

واریز ۸، ۹ همت سود به حساب ۵ میلیون سهامدار

روابط عمومی سپرده‌گذاری مرکزی اعلام کرد: در هفته گذشته ۴۲۲ ناشر در مجموع ۹ هزار و ۸۹۱ میلیارد و ۴۶۶ میلیون تومان سود جاری، سنواتی و حق تقدم را به حساب ۵ میلیون و ۷۹ هزار و ۹۱۹ سهامدار از طریق اطلاعات سامانه «سجام» واریز کردند. در سومین هفته مرداد امسال، ۳۱ شرکت شامل: «شیر پاستوریزه یگانه فارس، سیمان ارومیه، سرمایه‌گذاری فنی ومهندسی مشاور، تامین سرمایه خلیج فارس، سیمان سفیدنی ریز، کویر تاپ، نفت بهران، تجارت الکترونیک پارسایان، سیمان بهبهان، توسعه صنایع بهشهر، گروه مالی داتام، شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه، ارتباط سبار، بهسار کاشانه تهران، داروسازی اسوه، بالایش نفت تهران، توسعه و عمران امید، سیمان باقران، کشتیرانی دریای خزر، کشت و صنعت و دامپسروی یگانه فارس، ویتانا، سینا دارو، کانی کرین طیس، تولیدی برناباطری، بیمه‌دی، سرمایه‌گذاری بوعلی، نفت سیاهان، پارس فولادسیوزار، لیزینگ ایران و شرق، سیافولادخلیج فارس و سازه پوشش» سود جاری ۳ میلیون و ۱۵۰ هزار و ۵۲۳ سهامدار را که شامل ۹ هزار و ۱۳۹ میلیارد و ۹۹۳ میلیون تومان می‌شود، با سجام به حساب‌بانکی آنها واریز کردند. در این بازه زمانی، ۱۱ ناشر شامل: هتل بین المللی پارسین کوفتارفشهان، گسترش سرمایه‌گذاری ایران خودرو، بانک گردشگری، سرمایه‌گذاری توسعه تجارت هیرمند، سرمایه‌گذاری هامون صبا، بیمه پردیس ۵۰٪، تادیبه، خدمات انفورماتیک، صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیبه مسکن، چادرملو، تامین سرمایه امینو کار خاتجات تولیدی شهیدقدنی» سود سنواتی یک میلیون و ۹۲۹ هزار و ۳۹۶ سهامدار را که شامل ۷۵۱ میلیارد و ۴۷۳ میلیون تومان می‌شود، توسط سپرده‌گذاری مرکزی پرداخت کردند. بررسی کارنامه عملیاتی سپرده‌گذاری مرکزی در هفته‌های گذشته، نیز تاییدی می‌کنند که کمترین تورع هفتگی سودنرخ رسوب نقدینگی در حساب شرکت‌ها را به‌دست کاهش داده است. مقایسه آمارهای دوره‌ای نیز نشان می‌دهد حجم سودهای سنواتی زنده‌شده از بستر سامانه سجام، فصل به فصل روندی متوازن و رو به رشد داشته است. سپرده‌گذاری مرکزی به‌صورت هفتگی، مانده‌فصلی و سالانه آمار پرداخت سود ناشران از طریق سجام را منتشر می‌کند. انتشار مستمر این گزارش‌ها ضمن آرایه‌تصویری روشن از روند پرداخت سود در بازار سرمایه، امکان رصد عملکرد ناشران در ایفای تعهدات خود نسبت به سهامداران را نیز فراهم کرد و دوبینگرو گسترش استفاده از زیرساخت‌های الکترونیک در خدمات بازار سرمایه است.

