

دنیا کے اقتصاد

روزنامہ صبح ایران

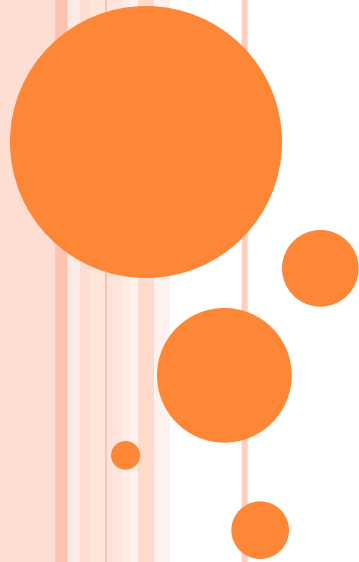
همایش فرصت‌های سرمایه‌گذاری در سال ۱۳۹۳

روزنامهٔ دنیای اقتصاد

در بازارها چه می‌گذرد؟

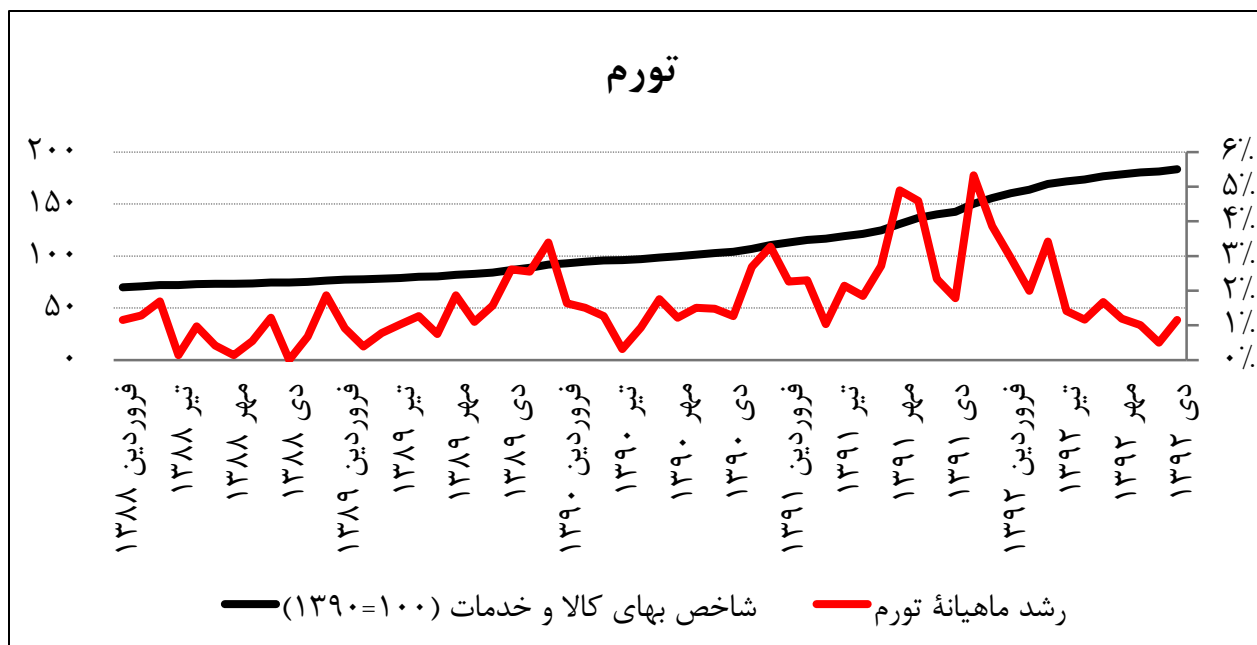
حسین عبده تبریزی

۱۰ اسفند ۱۳۹۲



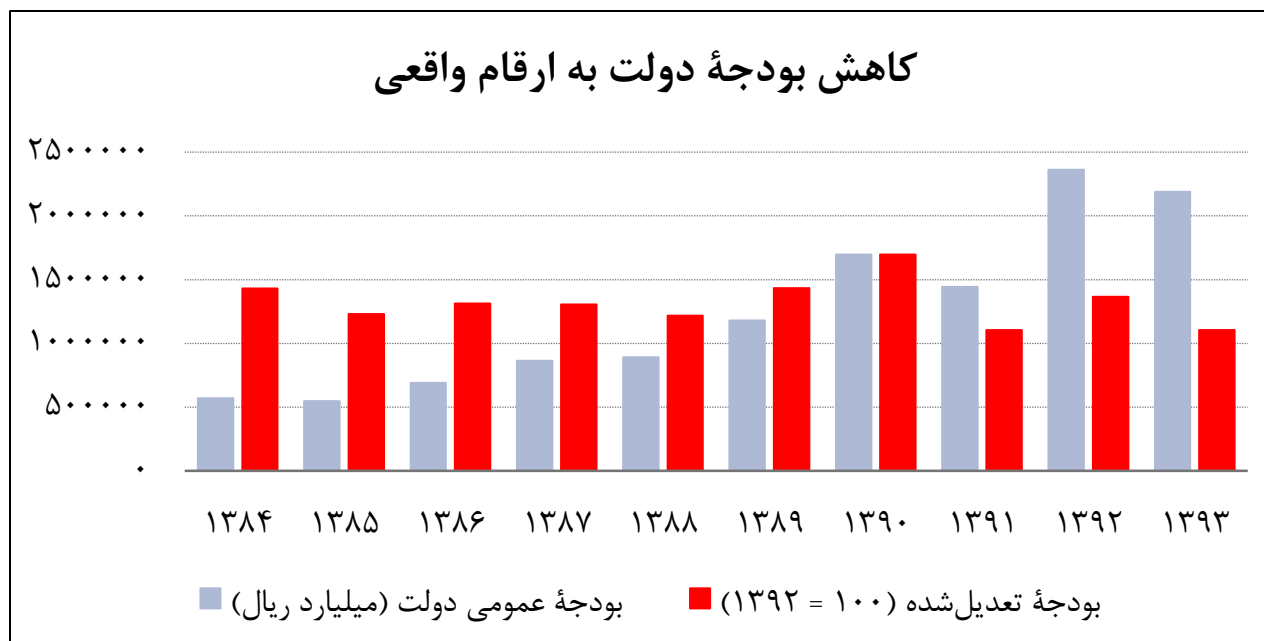
فضای حاکم بر اقتصاد کلان: تورم

- رشد فزاینده تورم که ارقام ماه‌به‌ماه آن در بهمن ماه سال ۱۳۹۱ از ۵ درصد فراتر رفته بود، در پاییز سال جاری تقریباً به صفر رسیده است.



