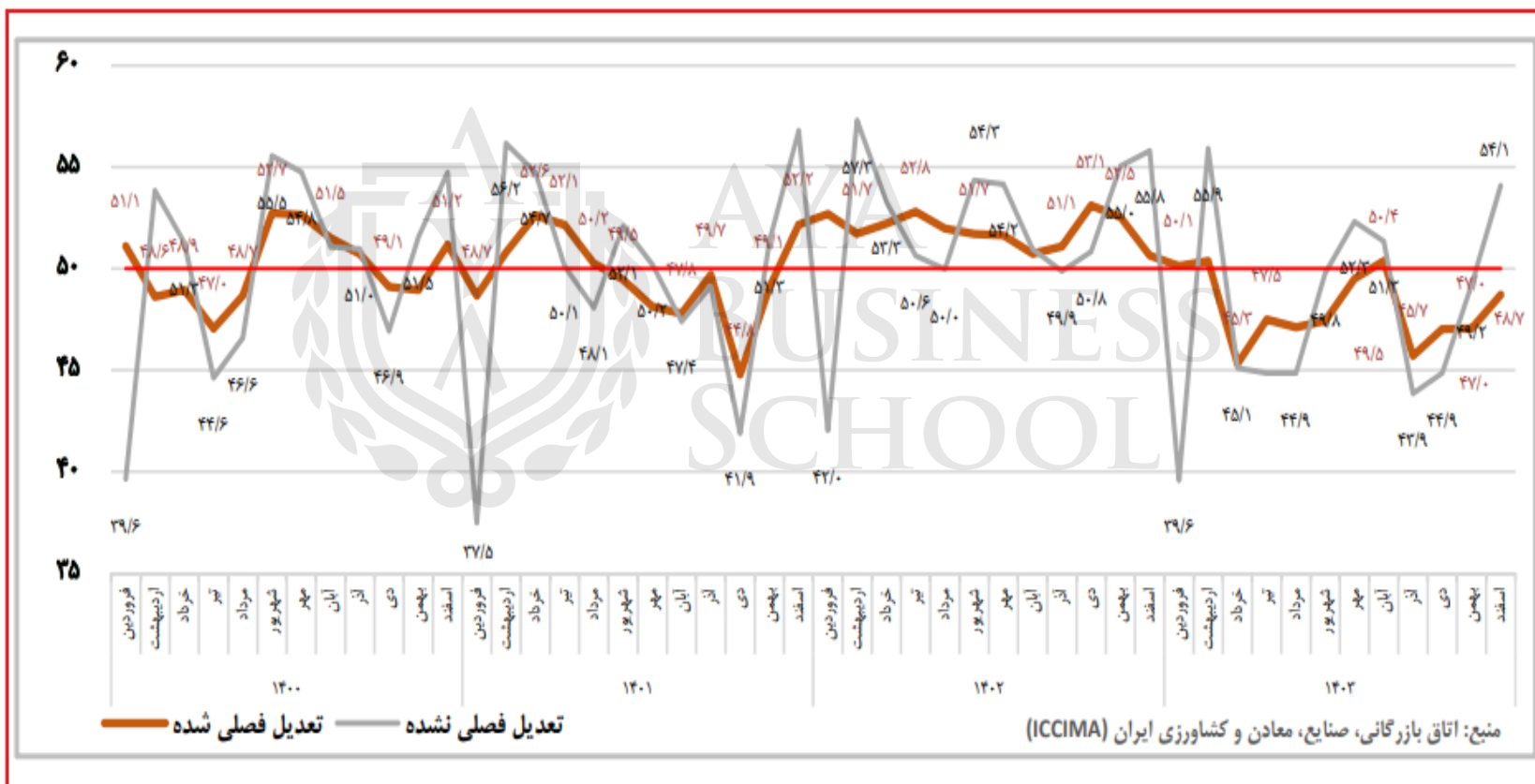
- روند تولید و رشد اقتصادی در بخشهای مختلف
- رشد نقدینگی و تورم
- نرخ بهره و فروش اوراق
- نرخ ارز
- رفتار بانک مرکزی در حوزه سیاست پولی
- نحوه قیمت گذاری در بازارها
- تحلیل قانون بودجه ۱۴۰۴
- سیاستهای اقتصاد بین الملل و روند قیمت کامودیتیها و شاخص دلار و از همه مهمتر

اخبار سیاسی (تحریمها و مذاکرات احتمالی)

بررسی و پیش‌بینی رشد اقتصادی در سال ۱۴۰۳



شاخص مدیران خرید (PMI)



شاخص مدیران خرید (PMI) - بخش صنعت - تعدیل شده اسفند ماه ۱۴۰۳

تعدیل فصلی شده		تعدیل فصلی نشده		شاخص	
اسفند ۱۴۰۳	بهمن ۱۴۰۳	اسفند ۱۴۰۳	بهمن ۱۴۰۳		
۵۰/۳	۴۶/۹	۵۴/۴	۴۹/۹	شامخ کل صنعت	مولفه‌های اصلی
۴۸/۸	۴۷/۳	۵۳/۳	۵۰/۸	مقدار تولید محصولات	
۴۹/۹	۴۴/۰	۵۹/۰	۵۱/۴	میزان سفارشات جدید مشتریان	
۵۵/۷	۵۲/۰	۶۰/۴	۵۲/۸	سرعت انجام و تحویل سفارش	
۴۷/۱	۴۴/۱	۴۹/۸	۴۳/۸	موجودی مواد اولیه خریداری شده	
۵۰/۰	۴۸/۶	۴۶/۹	۴۷/۳	میزان استخدام و بکارگیری نیروی انسانی	
۷۶/۶	۷۷/۲	۸۴/۴	۸۹/۵	قیمت خرید مواد اولیه	مولفه‌های کمکی
۴۸/۸	۴۹/۴	۴۱/۱	۴۷/۶	موجودی محصول نهایی در انبار	
۴۵/۸	۴۵/۸	۴۹/۷	۴۸/۶	میزان صادرات کالا	
۶۶/۹	۶۹/۱	۶۶/۹	۶۹/۱	قیمت محصولات تولیدشده	
۵۶/۰	۵۱/۱	۵۵/۸	۵۴/۰	مصرف حامل‌های انرژی	
۴۹/۷	۴۵/۸	۶۰/۳	۵۲/۵	میزان فروش محصولات	
۶۰/۲	۵۴/۹	۳۷/۳	۵۴/۹	انتظارات تولید در ماه آینده	

پیش بینی روند رشد اقتصادی

- انتظار بهبود شاخص مدیران خرید تا پایان بهار ۱۴۰۴ و افت آن در تابستان کاملاً قابل انتظار است. قطعی گاز و برق تا حدودی منجر به بدتر شدن شاخص خواهد شد.
- انتظار بهبود سرمایه در گردش و تامین منابع مالی برای بنگاهها در سال جدید نیز وجود ندارد. تامین مالی همچنان با نرخهای بالا (حتی ۳۵ درصد و بالاتر) قابل تصور است. به نظر؛ سیاستهای انقباضی بانک مرکزی تا حدودی اصلاح نیز خواهد شد.
- رشد تقاضای سرمایه ای ناشی از انتظارات تورمی تحریمهای ترامپ، به ویژه برای دارایی های دلاری محور در ماههای پیش رو را خواهیم داشت. در صورت توافق، انتظار بهبود تشکیل سرمایه در بخش غیر مسکن را خواهیم داشت.
- در زیربخشهای صنایع، روند تولید، موجودی مواد اولیه و تشکیل سرمایه چندان مطلوب نیست. شکاف نرخ ارز بازار آزاد و مبادله نیز توان و انگیزه صادرات را تا حدودی کند کرده است.
- در کسب و کارهای تولیدی و خدماتی، با کاهش حاشیه سود عملیاتی مواجه بوده ایم

در صورت تداوم وضع موجود، رشد اقتصادی برای سال ۱۴۰۴ بین ۲ تا ۳ درصد خواهد بود.