سیگنال مثبت همتی به بازار سرمایه

ایسنا | هر چند تا دوام این روند صعودی همچنان به متغیرهای فراتر از نرخ سود بانکی وابسته است، بازار سرمایه در ابتدای هفته به کمال کشش میلیونی رسید. چنین فضایی، اظهارات عبداللّه همتی، رییس کل بانک مرکزی در خصوص بانک ملی مورد توجه فعالان بازار قرار گرفت. چهارشنبه شب همتی در یک برنامه تلویزیونی رسانه اعلام کرد که با توجه به نازاری بخش قابل توجهی از شبکه بانکی، بانک مرکزی برنامه‌ای برای تغییر نرخ سود بانکی ندارد. به گفته او، اگرچه نرخ بهره یکی از ابزارهای مهم کنترل تورم است، اما الزامات استفاده موثر از این ابزار در شرایط فعلی اقتصاد ایران وجود ندارد. نرخ سود بانکی یکی از متغیرهای کلیدی در تصمیم سرمایه‌گذاران است. در سادۀ این حالت، سرمایه‌گذار میان گزینه‌های مختلف برای کسب بازدهی مقایسه انجام می‌دهد. سپرده بانکی، اوراق با درآمد ثابت، طلا، ارز، مسکن یا سهام هر چه نرخ سود بدون ریسک افزایش پیدا کند، بخشی از سرمایه‌گذاران ممکن است ترجیح دهند منابع خود را به سمت گزینه‌های بازدهی مشخص‌تر و ریسک کمتر منتقل کنند. در مقابل، اگر چشم‌انداز افزایش نرخ سود از میان برود، نقدینگی سالی‌های پرتری به‌رنگار جمله سهام افزایش پیدا می‌کند. این موضوع به‌ویژه در شرایطی که بازار سرمایه در حال تجربه روند صعودی است، می‌تواند بر رفتار سرمایه‌گذاران اثر گذار باشد. اظهارات رییس کل بانک مرکزی را می‌توان از دو زاویه برای بورس بررسی کرد. نخست از منظر هزینه فرصت سرمایه‌گذاری دوم، از منظر انتظارات تورمی و نقدینگی. در شرایطی که بازار انتظار افزایش نرخ سود داشته باشد، سرمایه‌گذار برای ورود به بورس باید بازدهی بالاتری را مطالبه کند. نتیجه ارزش‌گذاری سهام تحت فشار قرار می‌گیرد و نسبت قیمت به سود شرکت‌ها نیز به نفع تولید با محدودیت مواجه شود. اما وقتی بانک مرکزی اعلام می‌کند که فعلاً برنامه‌ای برای افزایش نرخ سود ندارد، بخشی از این نگرانی کنار می‌رود. در نتیجه سرمایه‌گذاران ممکن است احتمال دهند که منابع بیشتری به سمت بازار سرمایه حرکت کنند. این مسأله می‌تواند به‌خصوص برای سهام شرکت‌هایی که از نظر بنیادی وضعیت مناسبی دارند، منجر ک تقاضا باشد. البته بنیادینا، صعود بورس را صرفا به اظهارات همتی نسبت داد. بازار سرمایه در هفته‌های اخیر تحت تأثیر عواملی از جمله رشد نقدینعت ارز، انتظارات اقتصادی، تحولات سیاسی، رشد قیمت سهام پس از دور، رکودی و افزایش ورود نقدینگی قرار داشته است. این فرض کلییم سیاست بانک مرکزی در ماه‌های آینده نیز بر حفظ نرخ‌های فعلی و پرهیز از افزایش نرخ سود استوار باشند. این وضعیت در کوتاه‌مدت می‌تواند برای بازار سرمایه مطلوب باشد. مهم‌ترین اثر آن، کاهش یک‌ریسک‌سیاستی برای بورس است. در چنین شرایطی اگر سایر متغیرهای نیز در مسیر مناسبتی حرکت کنند، بازار می‌تواند به سمت افزایش ارزش معاملات، ورود بیشتر سرمایه حقیقی و رشد تدریجی قیمت سهام حرکت کند. به خصوص شرکت‌های بزرگ و صنایع صادرات محور که درآمدهای آنها به نرخ ارز وابستگی دارد می‌توانند همچنان مورد توجه بازار قرار گیرند. با این حال، ثبات‌مدلن نرخ سود به تنهایی تضمین‌کننده مانده رشد بورس نیست. به گفته کارشناسان، اگر نرخ تورم بالا بماند، نرخ سود واقعی همچنان می‌تواند منفی باشد و در نتیجه سرمایه‌گذاران به دنبال آوری‌هایی به‌روند که توانایی بیشتری برای حفظ ارزش پول دارند. بورس در این حالت می‌تواند یکی از گزینه‌های سرمایه‌گذاری باشد. اما همان‌زمان بازار طلا، ارز و سایر دارایی‌ها نیز رقیب آن خواهند بود. از سوی دیگر، رشد سریع شاخص نیز یک هشدار برای بازار محسوب می‌شود. عبور شاخص از مرز شش میلیون واحد، اگرچه از نظر روانی اتفاقی مهم است، اما هر چه سرعت رشد قیمت‌ها بیشتر شود، احتمال افزایش شناسایی سود و شکل‌گیری اصلاح‌های کوتاه‌مدت نیز افزایش می‌یابد. به همین دلیل، تدابیر و روند صعودی باید با افزایش ارزش معاملات، ورود نقدینگی و رشد متوازن شرکت‌ها همراه شود.