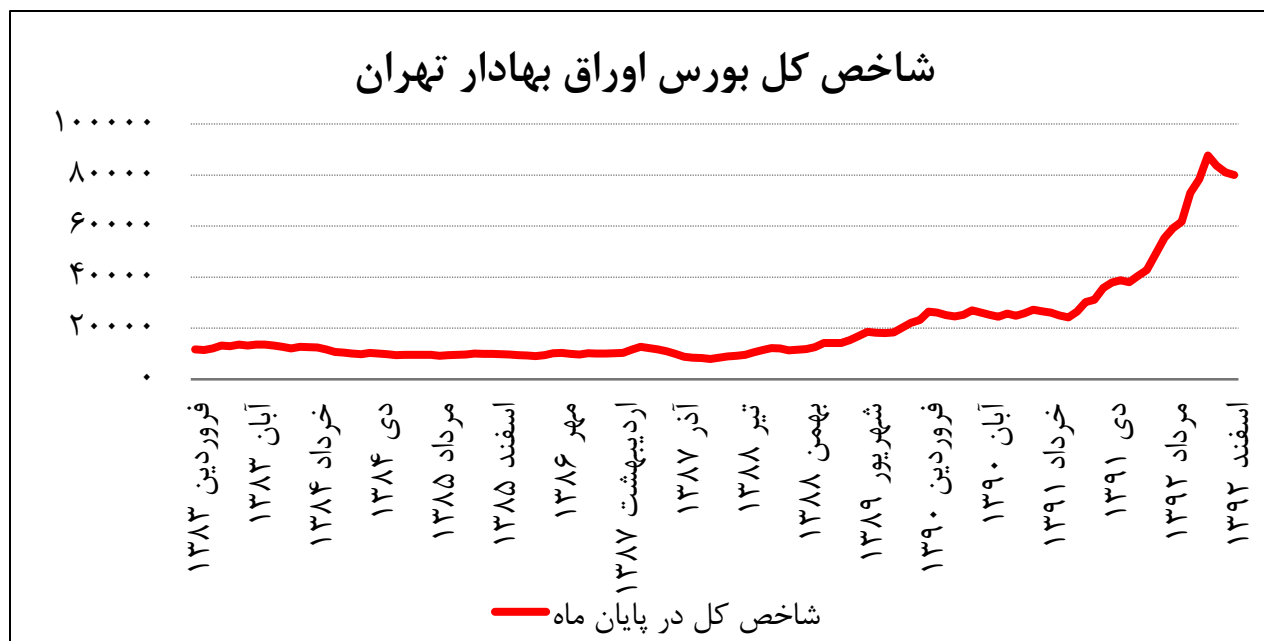
فضای حاکم بر اقتصاد کلان: رکود

- گرچه ثبات نسبی بر عمده بازارها حاکم شده، اما چرخ تولید هم‌چنان به‌سختی می‌چرخد. بودجه دولت به‌عنوان یکی از موتورهای اصلی اقتصاد به‌شدت کاهش یافته است.



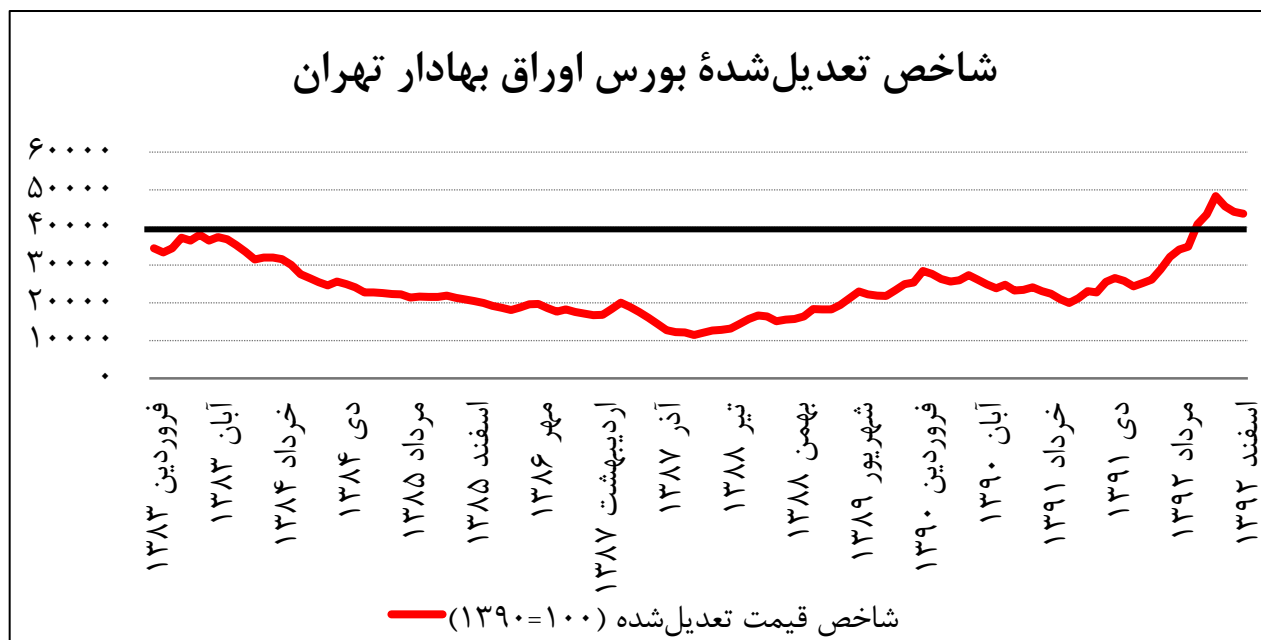
بازار سرمایه: شاخص صعودی

- از نیمه دوم سال ۱۳۹۱، شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران (TEDPIX) بی‌مهابا افزایش یافت، تا جایی که در پاییز سال جاری و در پی امضای معاهده ژنو، بازدهی این شاخص در مدت ۳ ماه به بیش از ۴۰ درصد رسید. البته، این روند در دو ماه اخیر تغییر کرده است.