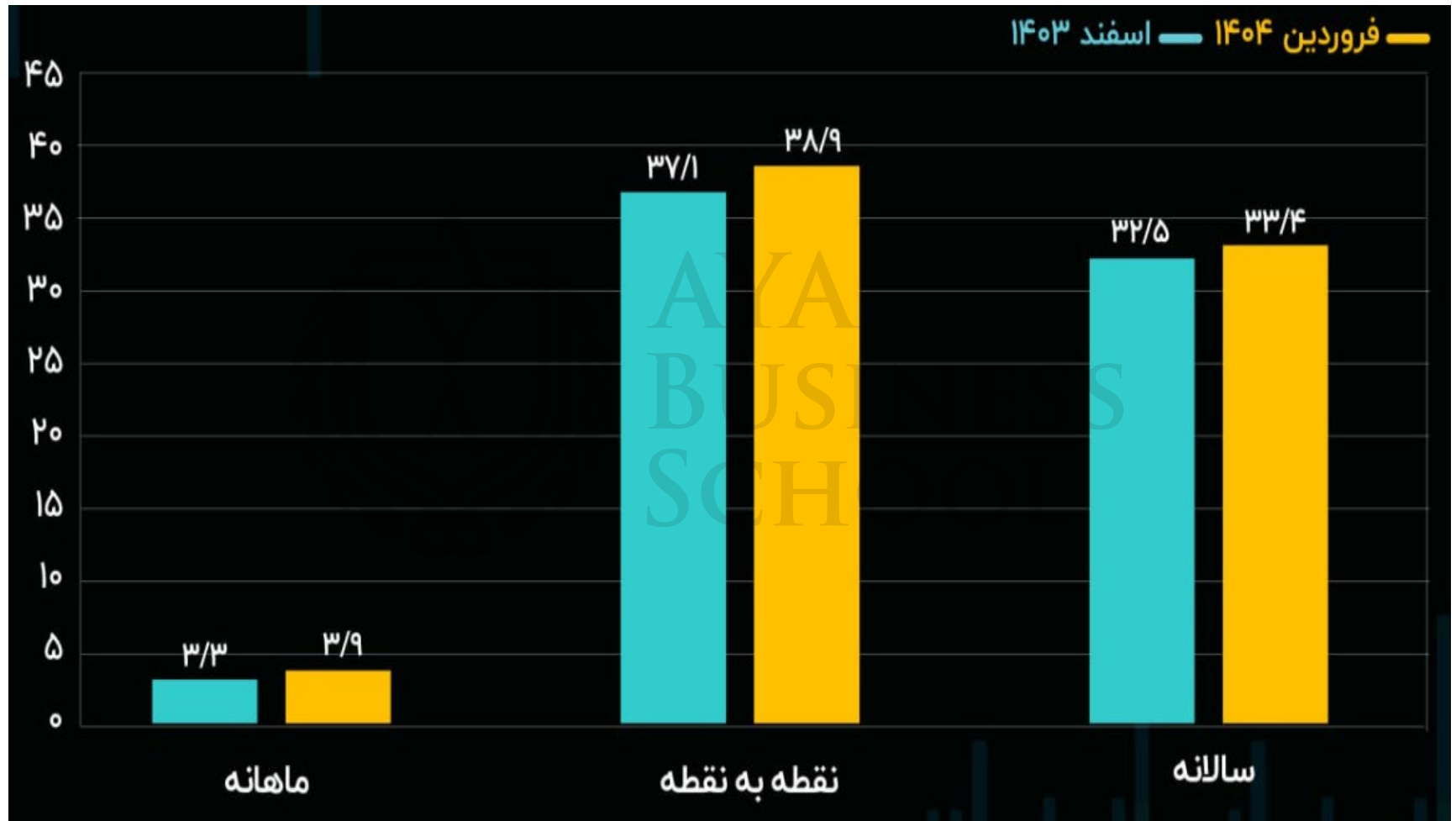
بررسی وضعیت تورم



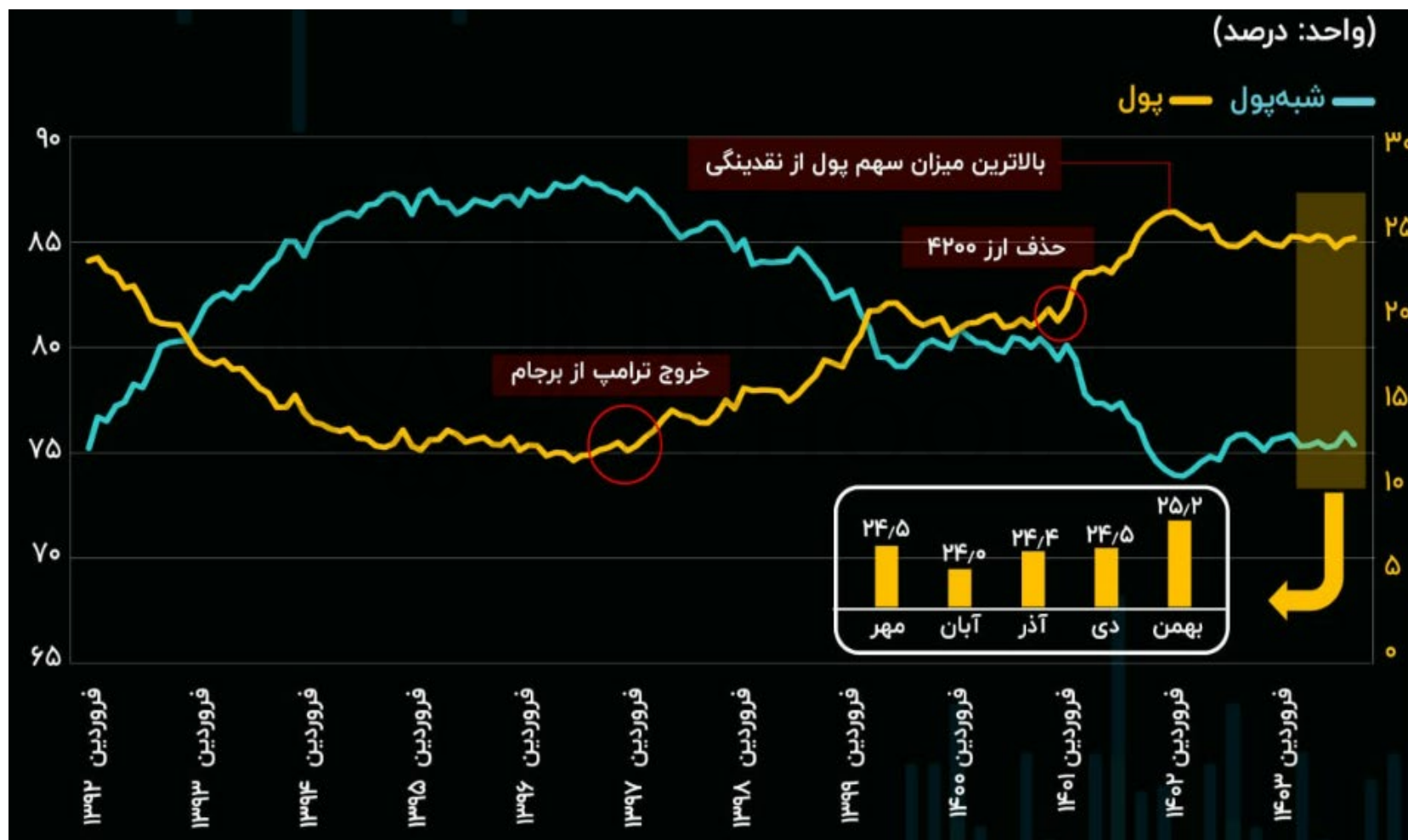
عوامل اصلی تورم

- رشد پایه پولی
- رشد ضریب فزاینده پول
- انتظارات تورمی (سرعت گردش پول)
- نسبت پول به شبه پول (نسبت سپرده‌های دیداری به غیر دیداری)
- هزینه های انرژی و دستمزد
- واردات مواد واسطه ای
- تغییرات نرخ ارز