تعال

«تعال» روند معاملات بازار سهام را بررسی می‌کند

صعود شکننده بورس

با وجود ورود شاخص کل بورس به محدوده ۶ میلیون واحد، رفتار نوسانی بازار همچنان ادامه دارد. طی روزهای اخیر، بازار سهام شاهد نوسان‌های بسطی میان محدوده‌های مثبت و منفی بوده است؛ روندی که از تردید و نبود تصمیم‌گیری قطعی در میان سرمایه‌گذاران خبر می‌دهد.

در ساعات روزهای گذشته، انتشار اخبار مثبت موجب افزایش تقاضا و شکل‌گیری صفوف خرید می‌شود؛ اما در مقابل، با تشدید تنش‌های انتشار اخبار منفی، سمت عرضه تقویت شده و صفوف فروش افزایش می‌یابد. اگر چه شاخص کل بورس در معاملات روز یکشنبه با رشد همراه شد، اما این افزایش هنوز به معنای تغییر پایدار روند بازار نیست و بورس همچنان در فضای نوسانی و شکننده به معاملات خود ادامه می‌دهد. معاملات بورس تهران طی روز یکشنبه اولین روز کاری شهر یورماه در حالی به پایان رسید که بازار در نیمه نخست، چهره‌ای کاملاً صعودی از خود نشان داد، اما در ادامه با افزایش محسوس عرضه‌ها، بخش قابل‌توجهی از رشد شاخص‌ها از بین رفت؛ اما شاخص کل مثبت شروع قدرتمندی برای بازار سهام دیده می‌شد، در ادامه با فشار فروش و شناسایی سود بخشی از معامله‌گران، تا حد زیادی تعدیل شد و بورس در نهایت با رشد محدودتر نسبت به ساعات ابتدای روز، کار خود را به پایان رساند. بر اساس داده‌های معاملاتی، شاخص کل بورس تهران در پایان معاملات اولین روز کاری شهر یورماه با افزایش ۸ هزار و ۲۹۲ واحدی معادل ۰.۱۴ درصد، در سطح ۶ میلیون و ۶۹ هزار و ۸۸۸ واحد ایستاد. این در حالی بود که شاخص کل در نیمه نخست معاملات تا از تقاع ۳ میلیون و ۱۵۴ هزار و ۹۲۰ میلپارد تومان و ارزش سفارش‌های فروش ۲ هزار ۳۵۶ میلیارد تومان گزارش شد. این آمار به‌خوبی نشان می‌دهد که بر تری تقاضا بر عرضه که در ابتدای بازار بسیار پررنگ بود، در ادامه معاملات کاهش یافت و بخشی از فعالان بازار ترجیح دادند شناسایی سود یا کنترل ریسک در صفوف فروش وارد شوند. در عمل نیز این تغییر رفتار، به‌ویژه در نمادهایی که در ساعات ابتدای بازار با صف‌های خرید سنگین مواجه بودند، قابل‌مشاهده بود. بسیاری از این صف‌ها در ادامه شکسته شد یا کاهش یافت و بخشی از خریداران اولیه از بازار خارج شدند. این مساله نشان می‌دهد که هنوز اعتماد کامل و پایدار در بازار شکل نگرفته و بخش قابل توجهی از رشد‌های اولیه، بیش از آنکه حاصل ورود پول به شرکت‌های بزرگ‌تر ثبت کنند، به بیان دیگر، فشار عرضه در نمادهای شاخص‌سازی بیشتر احساس شد، اما بدنه بازار به‌ویژه در سهام کوچک‌تر، همچنان از تقاضای نسبی برخوردار بود.

کاهش صف‌های خرید زیر فشار عرضه

تغییر وضعیت بازار در نیمه دوم معاملات را می‌توان به‌وضوح در آمار نمادها مشاهده کرد. در پایان دادوستدهای روز یکشنبه، ۴۶۰ نماد در محدوده مثبت قرار گرفتند و ۳۶۲ نماد نیز منفی بسته شدند. این ترکیب نشان می‌دهد که با وجود بهتری نسبت به تعداد نمادهای مثبت، فضای کلی بازار به‌ویژه در دقایق بررسی روند معاملاتی صندوق پالایشی یکم از سال ۱۳۹۹ تاکنون نشان می‌دهد که این صندوق در بیشتر مقاطع با فاصله‌ای معنادار نسبت به از شاخص دارایی‌های خود معامله شده است؛ فاصله‌ای که نه تنها در سال‌های گذشته از میان رفته، بلکه در دوره‌های اخیر عمیق‌تر شده است. اکنون حباب منفی پالایش به حدود ۳۰ درصد رسیده و نسبت قیمت به صندوق با سهم اصلی بر ترقوی آن، از جمله شینپنا، شیندر و شتران، نیز در سطوحی پایین‌تر از میانگین‌های تاریخی قرار دارد.