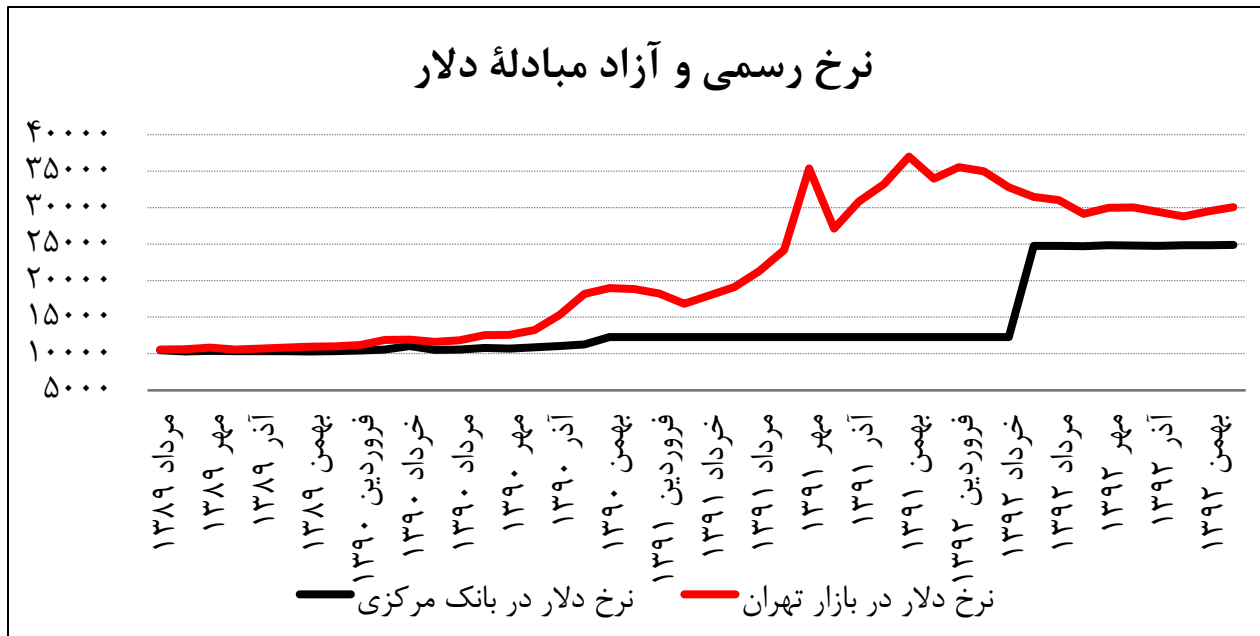
بازار سرمایه: ریسک و بازده واقعی

- اگر آثار تورم را از ارقام شاخص بزدااییم، و رشد جریان‌های نقدی به ارقام واقعی را با توجه به فضای حاکم بر اقتصاد در سال‌های اخیر ناچیز فرض کنیم، خواهیم دید که برآورد بازار از قیمت ریسک بسیار تغییر کرده است.



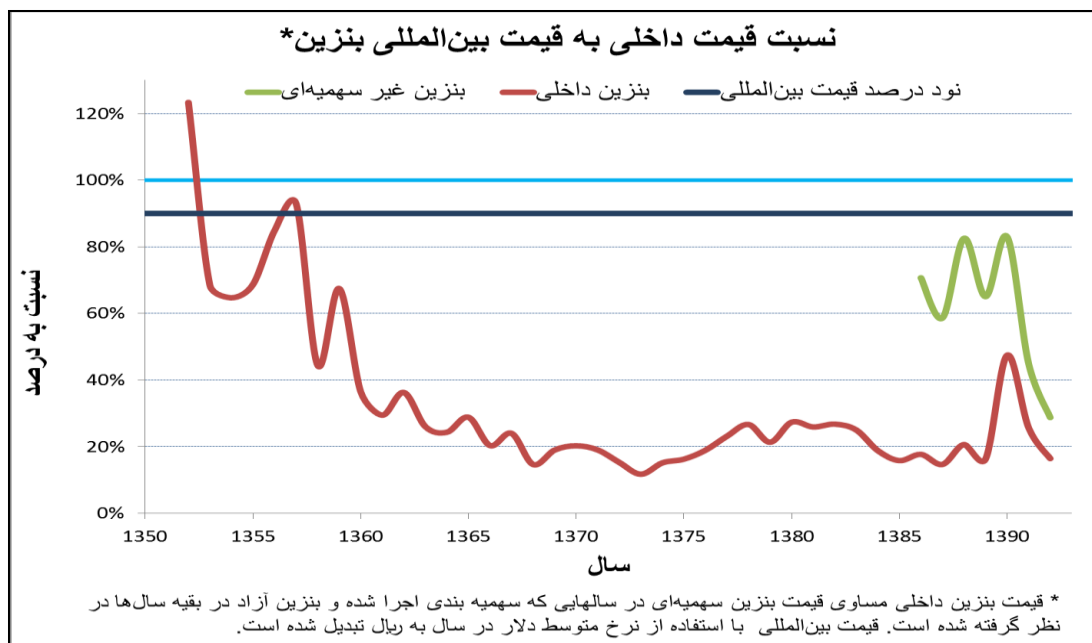
بازار ارز

○ نوسانات شدید بازار ارز در سال گذشته جای خود را به ثبات نسبی در سال جاری داده است. به دنبال اخبار مثبت مذاکرات ژنو، قیمت ارز در بازار آزاد از ۳۷۰۰ تومان در بهمن ماه سال ۱۳۹۱ تا حدود ۳۰۰۰ تومان در پایان سال جاری کاهش یافته است.