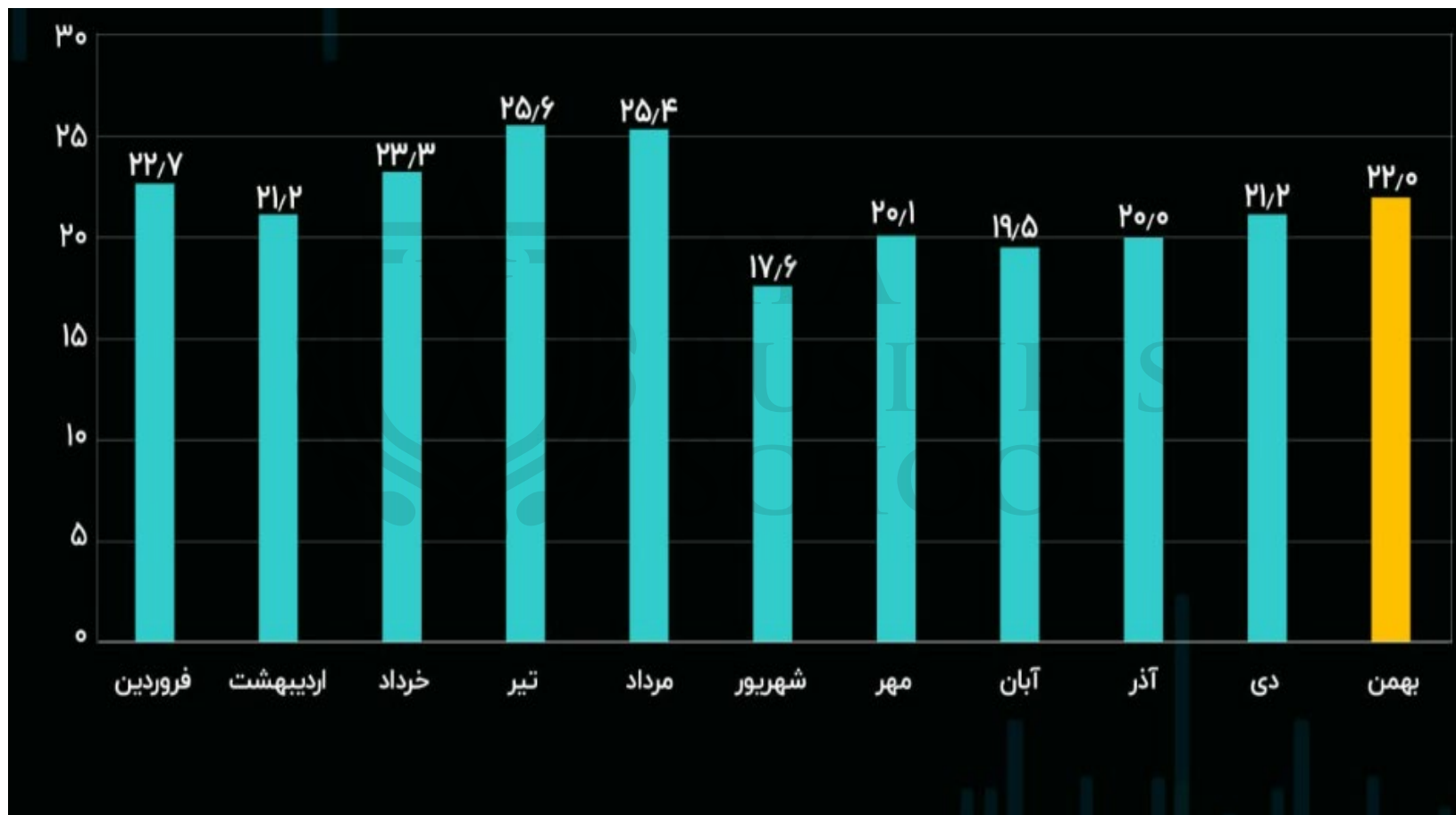
نرخ تورم مصرف کننده



روند پول و شبه پول تا زمستان ۱۴۰۳



روند پایه پولی تا زمستان ۱۴۰۳



پیش بینی نرخ تورم در پایان نیمه اول سال ۱۴۰۴

پیش بینی نرخ تورم بر اساس شاخصهای قیمت منتهی به شهریور ماه ۱۴۰۴ (درصد)		
سناریوی ادامه نرخ تورم بر اساس:	میانگین تورم ماهانه	میانگین تورم پیش بینی شده تا نیمه اول سال ۱۴۰۴
میانگین ۱۲ ماهه منتهی به فروردین ماه	۲.۵	۳۶
میانگین ۶ ماهه منتهی به فروردین ماه	۳.۱	۳۹
تورم ماهانه فروردین ماه	۳.۹	۴۵
تورم ماهانه ۱ درصدی	۱	۳۱

بررسی و پیش‌بینی نرخ ارز تعادلی



عوامل اثر گذار بر قیمت دلار در بازار داخلی در میان مدت و بلند مدت

- رشد اقتصادی نسبت به سال گذشته
- تراز پرداختها
- حجم نقدینگی و اختلاف تورم داخلی و خارجی
- انتظارات تورمی بازار در جهت افزایش نرخ ارز
- نرخ سود و خروج نقدینگی از سیستم بانکی
- دخالت بانک مرکزی
- قیمت نفت و حجم صادرات آن و البته صادرات غیر نفتی
- سیاستهای اقتصادی در سطح بین المللی به ویژه تغییرات نرخ بهره
- تغییرات قیمت درهم و بازارهای همسایه

تراز تجاری سال ۱۴۰۳



تراز تجاری

-۱۴.۵

میلیارد دلار



واردات

۷۲.۳

میلیارد دلار

رشد ۸.۲۲٪



صادرات

۵۷.۸

میلیارد دلار

رشد ۱۵.۶۲٪



کل مبادلات

۱۳۰.۲۱۹

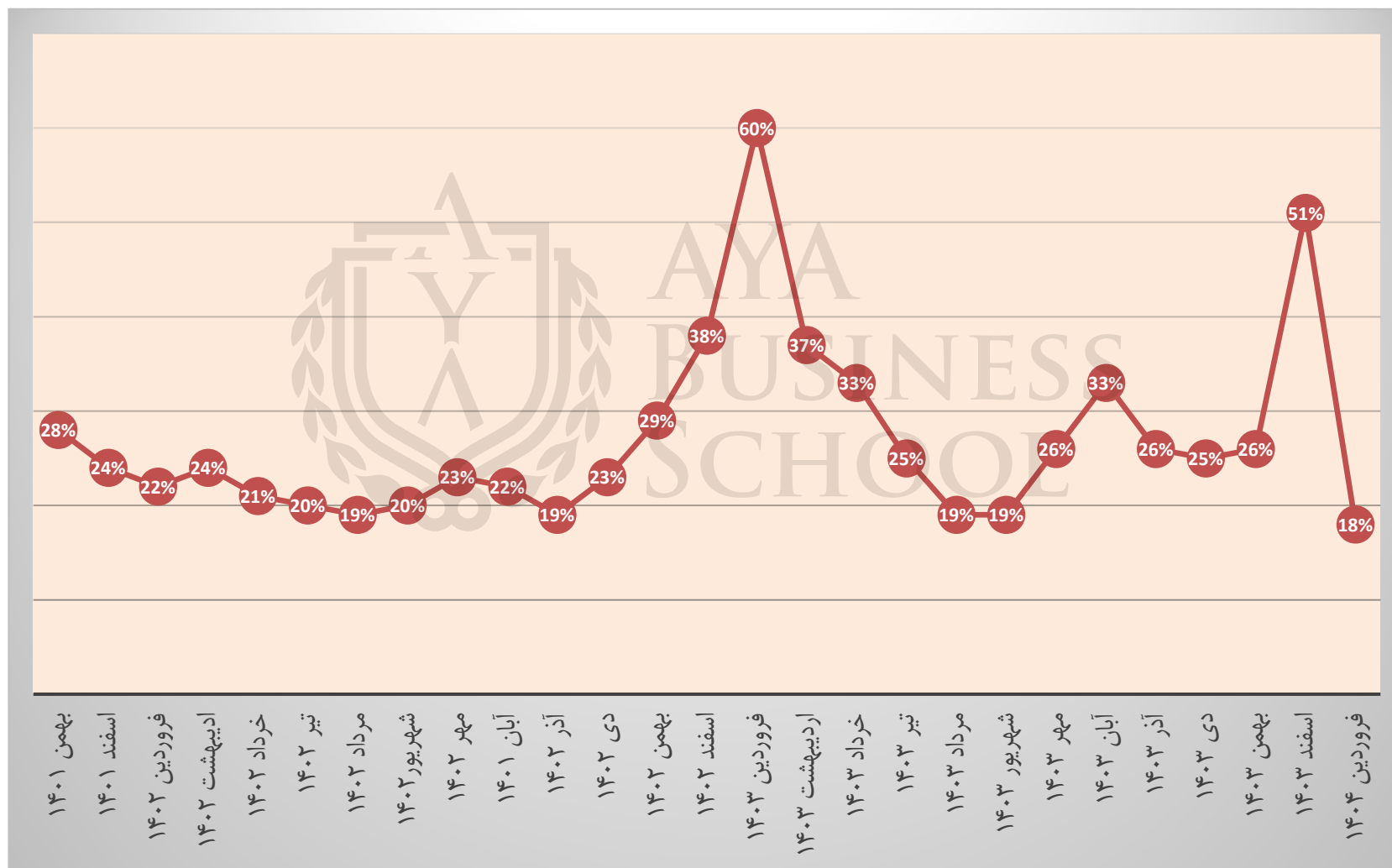
میلیارد دلار

رشد ۱۱.۳۹٪

روند قیمت نفت برنت



شکاف بین قیمت ارز نیمایی و بازار آزاد



نرخ ارز در برخی دارایی های دلاری محور در فروردین ۱۴۰۴ و تحلیل قیمت تعادلی (قاعده برابری قدرت خرید)