صندوق پالایشی یکم از زمان عرضه در سال ۱۳۹۹، یکی از نمادهای مورد توجه سرمایه‌گذاران در بازار سرمایه بوده است. این صندوق با هدف ایجاد امکان سرمایه‌گذاری غیر مستقیم در سهام شرکت‌های میان بزرگ شکل گرفت و بخش عمده‌ای از دارایی‌های آن در نمادهای فعال صنعت پالایش نفت قرار دارد. با این حال، روند معاملات سال‌های اخیر نشان می‌دهد که قیمت بازار صندوق در بسیاری از مواقع نتوانسته همپای ارزش دارایی‌های زیرمجموعه حرکت کند. در ادبیات بازار سرمایه، زمانی که قیمت معاملاتی یک صندوق پایین‌تر از ارزش خالص دارایی‌های آن قرار می‌گیرد، اصطلاح «حباب منفی» یا «تخفیف قیمت» به‌کار می‌رود. استفاده می‌شود، چنین وضعیتی به این معناست که سرمایه‌گذار قیمتی پایین‌تر از ارزش روز بر ترقوی صندوق را از طریق خرید واحدهای آن، با قیمتی پایین‌تر از ارزش روز آن دارایی‌ها خریداری کند. البته وجود تخفیف، به تنهایی به معنای قطعی بودن بازدهی یا حذف سریع فاصله میان قیمت و ارزش ذاتی نیست؛ زیرا عواملی مانند نقدشوندگی، رفتار سرمایه‌گذاران، ساختار صندوق و شرایط کلی بازار می‌توانند این فاصله را برای مدت طولانی حفظ کنند.

میانگین حباب پالایش در بیشتر دوره‌ها منفی بوده است

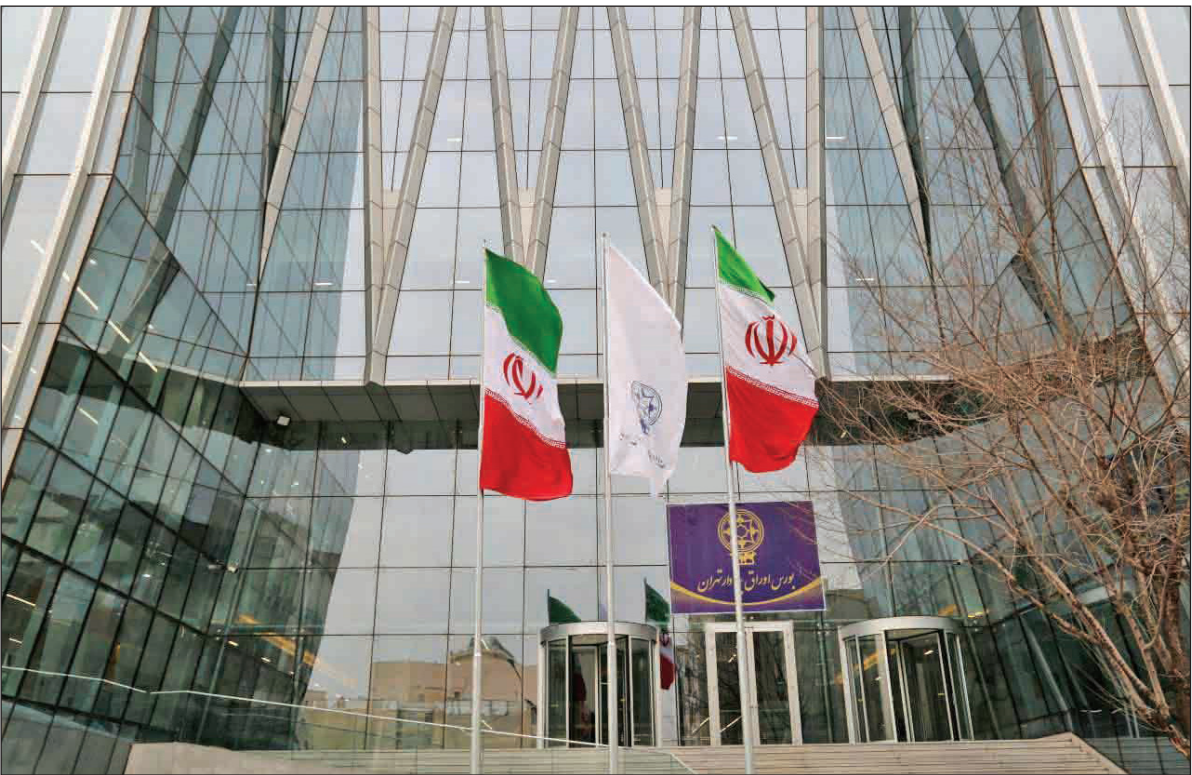
بهناز اکبر پور، کارشناس بازار سرمایه در گفت‌وگو با نبض بورس در بررسی روند قیمتی و رفتاری صندوق پالایش، به تداوم حباب منفی این صندوق اشاره کرد و گفت: پالایش در سال‌های اخیر یکی از نمادهای مهم و مورد توجه بازار سرمایه بوده است، اما داده‌های معاملاتی نشان می‌دهد که این صندوق در بخشی عمده‌ای از دوره مورد بررسی، پایین‌تر از ارزش خالص دارایی‌ها معامله شده است. به گفته او، بررسی اطلاعات از سال ۱۳۹۹ تاکنون حاکی از آن است که میانگین حباب صندوق در بیشتر بازه‌ها زیر صفر قرار داشته است. این موضوع نشان می‌دهد قیمت معاملات پالایش، به‌طور معمول فاصله‌ای منفی با ارزش دارایی‌های موجود در بر ترقوی خود داشته و این فاصله در طول زمان به‌صورت پایدار باقی مانده است.