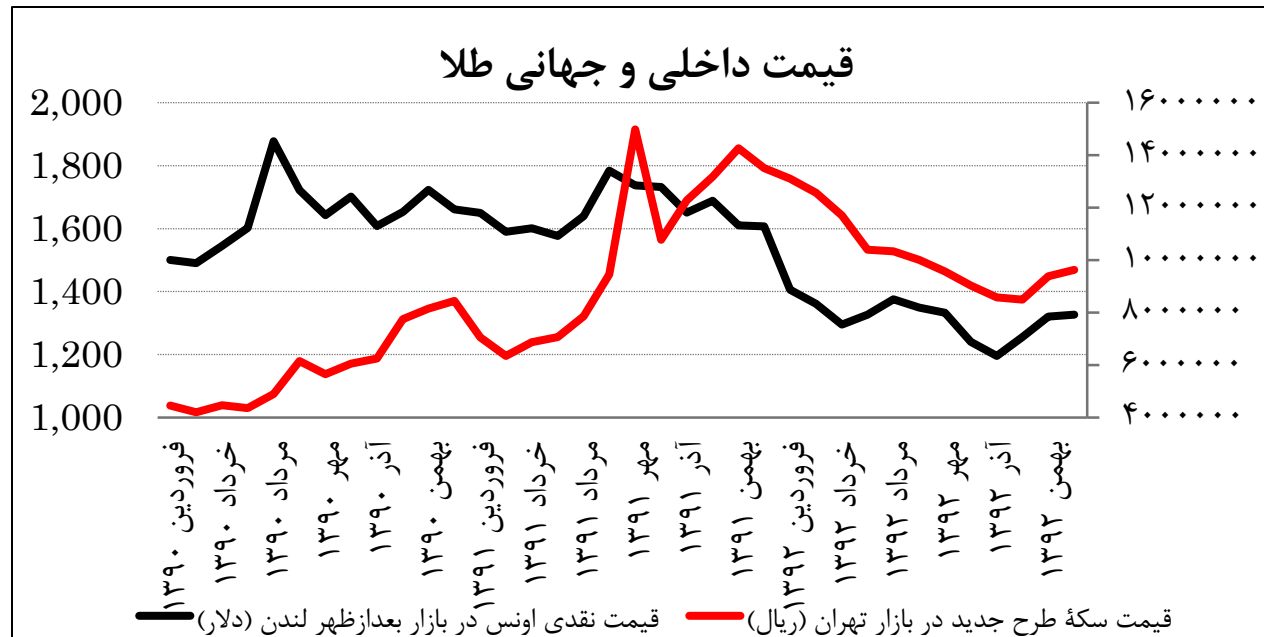
بازار ارز: فاز دوم هدفمندی

- یکی از دلایل اصلی عدم موفقیت فاز اول طرح هدفمندی آن بود که تعادل بازار انرژی را مستقل از تعادل بازار ارز فرض می‌کرد. نمودار زیر که از مقالهٔ پروفسور پسران اقتباس شده، نشان می‌دهد که با افزایش نرخ دلار، قیمت داخلی بنزین مجدداً از قیمت کشورهای همسایه فاصله گرفته است.



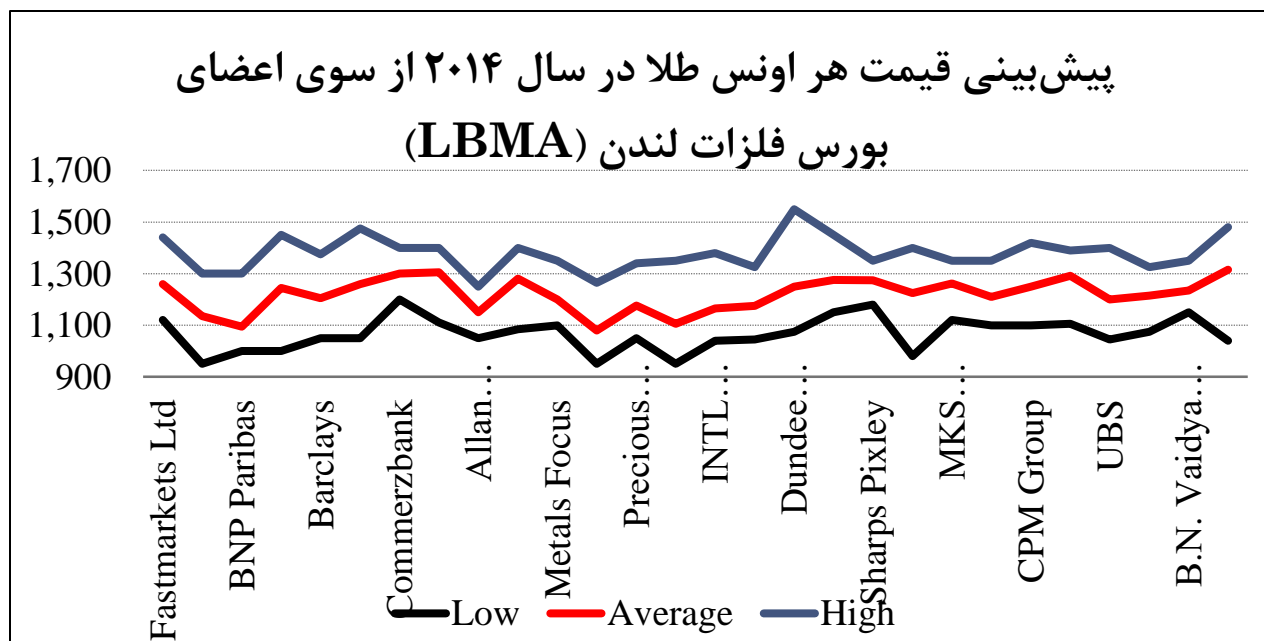
بازار طلا

○ بازار طلا، علاوه بر مؤلفه ارز، تحت تأثیر قیمت‌های جهانی این فلز گران‌بهاست. با بهبود اوضاع اقتصادی ایالات متحده و کشورهای اروپایی در سال ۲۰۱۳، قیمت فلز طلایی در سال گذشته میلادی با بیش از ۳۰ درصد کاهش روبه‌رو شد.