- نرخ دلار مسکن در تهران: ۸۶ هزار تومان
- نرخ دلار ورق گرم: ۹۰ هزار تومان
- نرخ دلار خودرو خارجی: بیش از ۸۵ هزار تومان
- نرخ دلار سکه امامی: ۹۴ هزار تومان
- نرخ دلار از مسیر درهم: ۸۳ هزار تومان

عدد واقعی دلار بر اساس برابری قدرت خرید تا اردیبهشت ماه:

۸۹ تا ۹۰ هزار تومان

عدد واقعی دلار تا تیر ماه سال ۱۴۰۴:

۹۶ تا ۹۷ هزار تومان

تکنیکال بازار ارز

از نظر تکنیکالی، می‌توان سقف ۸۳۶۰۰ و سپس ۸۴۸۰۰ و در نهایت ۸۶۲۰۰ و حتی ۸۸۰۰۰ تومان را برای حداکثر قیمت در کوتاه مدت و حمایت ۸۲۰۰۰، ۸۰۸۰۰ و سپس ۷۹۶۰۰ و حتی ۷۶۴۰۰ تومان را برای ارز آزاد متصور باشیم که با شرایط فعلی اخبار سیاسی، و اخبار سیاسی احتمالی در روزهای آتی، می‌توان قیمت جدید دلار، یعنی رقم ۷۸ تا ۸۷ هزار تومان را برای قیمت منطقی کوتاه مدت در نظر گرفت. از منظر تحلیل تکنیکال و در اردیبهشت ماه، به نظر می‌رسد که همچنان نرخ دلار در همین محدوده (در صورت عدم خبر جدید سیاسی که البته بعید است) نوسان داشته باشد.

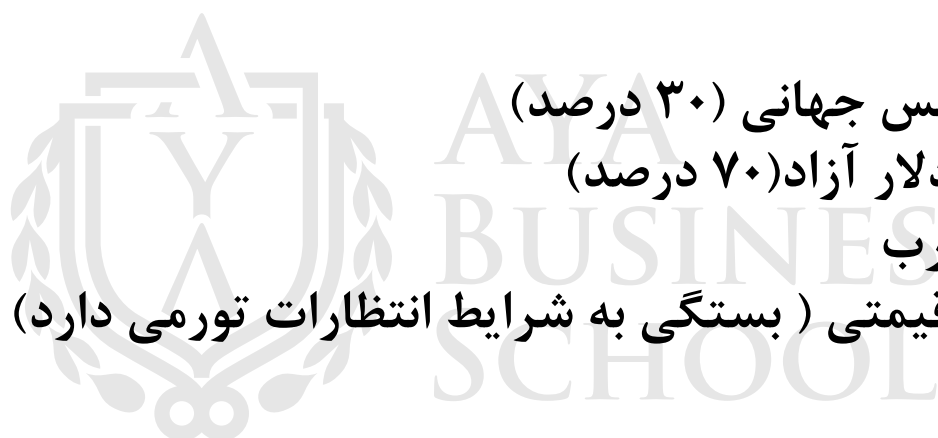
به نظر می‌رسد با روند فعلی تا شهریور ماه ۱۴۰۴

در صورت خبر کامل توافق: کانال ۷۲ تا ۷۸ هزار تومان
در صورت تداوم وضع موجود: ۸۵ تا ۹۰ هزار تومان
در صورت اخبار بسیار منفی سیاسی (بعید به نظر می‌رسد): ۱۲۰ هزار تومان و بالاتر
(انتهای شهریور ماه سال ۱۴۰۴)

بازار طلا



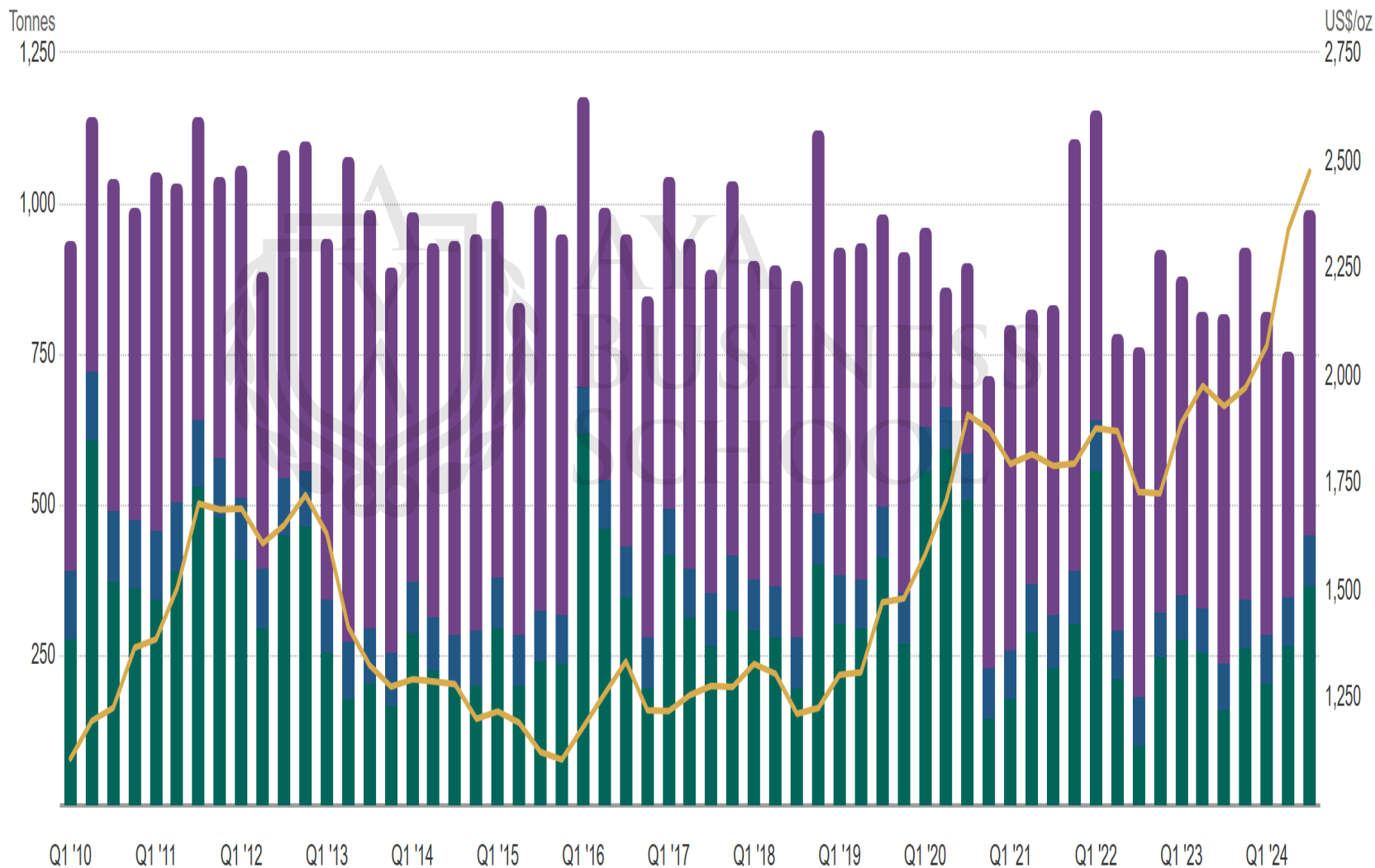
عوامل موثر بر قیمت طلا در ایران

- 
- ۱- قیمت انس جهانی (۳۰ درصد)
 - ۲- قیمت دلار آزاد (۷۰ درصد)
 - ۳- حق ضرب
 - ۴- حباب قیمتی (بستگی به شرایط انتظارات تورمی دارد)