اکبر پور با اشاره به میانگین حباب صندوق در دوره‌های

دوشنبه ۲ شهریور ۱۴۰۵ | ۱۱ ربیع الاول ۱۴۴۸ | اسال سیزدهم | شماره ۲۳۹۳ | Mon, Aug 24, 2026

تعال

بازار سرمایه



خرید حقیقی‌ها به منفی ۱.۲۹ رسید. این ارقام نشان می‌دهد که در پایان بازار، فروشندگان هم از نظر ارزش معاملات به‌ازای هر کدو هم از نظر جریان پول حقیقی، دست بالا را نسبت به خریداران داشتند.

بازاری که هنوز به ثبات نرسیده است

مهم‌ترین نکته معاملات روز یکشنبه، تغییر محسوس رفتار بازار در نیمه دوم بود. بورس در شروع معاملات با قدرت به سمت بالا حرکت کرد و شاخص کل حتی رشد حدود ۹۲ هزار واحدی را تجربه کرد، اما با افزایش ناگهانی عرضه‌ها، بخش عمده‌ای رشد از بین رفت. این الگو نشان می‌دهد که بازار سهام همچنان در مرحله‌ای قرار دارد که اخبار، هیجان و واکنش‌های کوتاه‌مدت، نقش تعیین‌کننده‌ای در جهت حرکت آن دارند. با این حال، افزایش ارزش معاملات به‌بیش از ۴۶۰ هزار می‌توان نشان‌دهی از زنده‌بودن بازار و فعال شدن بخش قابل توجهی از نقدینگی دانست. در واقع، هر چند عرضه‌ها فشار زیادی بر روند صعودی وارد کردند، اما همین تقلیل میان خریداران و فروشندگان باعث شد حجم بالایی از دادوستد در بازار شکل بگیرد. به‌طور کلی می‌توان گفت که شرایط این روزهای بورس تهران به‌روند اخیر خصوصاً در اختیار سراسی بسیار، در هر چه فاختر اختیار باشد، بازار نیز مثبت خواهد بود. شاهد افزایش ورود نقدینگی به صندوق‌های درآمد ثابت، تمایل به خرید سهام موضوعی که می‌تواند نشان دهنده جابه‌جایی بخشی از منابع میان بازارهای مختلف و تلاش سرمایه‌گذاران برای یافتن گزینه‌های کم‌ریسک‌تر یا معطوف‌تر باشد. از سوی دیگر، سرانه گردش واقعی‌ها ۹۲.۹ میلیون تومان و سرانه فروش ۱۱۹.۴ میلیون تومان ثبت شد و قدرت

خروج حدوداً به یک همت پول حقیقی

جریان نقدینگی حقیقی نیز در معلات روز اخیر محسوس به تغییر قابل‌توجهی را تجربه می‌کند. در هر دو حالت، در پایان معاملات، ۹۸۸ میلیارد تومان پول حقیقی از سهام، حق تقدم و صندوق‌های سهامی خارج شد. هم‌زمان، ۲ هزار و ۶۵۲ میلیارد تومان نیز از صندوق‌های درآمد ثابت خارج شد؛ موضوعی که می‌تواند نشان دهنده جابه‌جایی بخشی از منابع میان بازارهای مختلف و تلاش سرمایه‌گذاران برای یافتن گزینه‌های کم‌ریسک‌تر یا معطوف‌تر باشد. از سوی دیگر، سرانه گردش واقعی‌ها ۹۲.۹ میلیون تومان و سرانه فروش ۱۱۹.۴ میلیون تومان ثبت شد و قدرت

مقایسه آن با سهام اصلی تشکیل دهنده‌اش تصویر کاملی ارایه نمی‌دهد. برای ارزیابی وضعیت نسبی صندوق باید نسبت قیمت پالایش به هر یک از نمادهای اصلی بر ترقوی نیز مورد توجه قرار گیرد.