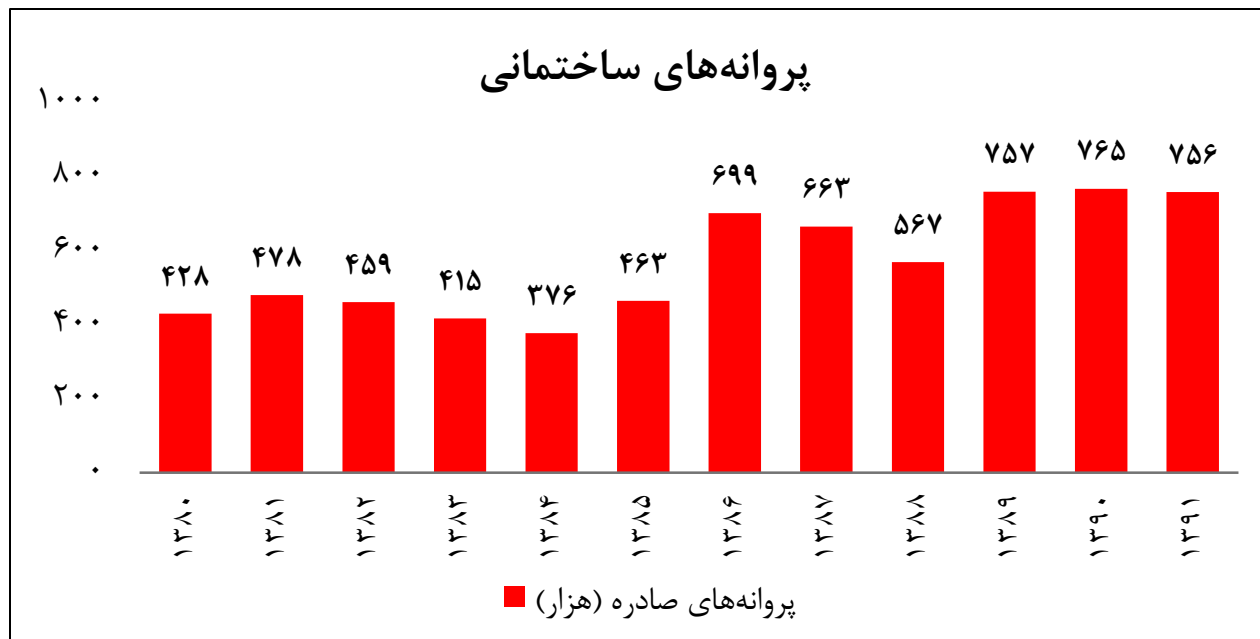
بازار طلا: تغییر روند

○ گرچه بیش تر بازیگران بازار سال آرامی را برای طلا پیش بینی می کردند، اما آمارهای غیرمنتظره بیکاری در کشورهای توسعه یافته و چالش های سیاسی هفته های اخیر (به ویژه موضوع اوکراین)، این پیش بینی ها را دستخوش تحول کرده است.



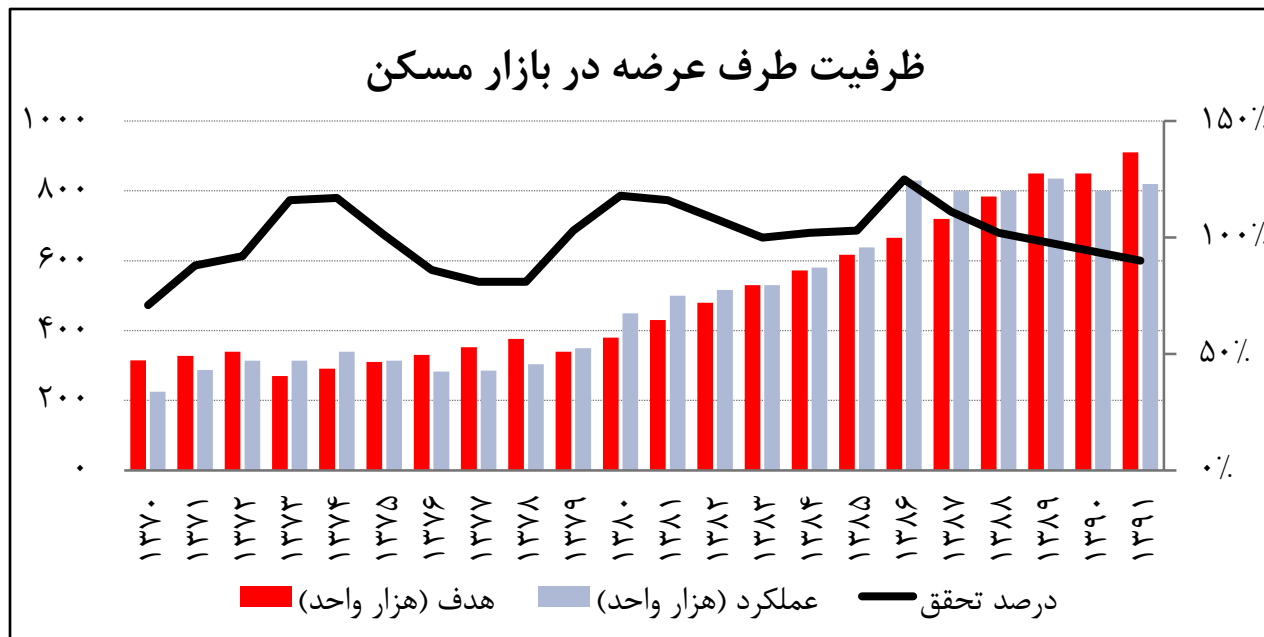
بازار مسکن: سابقه

- در سال‌های اخیر سالیانه بیش از ۷۵۰ هزار پروانه ساختمانی در سطح کشور صادر شده است. حدود ۳۰ درصد این پروانه‌ها مربوط به استان تهران و بخش عمده آن به کلان‌شهرها مربوط بوده است.



بازار مسکن: طرف عرضه

○ طرف عرضه بازار مسکن در اغلب سال‌ها بیش از ارقام برنامه‌ریزی شده ساخت‌وساز کرده است. گرچه این روند برای پاسخگویی به تقاضا امیدوارکننده بوده، ولی توزیع نامناسب و اضافه ساخت در کلان‌شهرها (over-built) به مشکلی جدی تبدیل شده است.