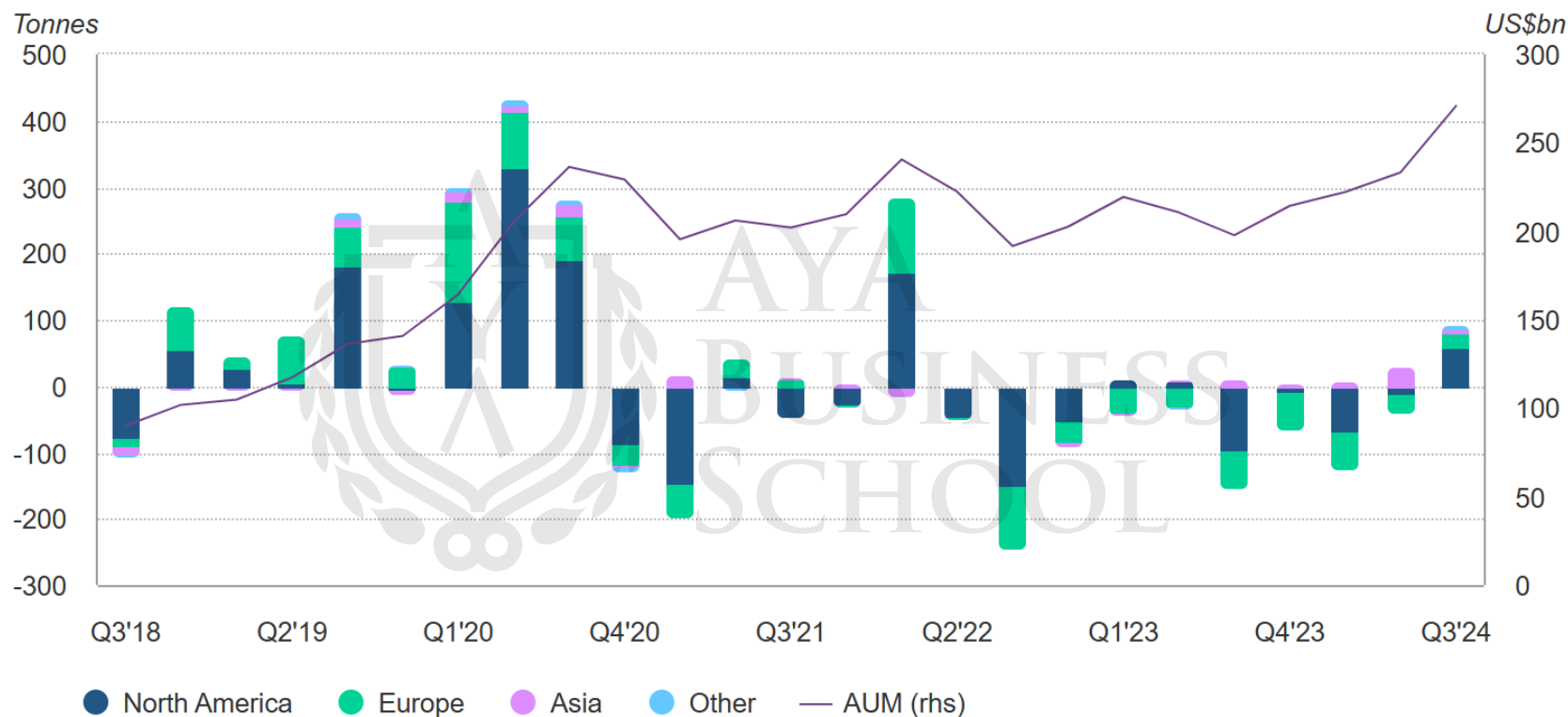
شاخصهای اصلی اثر گذار بر بازار داخلی طلا

- قیمت انس جهانی طلا
- نرخ ارز در بازار آزاد
- انتظارات تورمی با توجه به شاخصهایی همچون (شکاف دلار آزاد و سامانه مبادله، شکاف طلای آب شده و سکه بهار آزادی، نسبت پول به شبه پول، رشد سرعت گردش پول، شکاف تتر و نرخ ارز بازار آزاد، گپ روزانه درهم و دلار هرات، حباب صندوقهای طلا و ...)
- سیاستهای بانک مرکزی (تعیین نرخ بهره، عرضه ارز، عرضه طلا یا سکه و ...)
- وضعیت بازارهای رقیب (مسکن، بورس، رمز ارز، خودرو و)
- چشم انداز اخبار سیاسی
- قدرت ورود و خروج پول هوشمند به صندوقهای طلا

تقاضای بانکهای مرکزی برای طلا



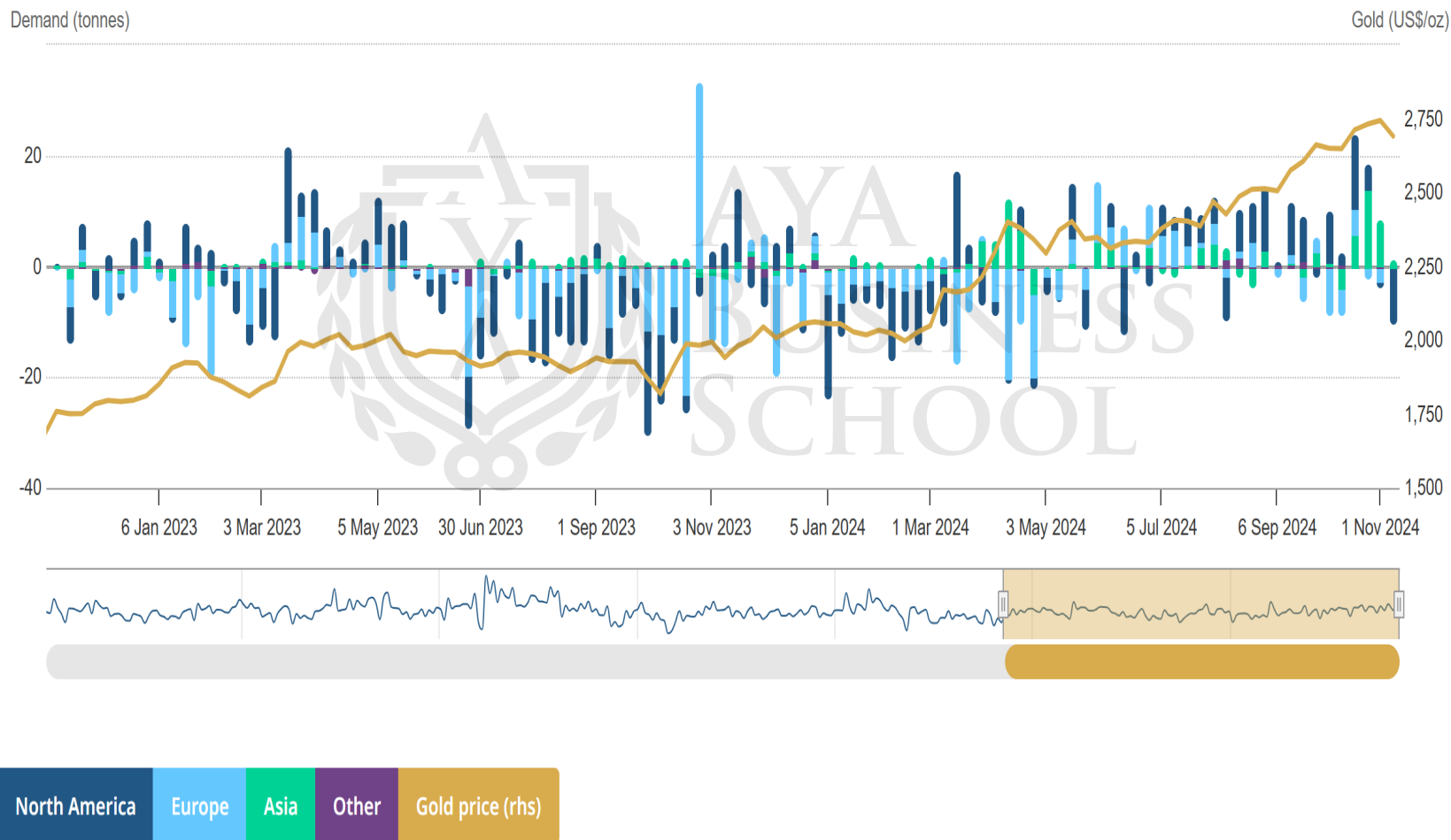
روند تقاضای سرمایه ای در طلا



Sources: Metals Focus, World Gold Council; [Disclaimer](#)

*Data as of 30 September 2024.

ورود و خروج پول به صندوقهای طلا در بازار جهانی



Data as of 8 November, 2024

نتیجه گیری در مورد بازارهای جهانی

- به نظر می‌رسد با وجود جنگ تعرفه ای ترامپ، تورم در آمریکا بالا باشد و این امر نتواند نرخ بهره را خیلی کاهش دهد. ولی تورم آمریکا و رکود جهانی، تقاضا برای طلا را افزایش خواهد داد.
- اعلام چین مبنی بر افزایش خرید طلا در سال جاری
- خریدهای صندوقها و بانکهای مرکزی در حال افزایش بوده و در چند ماه آینده به نظر بیشتر باشد.
- با ادامه وضع موجود، تا پایان تابستان ۲۰۲۵، انس در محدوده ۳۱۵۰ تا ۳۶۰۰ دلار می‌تواند نوسان داشته باشد.