پالایش در برابر شتران

در مورد نسبت قیمت پالایش به شتران نیز اگرچه وضعیت صندوق به نزدیکی برخی کف‌های تاریخی نرسیده اما این نسبت همچنان پایین‌تر از میانگین‌های گذشته قرار دارد. میانگین این نسبت از سال ۱۳۹۹ تاکنون به حدود ۱۰۰.۲ واحد بوده و از ابتدای سال ۱۴۰۵ تاکنون به حدود ۱۰۰.۹ واحد کاهش یافته است. نسبت فعلی قیمت پالایش به شتران نیز حدود ۹۵.۴ واحد است. در موقعیتی ضعیف‌تر از متوسط تاریخی خود قرار دارد. به عبارت دیگر، قیمت واحدهای صندوق در مقایسه با یکی از دارایی‌های اصلی بر ترقوی آن، کاهش نسبی بیشتری را تجربه کرده است. البته قرار گرفتن این نسبت در سطوحی پایین‌تر از میانگین تاریخی، به تنهایی نمی‌تواند به عنوان سیگنال قطعی خرید یا رشد قیمت تلقی شود. عملکرد آینده صندوق همچنان به روند سودآوری شرکت‌های پالایشی، قیمت نفت و فراورده‌های نفتی، نرخ ارز، سیاست‌های تنظیم‌گری و شرایط عمومی بازار سهام وابسته خواهد بود.

ازجمله دل‌نسی‌ها تداوم معاملات منفی
جمع‌بندی داده‌های معاملاتی نشان می‌دهد صندوق پالایش در متوسط با فشار مواجه است؛ نخست، حباب منفی حدود ۳۱ درصدی نسبت به ارزش خالص دارایی‌ها دارد، کاهش نسبت قیمت آن در مقایسه با سهام اصلی بر ترقوی، یعنی شینپنا، شیندر و شتران، اکبر پور با اشاره به این وضعیت گفت: پالایش در حال حاضر هم از منظر حباب و هم از منظر نسبت قیمت به دارایی‌های اصلی، در سطوحی پایین‌تر از میانگین‌های تاریخی قرار دارد. همین موضوع باعث شده است، تجربه طرح‌های مشابه نشان داده که تکیه بر یک نهاد و برای تأمین نقدشوندگی، در بلندمدت پایدار نیست. ممکن است در صورت موقعیت این طرح شهرداری در فقر اول و فصل برخی مشکلات پروژه‌های زیرزمین ملهده هم باشد. اما ریسک جدی‌ترین خط‌ا برای آینده گرفت‌ریسک نخست، نبود نظارت نهاد ناظر مالی است. «خلخیر» خارج از چارچوب سازمان بورس تعریف شده و فاقد ساختار کارهای معاملاتی موجود در صندوق‌های سرمایه‌گذاری است. در صورت بروز مشکل برای سازنده یا پروژه سرمایه‌گذاران، خرد چه‌ضائتی برای بازگشت سرمایه دارند؟ ریسک دیگر، وابستگی به عملکرد شهرداری به عنوان ضامن نقدشوندگی است. تجربه طرح‌های مشابه نشان داده که تکیه بر یک نهاد و برای تأمین نقدشوندگی، در بلندمدت پایدار نیست. ممکن است شهرداری تمام تلاش را در انجام دهد تا طرح اول با موفقیت بازار گردانی شود، اما اگر ۱۰۰ پروژه این‌طور فروخته شود، هم به‌عملکرد صحیح شهرداری اطمینانی هست و در آخر اینکه چه اطمینانی است از مسائل غیر اقتصادی و غیر تخصصی در فرآیندهای قیمت‌گذاری و معامله اثر گذار نباشد؟ استفاده از سرمایه‌های خارج از نمونه‌های بین‌المللی هم دارد. این نمونه‌ها عمدتاً تادپوریکر «کمپین‌های سرمایه‌گذاری جمعی» (Real Estate Crowdfunding) و «مالکیت کسری مبتنی بر بلاکچین» (Real Estate Tokenization) «دنبال شده است. دولت دبی با همکاری سازمان زمین، پلتفرم PRYFCO MINT برای ایجاد بازار سرمایه در ۷ درصد از بازار املاک دبی، به ارزش ۱۶ میلیارد دلار در ۲۰۳۳، در اروپا هم پروژه‌هایی تحت نظارت اداره فدرال نظارت بر خدمات مالی آلمان (BaFin) به اجرا در آمده است. در امریکا هم پلتفرم E-Estate جذب سرمایه می‌کند.