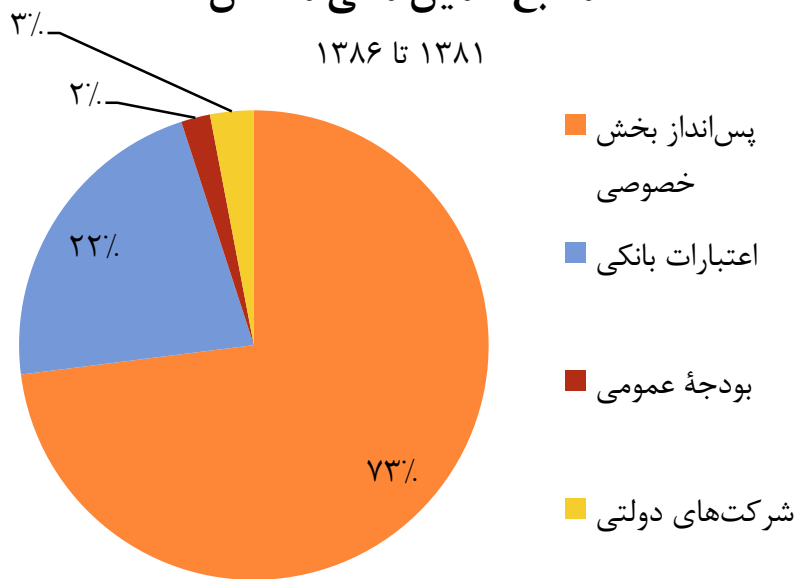


بازار مسکن: تأمین مالی

○ در ۱۰ سال اخیر، تأمین مالی مسکن عمدتاً از محل پس‌انداز بخش خصوصی صورت گرفته است. اعتبارات بانکی با تأمین ۲۰ تا ۳۰ درصد وجوه مورد نیاز، دومین منبع تأمین مالی در این حوزه به حساب می‌آید.