پیش بینی قیمت سکه امامی در سناریوهای مختلف تا شهریور ۱۴۰۴

- با ادامه شرایط فعلی و با وجود انس در سطح ۳۳۸۰ دلار و نیز نرخ دلار در مرز ۸۳ هزار تومان و حباب سکه بالای ۲۰ درصدی، نزدیک به ۷۶ میلیون تومان
- با وجود رشد قیمت دلار به سطح ۹۰ هزار تومان و حباب بالای ۲۰ درصدی پتانسیل رشد سکه امامی در حدود ۸۵ میلیون تومان را داریم که اگر انس هم افزایش یابد، مرز ۹۰ میلیون تومان نیز در دسترس می باشد.
- در صورت رشد قیمت دلار بالای ۱۰۰ هزار تومان و انس ۳۵۰۰ دلاری و حباب ۳۰ درصدی، قیمت سکه تا سطح ۱۱۰ میلیون تومان هم می تواند افزایش یابد.
- در صورت افت نرخ ارز به زیر ۸۰ هزار تومان انس ۳۱۰۰ دلاری، و حباب ۱۰ درصدی، قیمت سکه امامی تا سطح ۵۵ تا ۶۰ میلیون تومان نیز افت خواهد نمود.

به نظر می‌رسد با روند فعلی و نامشخص بودن روند مذاکرات تا ابتدای پائیز ۱۴۰۴

در صورت خبر کامل توافق: کاهش قیمت هر گرم طلا ۱۸ عیار به زیر ۵.۵ میلیون تومان
در صورت سناریوی نه جنگ و نه مذاکرات: نوسان قیمت هر گرم طلا ۱۸ عیار ۹ تا ۱۰ میلیون تومان
در صورت اخبار بسیار منفی سیاسی (که البته بعید به نظر می‌رسد): رشد قیمت هر گرم طلا ۱۸ عیار به
بالای ۱۲ میلیون تومان
(نیمه دوم سال ۱۴۰۴)

نکاتی پیرامون وضعیت سکه و طلا در بازار داخلی

- خرید طلای آب شده یا دست دوم در شرایط فعلی نسبت به سکه ارجحیت داشته و توصیه می شود.
- با رسیدن حباب سکه به زیر ۸ درصد، خرید سکه امامی توصیه می شود.
- خروج پول هوشمند از بازار طلا و صندوق های طلای بورسی در صورت اخبار مثبت مذاکرات
- اصلاح نرخ ارز و به تبع آن، اصلاح بیشتر در بازار طلا در صورت اخبار مثبت مذاکرات
- از دست رفتن نقاط حمایتی در قیمت طلا در صورت اخبار مثبت مذاکرات
- جو عمومی بسیار مثبت و البته هیجانی در خرید طلا بین خانوارهای ایرانی در صورت اخبار منفی مذاکرات
- تبدیل بخشی از پس اندازهای کوچک به صندوق سرمایه گذاری طلا پس از اصلاح قیمتی توصیه می شود.
-

احتمالا در چند ماه آینده و ادامه وضع موجود سیاسی (ادامه مذاکرات و اخبار مثبت)، سکه امامی در دامنه ۶۲ تا ۷۰ میلیون تومان نوسان داشته باشد. در صورت اخبار منفی جدی سیاسی و فشار اقتصادی و سیاسی آمریکا، تا کانال بالای ۹۰ میلیون تومان و حتی بالاتر نیز انتظار رشد سکه امامی را خواهیم داشت. نگهداری ۲۰ تا ۳۰ درصد سبد سرمایه گذاری در اشکال طلا (صندوق، آبشده، طلای دست دوم و یا حتی سکه) تا پایان سال ۱۴۰۴ پس از اصلاح قیمتی توصیه می شود.

بررسی وضعیت بازار مسکن



شاخص‌های اصلی تحلیل و پیش بینی بازار مسکن

- حجم معاملات انجام شده
- تعداد پروانه‌های صادر شده شهرداری
- هزینه‌های ساخت هر متر مربع ساخت آپارتمان
- میزان وام و تسهیلات اعطایی نسبت به قیمت هر متر مربع
- ارزش هر متر مربع آپارتمان به دلار
- جمعیت درخواست کننده مسکن
- قیمت یک متر مربع آپارتمان به اجاره سالیانه یک متر مربع مسکن (P/R)

سیگنال حجم معاملات ماهانه برای تقاضا

- حجم معاملات در دوره رکود در شهر تهران، ۵ الی ۸ هزار معامله و در دوره ثبات بین ۹ الی ۱۳ هزار معامله و در دوره رونق بین ۱۴ تا ۱۷ هزار معامله صورت می پذیرد.
- معاملات زیر ۵ هزار عدد عمق رکود و انتظارات تورمی منفی و معاملات بالای ۱۸ هزار عدد در شهر تهران در طول یکماه، رونق و انتظارات قیمتی شدید و به نوعی ورود تقاضای سفته بازی را نشان می دهد.
- معمولاً اوج گیری بازار مسکن و ورود تقاضای مصرفی و سرمایه ای، در انتها دوره رکود عمیق و نزدیک به ۱۰ الی ۱۲ ماه صورت می پذیرد.

حجم معاملات ۱۰ ماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران، حکایت از تعداد معاملات بین ۳۰۰۰ تا ۴۰۰۰ به صورت ماهانه دارد. سال آینده انتظار بهبود معاملات ماهانه در سطح بین ۴ تا ۶ هزار معامله را به ویژه در ۶ ماه آینده داریم.

پروانه های صادر شده شهرداری در تهران

- نتایج حاصل از بررسی آمار مربوط به وضعیت پروانه‌های ساختمانی صادر شده طی سالهای ۱۴۰۲-۱۳۹۱ و حتی سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که صدور پروانه‌های ساختمانی نسبت به سالهای گذشته با کاهش شدید مواجه شده است. به تبع کاهش مزبور، تعداد واحدهای مسکونی و مساحت زیربنا نیز وضعیت مشابهی را داشته‌اند. در نه ماه اول سال ۱۴۰۳ نیز همچنان روند امیدوارانه نیست.
 - با توجه به رشد داراییهای موازی مسکن و نیز رشد هزینه های مصالح و ساخت، انتظار بهبود معنی دار صدور جواز ساخت را نداریم.
- با روند فعلی نرخ ارز و تورم، انتظار داریم پروانه های صادر شده با رشد اندکی در سال ۱۴۰۴ همراه باشد.**

کارایی وام مسکن در بهبود تقاضا

- در ادوار مختلف بازار مسکن، نقش اساسی برای شروع دوره رونق با تقاضا کنندگان مصرفی بوده و به شدت این گروه تحت تاثیر وام مسکن می باشد.
- بررسی آمارهای مسکن در چرخه های قبلی نشان می دهد که اگر وام مسکن قادر با تامین قدرت خرید ۲۰ الی ۲۵ متر آپارتمان در شهر تهران بر اساس قیمت متوسط هر متر مربع داشته باشد، ورود تقاضا کنندگان مصرفی با احتمال بالایی صورت می پذیرد.