۲۱ بار عبور از مرز ۳۰ همت در ۳ ماه و ۳ روز

داده‌های آماری مدیریت نظارت بر بورس‌های سازمان بورس و اوراق بهادار نشان می‌دهد ارزش معاملات خرد سهام و صندوق‌های سهامی از زمان بازگشایی بازار سهام، یعنی از ۲۹ اردیبهشت تا ۳۱ مرداد ۱۴۰۵، در مجموع ۲۱ بار از مرز ۳۰ همت عبور کرده است، آمارها نشان می‌دهد تا پیش از بازگشایی بازار سهام، در تاریخ ۲۹ اردیبهشت امسال، ارزش معاملات خرد سهام در طول تاریخ فعالیت بورس فقط در ۳ روز کاری از مرز ۳۰ همت عبور کرده بود؛ یکبار در ۱۸ تیر ۱۳۹۹ و بار در دی ۱۴۰۴. بررسی سوابق آماری و تاریخی نشان می‌دهد، ارزش معاملات خرد سهام و صندوق‌های سهامی در ۱۸ تیر ۱۳۹۹، به‌رکورد ۳۰.۶ همت رسید. در دی پارسال، یعنی در تاریخ ۲۰ و ۲۱ دی ارزش معاملات خرد پس از ۵ سال باردیگر از مرز ۳۰ همت عبور کرد. اما پس از بازگشایی بازار سهام در تاریخ ۲۹ اردیبهشت امسال، ورق برگشت و تعداد دفعات عبور ارزش معاملات خرد از مرز ۳۰ همت به مراتب افزایش یافت. بیش‌ترین رکورد در این دوره، در ۱۸ مرداد ۱۴۰۵ با ثبت ۶۶ همت معاملات خرد سهام ثبت شده است. علاوه بر این، ارزش معاملات خرد سهام در تاریخ‌های ۲۶ خرداد یا ۵۴ همت، ۳۱ خرداد یا ۵۲.۵ همت و ۱۷ تیر یا ۵۱ همت از مرز ۵۰ همت فراتر رفت. روند عبور ارزش معاملات خرد سهام و صندوق‌های سه‌ای از مرز ۳۰ همت روز شنبه ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ نیز ادامه داشت؛ به‌طوری که در پایان معاملات آخرین روز مرداد، ارزش معاملات خرد به ۳۱ همت رسید.