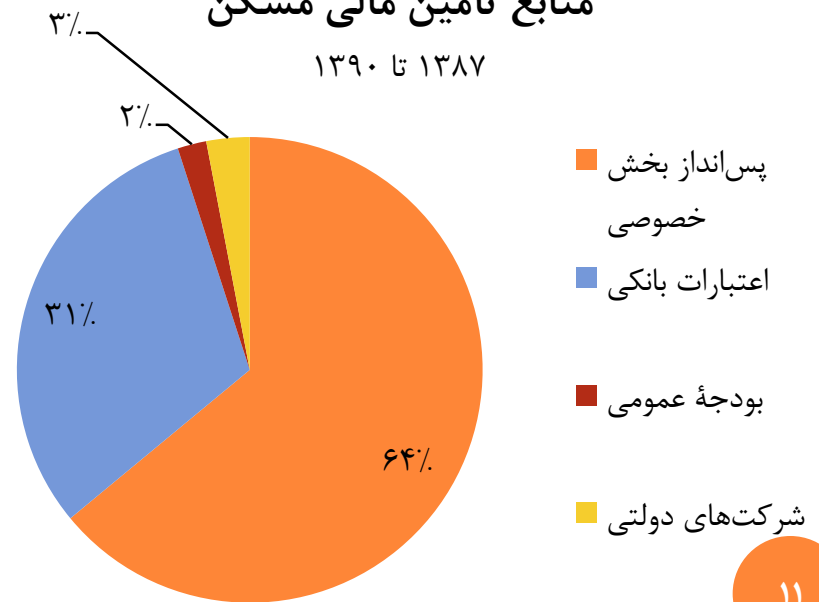
منابع تأمین مالی مسکن

۱۳۸۱ تا ۱۳۸۶



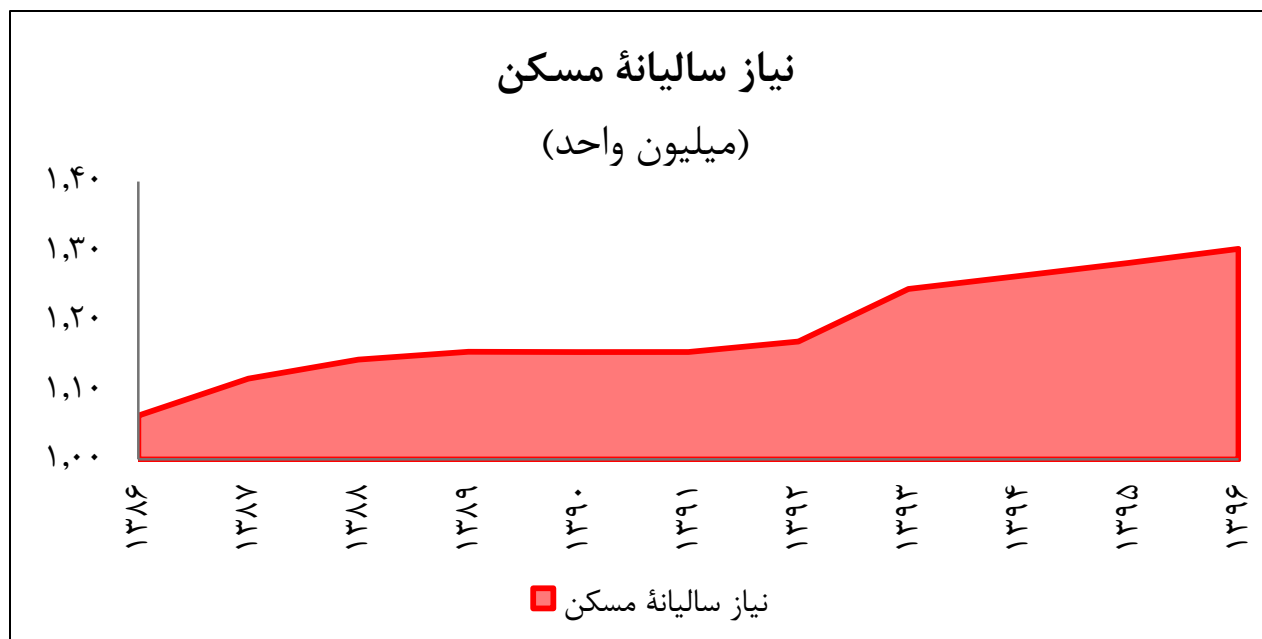
منابع تأمین مالی مسکن

۱۳۸۷ تا ۱۳۹۰



بازار مسکن: طرف تقاضا

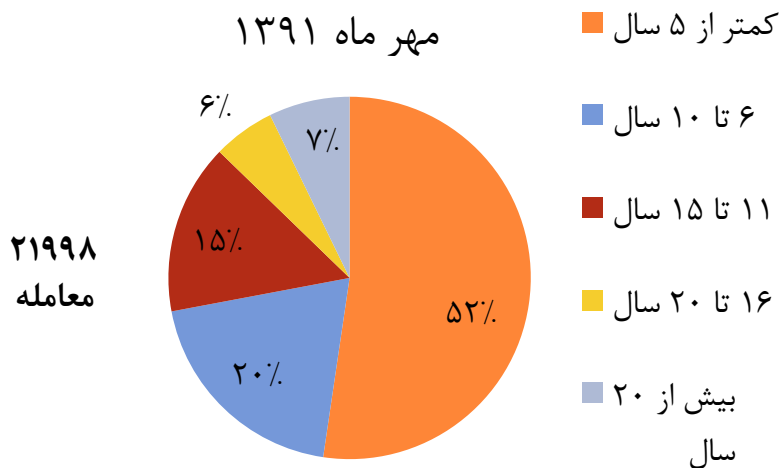
- در سال‌های گذشته، روند تشکیل خانوار در کنار آمار طلاق، مرگ‌ومیر و تخریب؛ تقاضای سالیانه مسکن را به بیش از ۱ میلیون واحد در سال رسانده است. پیش‌بینی می‌شود این روند در سال‌های آتی تداوم داشته باشد.



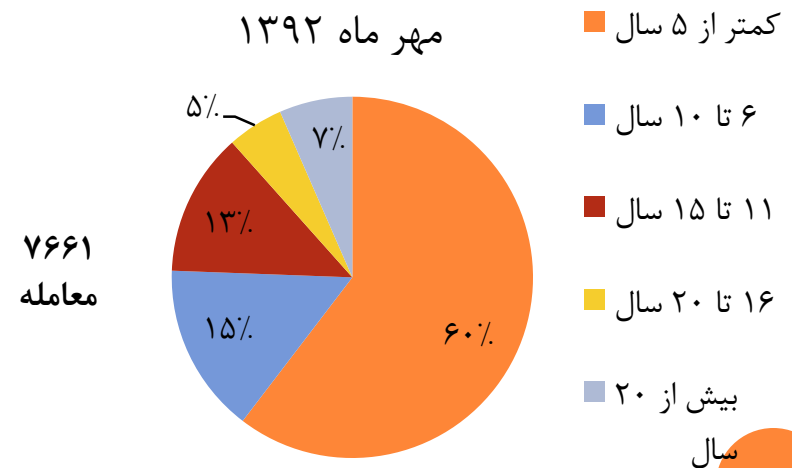
بازار مسکن: رکود

○ با این همه، در مهر ماه سال جاری، معاملات مسکن در شهر تهران بیش از ۶۵ درصد نسبت به مدت مشابه سال قبل کاهش داشته است. همچنان بخش عمده معاملات در واحدهای مسکونی نوساز تحقق می‌یابد.