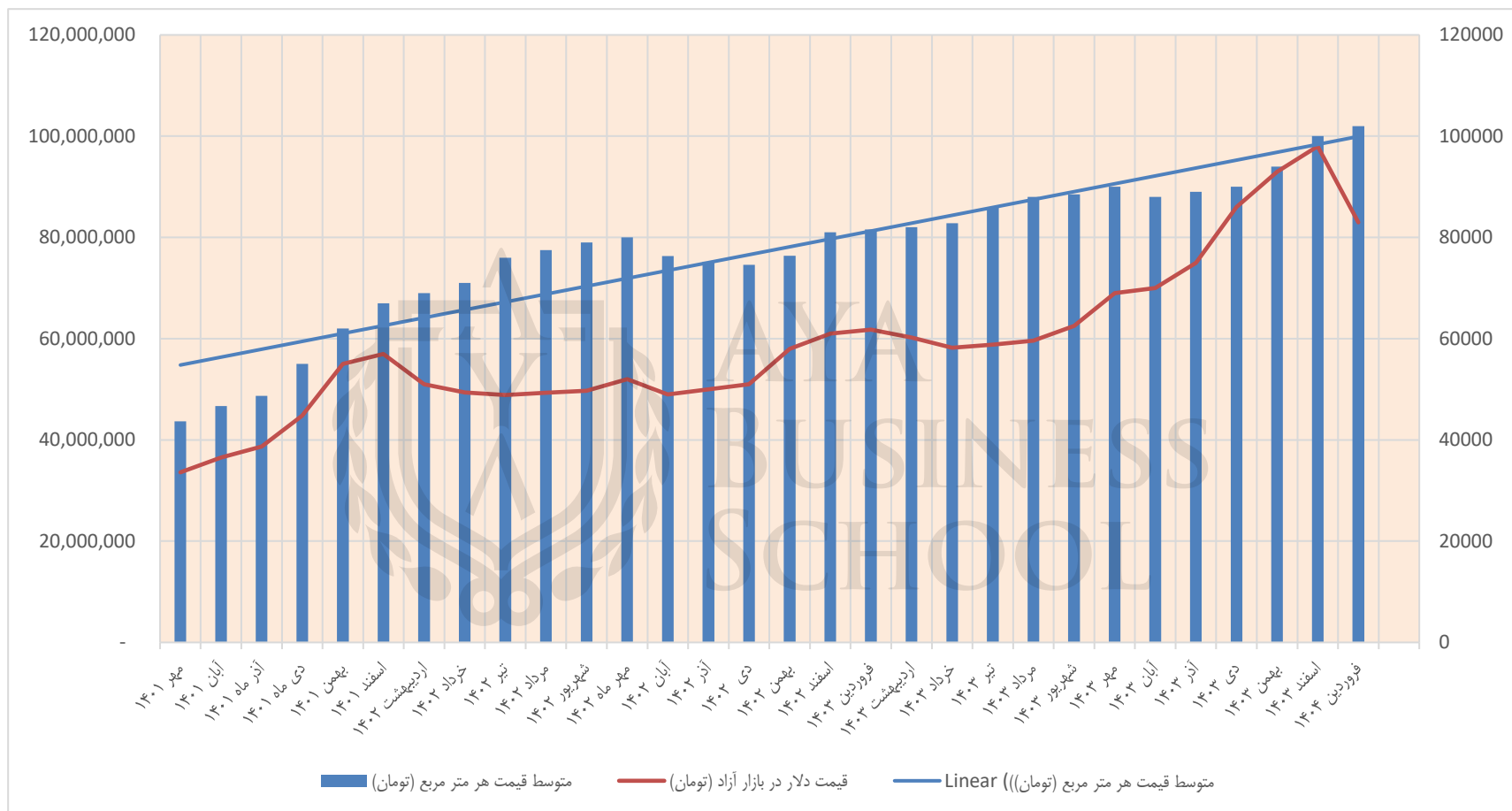
در شرایط فعلی، وام متعلق به خرید مسکن هم از نظر حجم و هم از نظر قدرت بازپرداخت برای تقاضا کننده مصرفی چندان جذاب نیست. به نظر می رسد با سیاستهای بانک مرکزی و تصمیمات شنیده شده شاهد رشد وام و تسهیلات مسکن در سال آینده باشیم.

شاخص بهای خدمات و مصالح ساختمانی

- افزایش قیمت سیمان تیپ ۲ و انتظار رشد در سال ۱۴۰۴
- انتظار رشد قیمت میلگرد در سال جاری و سال آینده (به ویژه با رشد نرخ ارز مبادله و افزایش یمت هزینه های انرژی)
- رشد نسبی در هزینه های حوزه نازک کاری بیش از نرخ ارز (احتمال رشد در سال جاری در صورت تداوم رشد نرخ ارز و انتظارات تورمی)
- انتظار رشد نسبی هزینه هر متر مربع آپارتمان متناسب و حتی بیشتر با نرخ تورم سالانه (حداقل بین ۲۵۰ تا ۳۰۰ دلار برای مترآژ غیر مفید در سال آینده)

با وجود وضعیت توام با اخبار سیاسی و احتمال تواف احتمالی و اثرات آن بر اقتصاد ایران و کاهش احتمالی انتظارات تورمی در نیمه اول سال ۱۴۰۴ و ثبات نرخ ارز (و شاید اصلاح بیشتر ارز آزاد ولی رشد نرخ مبادله ای) و البته قطعی برق و گاز، احتمالا شاهد افزایش نسبی قیمت مصالح باشیم. البته تمایل بازار ساز در بورس کالا، همچنان حفظ قیمت های پائین تر و کنترل تقاضا با اعمال تعرفه های صادراتی و عوارض خواهد بود.

ارزش دلاری مسکن در شهر تهران



نسبت به قیمت خود دلار، مسکن با دلار نزدیک به ۸۵ تا ۸۶ هزار تومان قیمت گذاری می شود و در حال حاضر متوسط شهر تهران به ازای هر متر مربع آپارتمان به ۱۲۶۰ دلار بر اساس نرخ ارز بازار آزاد رسیده که تا حدودی نسبت به متوسط شهر تهران (متوسط ۱۲۰۰ تا ۱۲۵۰ دلار در ۵ سال گذشته) بالا تر است.

استراتژی‌های سرمایه گذاری در بازار مسکن

- با توجه به روند نرخ ارز مبادله ای، انتظار افزایش قیمت مصالح ساختمانی و تجهیزات مرتبط در سال جاری وجود دارد (به نظر در بهار سال جاری و نیمه اول سال ۱۴۰۴ می‌توان انتظار رشد نسبی قیمت‌ها را داشته باشیم).
- در صورت ادامه وضع موجود، تهاتر ملک با مصالح با توجه به تورم مصالح در سال جاری توصیه می‌شود. از ابزار ال سی، اوراق گام و یا تسهیلات برای خرید مصالح (به ویژه بخش نازک کاری ساختمان) توصیه می‌شود.
- با وجود شروع مذاکرات بین ایران و آمریکا و نامشخص بودن زمان دسترسی به توافق، هنوز ادامه سیاست‌های انقباضی و افزایش نرخ بهره بدون ریسک در دستور کار سیاستگذاران پولی کشور بوده و انتظار رشد سریع معاملات در بازار مسکن را نداریم. به نظر فروض اصلی مسکن و جهت تقاضای مصرفی و حتی سرمایه ای در مناطق شهری به طرف واحدهای پائین تر و ارزان تر با محوریت دهکهای درآمدی ۴ تا ۷ شکل گرفته خواهد شد.
- با توجه به اخبار مذاکرات و خروج احتمالی نقدینگی از بازار طلا و ارز، در کنار رشد قیمت‌ها در مناطق شهری، انتظار داریم، تا حدودی حجم معاملات در بعد سرمایه ای افزایش یابد (ولی رشد معنی داری نداریم).
- در صورت رشد نرخ ارز، بالاترین رشد هزینه‌ها و قیمت تمام شده مربوط به تاسیسات و در حد کلی مربوط به هزینه های نازک کاری خواهد شد.
- برای خرید مسکن با دید مصرفی بدون توجه به ریسک می‌توان اقدام به خرید نمود. زمان فعلی بسیار مناسب برای خرید مصرفی است.
- به نظر قیمت مسکن مطابق تورم و دلار و شاید کمتر از آن رشد نماید. همچنان انتظار رکود در معاملات را خواهیم داشت. اگرچه با رشد تورم و نرخ ارز تا حدودی تعداد معاملات بیشتر و قیمت نیز رشد می‌نماید. اگر نرخ ارز کاهش یابد، در کوتاه مدت انتظار رشد معاملات سرمایه ای و در میان مدت همچنان رکود خواهیم داشت. قیمت‌ها نیز ثابت خواهد ماند.

- کاهش سهم بخش مسکن و ساختمان از کل تسهیلات شبکه بانکی در سال ۱۴۰۳
- در صورت توافق، شاهد ورود بخشی از پولهای موجود در طلا و دلار به سمت بازار مسکن خواهیم بود. در صورت سناریوی عدم مذاکره، بازنده اصلی بازارها، مسکن خواهد بود.
- افت پروانه های صادر شده شهرداری همچنان وجود دارد. ساخت مسکن منطقی نیست (حداقل برای شروع پروژه جدید تا شهریور صبر کنید)
- رشد نقطه به نقطه بیش از ۵۰ درصدی در اجاره (کاهش نسبت نرخ رشد قیمت مسکن به اجاره)
- رشد بیشتر هزینه ساخت نسبت به مسکن در ۶ ماه گذشته (دلیل دیگر برای اینکه پروژه ساخت مسکن و مشارکت در ساخت منطق اقتصادی ندارد. در صورت توافق هسته ای، شروع پروژه های خاص با متراژ منطقی توجیه دارد).
- ثبات نسبی ارزش دلاری مسکن به در سطح ارزش متوسط (خرید بر خلاف ساخت منطقی است).
- در صورت توافق، کاهش کوتاه مدت قیمت مصالح را داریم. فرصت خرید خوبی خواهد بود. ولی در هر سناریویی (چه خوب و چه بد)، قطعی برق و گاز سبب رشد هزینه های ساخت می شود. از خرداد ماه سال جاری کمبود شدید برق را داریم.
- تا زمانی که وام خرید مسکن در مراکز استانها به بالای ۱.۵ میلیارد و در تهران به بالای ۲.۵ میلیارد تومان نرسد، انتظار رونق معاملات مصرفی را نداریم.