«خانەریز»: نوآوری یا تکرار تجربه‌ای ناکام؟

صدای بورس | سعید اسلامی یلدگی - رییس هیات‌مدیره گروه آرمان آتی نوشت: بازار مسکن تهران این روزها شاهد رونمایی از طرحی تازه با عنوان «خانەریز» است. طرحی که سازمان سرمایه‌گذاری تهران و مشارکت‌های شهرداری تهران با هدف اعلامی بهره‌مندسازی مردم از فرصت سرمایه‌گذاری خرد در املاک کلید زده است. در این طرح، هر «خانەریز» یک مدل یک‌سده متر مربع (۱۰۰ سانتی متر مربع) از یک پروژه ساختمانی مشخص تعریف شده و شهروندان می‌توانند با سرمایه‌ای حدود ۲ میلیون و ۱۹۰ هزار تومان، واحدهای سرمایه‌گذاری را خریداری کنند. هر ۱۰۰ واحد این طرح معادل یک سرمایه‌گذاری است. برای هر کدملی هم محدودیت خرید گذاشته شده است. برش اساسی اینجاست: «یا خانەریز» صرفاً باز طراحی «فروش متری مسکن» با نامی جدید است؛ یا طرح بر قبایل با صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان چه جایگاهی دارد؟ «خانەریز» شباهت‌های ساختاری قابل توجهی با تجربه‌های پیشین دارد: «فروش متری مسکن» در دهه ۸۰ و طرح مشابه یک‌کدملی در دهه ۹۰. هر دو تجربه ارزش رهایی پروژه به واحدهای سرمایه‌گذاری کوچک‌تر از یک مترمربع تبدیل شد تا افراد با سرمایه‌های خرد بتوانند در بازار مسکن شوند. با این تفاوت که طرح‌های پیشین به دلیل اشکالات اجرایی - از جمله عدم تناسب میان اوراق فروخته‌شده و مترز ناچیزی واحدهای ساخته‌شده - شکست خورد. در «خانەریز» مدیران شهری تأکید دارند که سازوکارهای جدیدی برای شفافیت یکپارچه شده است. انتشار مالیه حالت، پیشرفت پروژه به قیمت‌گذاری کارشناسی منظم و عرضه کنترل شده برای جلوگیری از سفته‌بازی، چه چند که انتشار قرار دهد همچنان «مشارکت مدنی» است و سرمایه‌گذاران و سازنده بر اساس آورده خود، قدرالسهم تعیین می‌کنند. صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان که سال‌هاست در بازار بورس فعالیت می‌کنند، تفاوت‌های ماهوی با «خانەریز» دارند. اول اینکه در واحدهای این صندوق‌های سرمایه‌گذاری به عنوان مالکیت فیزیکی ساختمان نیست؛ مسالهای که در طرح‌های پیشین فروش متری به چالش بزرگ تبدیل شده بود. دوم، صندوق‌ها تحت نظارت سازمان بورس فعالیت می‌کنند و نمود آنها در نهاد بورس سامان می‌شود. سوم، صندوق‌ها توسط تیمی از تحلیلگران و متخصصان و با مشارکت نهادهای مالی تحت نظارت مدیریت می‌شوند. «خانەریز» اما فاقد مجوز از سازمان بورس است و با ثبات ناچیزی - بنابر اعلام مدیران شهری - فاصله بسته شده تا از اثر گذاری بازار مبادله و خرید از دیگران جلوگیری شود. این یعنی نقدشوندگی طرح کالاهای شهرداری وابسته است؛ هر چند مسوولان طرح داده‌اند که جذب سرمایه‌های ضامن نقدشوندگی باشد و در خواست فروش ظرف ۷۲ ساعت پاسخ داده شود. طرح البته دارای نقاط قوتی هم هست: از کاهش سفته‌بازی تا عدم تکیه‌های خرد. همچنین کاهش شده که در صورت عدم سرمایه‌تاریه تا پایان پروژه، امکان انتقال سرمایه به پروژه‌های مدنی هم وجود دارد. ممکن است در صورت موقعیت این طرح شهرداری در فقر اول و فصل برخی مشکلات پروژه‌های زیرزمین ملهده هم باشد. اما ریسک جدی‌ترین خط‌ا برای آینده گرفت‌ریسک نخست، نبود نظارت نهاد ناظر مالی است. «خانەریز» خارج از چارچوب سازمان بورس تعریف شده و فاقد ساختار کارهای معاملاتی موجود در صندوق‌های سرمایه‌گذاری است. در صورت بروز مشکل برای سازنده یا پروژه سرمایه‌گذاران، خرد چه‌ضائتی برای بازگشت سرمایه دارند؟ ریسک دیگر، وابستگی به عملکرد شهرداری به عنوان ضامن نقدشوندگی است. تجربه طرح‌های مشابه نشان داده که تکیه بر یک نهاد و برای تأمین نقدشوندگی، در بلندمدت پایدار نیست. ممکن است شهرداری تمام تلاش را در انجام دهد تا طرح اول با موفقیت بازار گردانی شود، اما اگر ۱۰۰ پروژه این‌طور فروخته شود، هم به‌عملکرد صحیح شهرداری اطمینانی هست و در آخر اینکه چه اطمینانی است از مسائل غیر اقتصادی و غیر تخصصی در فرآیندهای قیمت‌گذاری و معامله اثر گذار نباشد؟ استفاده از سرمایه‌های خارج از نمونه‌های بین‌المللی هم دارد. این نمونه‌ها عمدتاً تادپوریکر «کمپین‌های سرمایه‌گذاری جمعی» (Real Estate Crowdfunding) و «مالکیت کسری مبتنی بر بلاکچین» (Real Estate Tokenization) «دنبال شده است. دولت دبی با همکاری سازمان زمین، پلتفرم PRYFCO MINT برای ایجاد بازار سرمایه در ۷ درصد از بازار املاک دبی، به ارزش ۱۶ میلیارد دلار در ۲۰۳۳، در اروپا هم پروژه‌هایی تحت نظارت اداره فدرال نظارت بر خدمات مالی آلمان (BaFin) به اجرا در آمده است. در امریکا هم پلتفرم E-Estate جذب سرمایه می‌کند.