آمار معاملات مسکن در شهر تهران

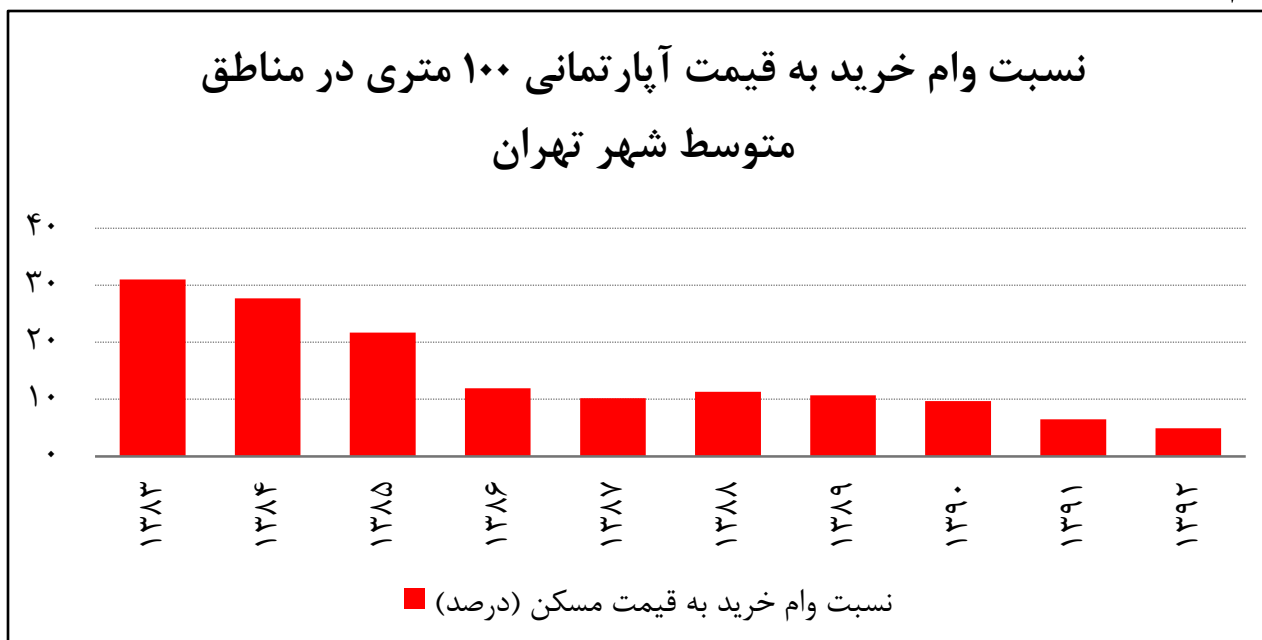


آمار معاملات مسکن در شهر تهران



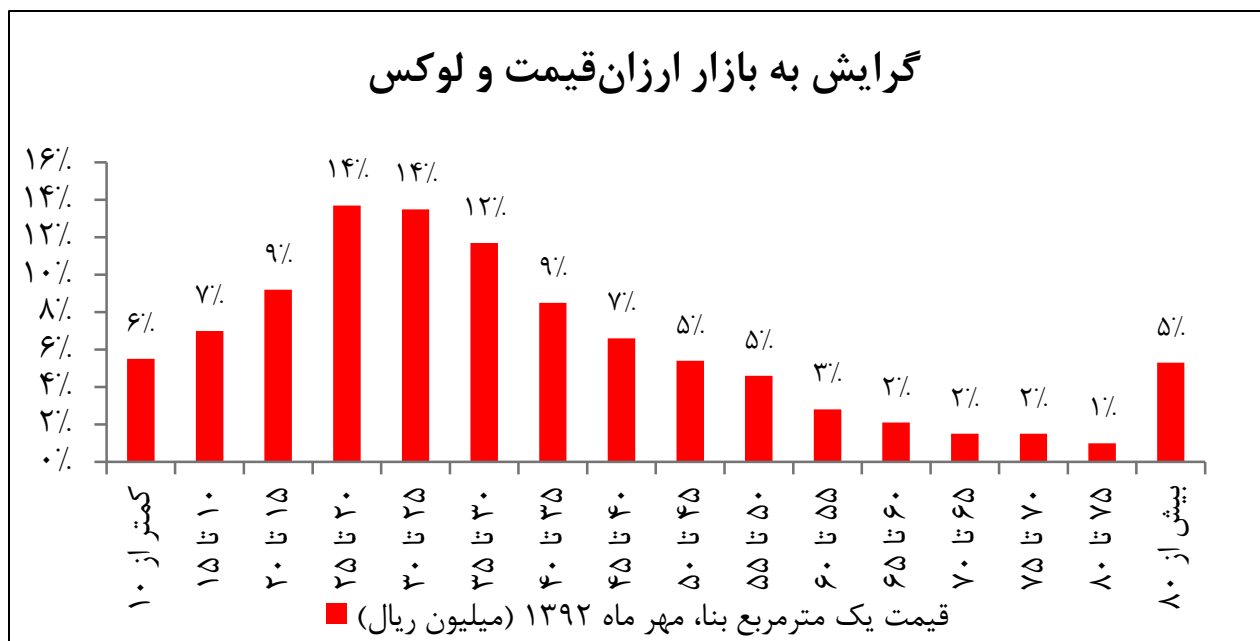
بازار مسکن: دلایل رکود

○ تا پیش از افزایش تسهیلات مسکن در سال جاری، قدرت خرید این تسهیلات روند کاهشی داشته است. کاهش پس‌انداز خانوار و تسهیلات مسکن، طرف تقاضای بازار مسکن را به شدت تضعیف کرده و در نتیجه، رکود بی‌سابقه‌ای در این بازار حاکم شده است.



بازار مسکن: اجزا

○ گرچه کل بازار در رکود عمیقی فرورفته، ولی همچنان گرایش به املاک ارزان قیمت و مسکن لوکس (عمدتاً در منطقه ۱ شهر تهران) بیش از سایر املاک مسکونی است.



بازار پول

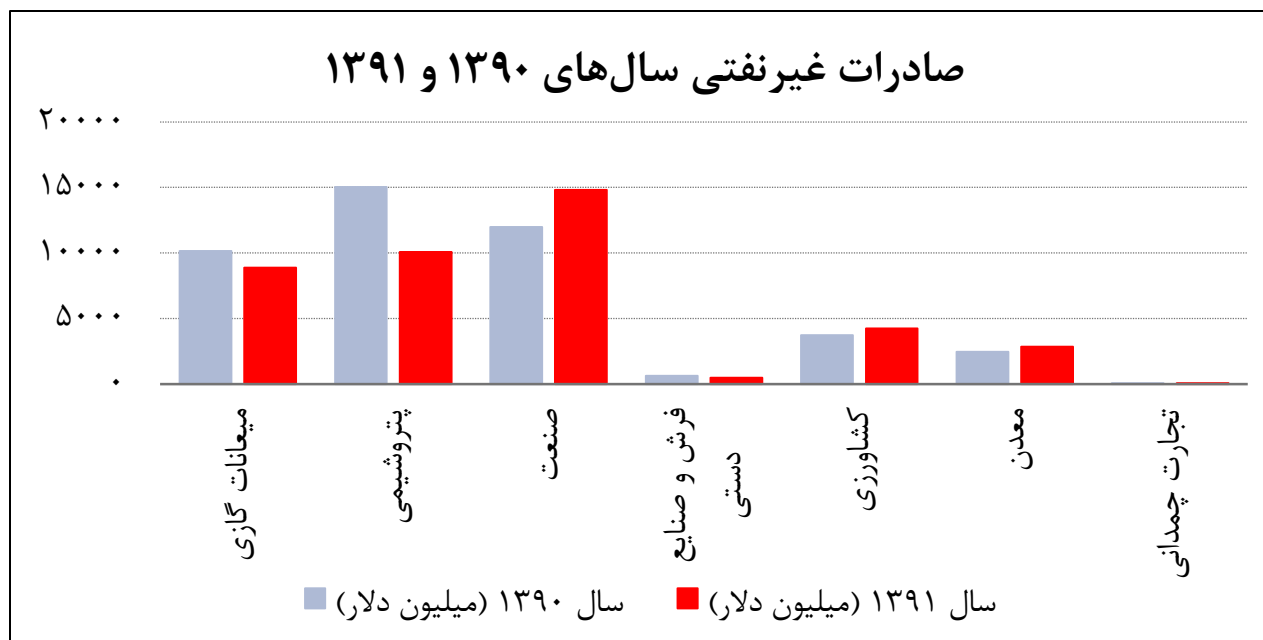


○ به دنبال رکود نسبی سایر بازارها، و توقف پدیده مالی شدن اقتصاد (financialization)، بسیاری از وجوه به طور مستقیم (از طریق اوراق با درآمد ثابت) یا غیرمستقیم (از کانال سپرده‌های بانکی) به سمت بخش واقعی اقتصاد هدایت شده است.

○ در نظام بانکی، برای جذب هر چه بیش تر منابع، رقابت شدیدی بر سر نرخ سود سپرده‌گذاری بالا گرفته است. نرخ‌های سالیانه بسیاری از مؤسسات مالی و اعتباری و برخی از بانک‌ها از ۲۳ درصد فراتر رفته است.

بخش واقعی اقتصاد

○ با اصلاح نظام قیمت‌ها (به‌ویژه قیمت انرژی) از سال ۱۳۹۳، بخش واقعی اقتصاد می‌تواند به مهم‌ترین فرصت سرمایه‌گذاری در سال‌های آتی تبدیل شود. در این بخش، ظرفیت صادرات حدود ۵۰ میلیارد دلار کالا و خدمات به کشورهای همسایه و سایر نقاط دنیا وجود دارد.



با تشکر از توجه شما