- با توجه به رکود نسبی کسب و کارها حتی با وجود رشد تورم و انتظارات تورمی (تشدید رکود تورمی)، توصیه به سرمایه‌گذاری در ملک تجاری نمی‌شود.
- خرید ملک با دید صرفاً اجاره در برخی مناطق توصیه می‌شود. نرخ اجاره در مقابل خواب سرمایه و استهلاک ساختمان در برخی مناطق جذاب و نسبت یک به شش یا حتی کمتر شده است.
- ساخت و ساز فعلاً نمی‌تواند توجیه مناسب اقتصادی داشته باشد. رشد هزینه‌های مسکن بیش از قیمت مسکن می‌باشد.
- همچنان تمایل سرمایه‌گذاران بر خرید داراییهای دلاری محور نقد شونده است.

به نظر می‌رسد سرمایه‌گذاری در مسکن و پیش‌خرید تا حدودی توجیه پذیر باشد. البته رشد معاملات چشمگیر نیست. انتظار نداریم در تمامی گستره مکانی این رونق اتفاق بیفتد. در حقیقت شاهد نوعی دوگانگی در بازار مسکن هستیم و فقط مناطق پائین تر قیمتی، متراژ کوچک، جنوب و یا حاشیه کلان شهرها و ... می‌توانند سودآوری بیشتر داشته باشند. اگر چه در صورت تحریمهای بیشتر، مسکن متناسب با تورم و قیمت دلار در سال آینده (البته کمتر از تورم و دلار) رشد خواهد کرد.

بررسی وضعیت بازار سرمایه



محرک‌های رشد ارزش ذاتی در بورس در بهار ۱۴۰۴

- افزایش سرمایه‌های جذاب- بحث داغ تجدید ارزیابی دارایی ها (با توجه به معافیت مالیاتی شرکتهای بورسی)
- احتمال به نتیجه رسیدن مذاکرات و جذابیت بازار سرمایه نسبت به بازارهای موازی
- جذابیت سنتی در فصل بهار (فصل مجامع و تقسیم سود)
- جذابیت تکنیکالی و بنیادی بسیاری از نمادهای بورسی
- کاهش نسبت پی بر ای بازار
- ارزان بودن دلاری بازار نسبت بازارهای رقیب
- افزایش نرخهای جذاب در برخی صنایع با توجه به افزایش تورم
- نظر مثبت سیاستگذاران اقتصادی به بازار سرمایه



AYA
BUSINESS
SCHOOL

مهمترین تهدیدات بورس در بهار ۱۴۰۴

- افزایش نرخ بهره در بازار پول و بدهی (رشد مستمر نرخ بهره بین بانکی در صورت افزایش بیش از حد نرخ تورم)
- قیمت‌گذاری دستوری و کاهش حاشیه سود
- نبود نقدینگی و سرمایه در گردش برای شرکتها
- افت قدرت خرید جامعه و به تبع آن کاهش فروش مقداری شرکتها- به ویژه در صنایع بادوام
- نرخ بالای رشد استهلاک و فرسودگی تجهیزات و عدم جایگزینی یا سرمایه گذاری بابت جبران استهلاک در برخی صنایع و شرکتها (تاثیر بر افت تولید)
- خطر تحریمهای بیشتر با وجود رئیس جمهور جدید آمریکا (وجود ریسکهای سیستماتیک در صورت شکست مذاکرات)
- قطعی گسترده برق صنایع برای بهار و تابستان ۱۴۰۴ و به تبع آن افت تولید در برخی شرکتها
- افت قیمت‌های جهانی با وجود جنگ تعرفه ای توسط دولت جدید آمریکا
- احتمال دستوری کردن و نگهداشتن نرخ ارز مبادله ای

انتظار گزاریهای مناسب ۱۲ ماهه ۱۴۰۳ انتظار بهار مناسب از منظر پی بر ای فوروارد

- داروییها
- سیمانی
- کاشی و سرامیک
- زراعت
- غذایی
- آروماتیک سازها
- فلزات اساسی
- بانکیها
- فلزات صنعتی (فملی، فزر، فایرا و ...)
- زراعت (زکوثر، زفجر، زفکا، زماهان و ...)
- غذایی (روغنی ها و آشامیدنی و ...)
- سیمانی (سبهان، سباقر، سآبیک، ساوه، سخاش، سصوفی و ...)
- کاشی و سرامیک (کلوند، کساوه، کحافظ و ...)
- خودرویی (خاور، خدیزل، خکار، خلنت، خپویش و ...)
- سلامت و دارو (وپخش، هجرت، دابور، دلر، درهاور و ...)

استراتژیهای سرمایه گذاری در بازار سهام

- کاهش انتظارات تورمی و فضای مثبت در بعد سرمایه گذاری در بورس در پی شروع مذاکرات ایران و آمریکا
- ورود پول هوشمند و حجم معاملات خرد مناسب در بازار سهام
- در صورت فضای مثبت مذاکرات، برنده بازارها در ۴ ماه آینده، بازار سهام خواهد بود.
- گروههای بانکی، سرمایه گذاری، حمل و نقل و خودرویی (در صورت دستیابی به توافق)، سیمانی، دارویی، مس، غذایی و برخی پتروشیمیها و فرآورده های نفتی مناسب از منظر بنیادی هستند.
- افت تولید در بسیار از شرکتهای کامودیتی محور به علت قطعی برق را در تابستان شاهد خواهیم بود.
- در صورت فضای شکست مذاکرات، بورس در کوتاه مدت شاهد ریزش سنگین خواهد بود. پس با درصد احتمال به هر سناریو، ورود پول به بازار سهام داشته باشید.
- خروج پول از صندوقهای با درآمد ثابت و در عوض ورود پول به صندوقهای طلا را در صورت شکست مذاکرات داریم.
- صندوقهای اهرمی افت ابل توجه داشته اند (به جز صندوق موج). در صورت فضای مثبت مذاکرات توجه ویژه به آنها داشته باشیم.
- از نرخ بهره بین بانکی و نرخ سودهای بدون ریسک غافل نشوید. رقیبهای سرسخت و دشمنان سم خورده ای برای سهام هستند. روند آنها را دنبال کنیم.
- هرگز از تارگت قیمتی در سرمایه گذاری بر روی سهام عدول نکنید. توهم و طمع دو آفت بزرگ و موجب ضرر در بازارها، به ویژه بازار سهام هستند.
- نسبت پی بر ای بازار در صورت رشد شاخص، اگر از محدوده ۱۲ الی ۱۴ بیشتر شد، کمی احتیاط کنید

پیشنهادهای و راهکارها برای کسب و کارهای کوچک و متوسط با توجه به شرایط پیش رو

- در صورت فضای مثبت مذاکرات، توسعه کسب و کار و حتی شعبات در دستور کار قرار گیرد. در صورت شکست مذاکرات به فکر تامین مواد اولیه یا محصول، بیش از فروش باشید. در این حالت حفظ وضع موجود بهترین سیاست خواهد بود.
- تمرکز بر روشهای تامین مالی و توجیه دریافت تسهیلات و منابع با نرخ زیر ۳۰ درصد در سال ۱۴۰۴ (یا در برخی کسب و کارها تا ۴۰ درصد)
- قبل از شروع قطعی برق در تابستان، از اوایل خرداد خریدهای مناسب را داشته باشید.
- وجود مشاور مالیاتی برای هر کسب و کاری الزامی است. هزینه شفاف بودن در شرایط فعلی قطعاً کمتر از غیر شفاف بودن است.
- تمرکز ویژه بر فروش آنلاین از طریق بازاریابی شبکه اجتماعی
- در صورت شکست مذاکرات، از خریدهای سنگین در داراییهای ثابت بپرهیزید. سال ۱۴۰۴ و با وجود شکست مذاکرات، جای ریسک وجود ندارد.
- در صورت امکانات و تمکن مالی، ورود به بازرگانی خارجی و کسب درآمد ارزی به شدت توصیه می شود.

مهمترین فرصت های سرمایه گذاری پیش رو

در صورت دستیابی به توافق:

- خرید مسکن کوچک
- ورود به بازار سهام
- صندوقهای با درآمد ثابت (برای افراد ریسک گریز)
- توسعه کسب و کار
- خرید طلا پس از اصلاح مناسب قیمتی

در صورت شکست مذاکرات:

- خرید طلا
- خرید نقره
- خرید ارز
- تامین موجودی انبار بیش از نیاز
- خرید صندوقهای کالایی در بورس
- خرید خودرو برای نیمه دوم سال



AYA
BUSINESS
SCHOOL

