اخبار

برگزاری ۱۶ مجمع الکترونیک بورس با «دیما»

سپرده گذاری مرکزی اعلام کرد: در مرداد سال ۱۴۰۵، ۱۶ ناشر حاضر در بازار سرمایه ایران، مجامع عمومی و فوق‌العاده خود را از طریق درگاه یکپارچه مجامع الکترونیک «دیما» برگزار کردند تا صاحبان سهام این شرکت‌ها با فراغ بال و آرامش به دور از هیاهوهای حضور فیزیکی در مجامع که از ترافیک خسته‌کننده شهری تا اتلاف زمان و هزینه را شامل می‌شود در مهم‌ترین جلسه سالانه شرکتی که در آن سرمایه‌گذاری کرده‌اند حضور داشته باشند. بر اساس این گزارش، در مرداد امسال، مجامع شرکت‌های حاضر در بازار سرمایه با تنوع و گستردگی جالب توجهی از صنایع و شرکت‌ها برگزار شد به‌طوری که شرکت‌های «توسعه خدمات دریایی و بندری سینا، ماشین‌سازی نیرو محرکه، مجتمع‌های گردشگری و امور رفاهی کارگزاران پارس، آبادگران ایران، صنایع کشاورزی و کودزنجان، پالایش نفت بندرعباس، سرمایه‌گذاری استان آذربایجان غربی، سرمایه‌گذاری استان فارس، گردشگری آبادگران ایران (دو نوبت)، سرمایه‌گذاری استان خراسان جنوبی، سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق، توسعه بین‌المللی صنعت گردشگری پدیده شاندیز (عادی و فوق‌العاده)، سرمایه‌گذاری سهام عدالت استان مازندران نوبت دوم و سرمایه‌گذاری عدالت استان قزوین» در این ماه با حضور سهامداران در بستر درگاه یکپارچه مجامع الکترونیک «دیما»، به ارایه گزارش و تصمیم‌گیری‌های سرنوشت‌ساز پرداختند. سپرده‌گذاری مرکزی با هدف شفاف‌سازی و اطلاع‌رسانی هدفمند به‌صورت مستمر آمار برگزاری مجامع الکترونیکی ناشران را منتشر می‌کند و استمرار انتشار این گزارش‌های، هفتگی، ماهانه، فصلی و سالانه نشان‌دهنده روند رو به رشد استفاده از درگاه یکپارچه مجامع الکترونیک «دیما» و توسعه زیرساخت‌های برگزاری غیرحضوری مجامع در بازار سرمایه است؛ روندی که با افزایش استقبال ناشران و سهامداران، نقش پررنگ‌تری در مدیریت مجامع شرکت‌های بورسی ایفا می‌کند. یکی از مهم‌ترین تحولات چندسال اخیر در بازار سرمایه، برگزاری مجامع ناشران توسط (درگاه یکپارچه مجامع الکترونیک «دیما») بوده که تجربه سهامداری را متحول کرده است. در سال‌های گذشته، اگر یک سهامدار علاقه‌مند بود همزمان در چند مجمع مهم شرکت کند، اغلب دچار دغدغه انتخاب و حتی حس جاماندگی می‌شد، چون محل برگزاری هر مجمع ممکن بود کیلومترها با هم فاصله داشته باشد و ترافیک، هزینه سفر یا حتی محدودیت جغرافیایی، حضور فعال را غیرممکن می‌کرد. اما امروز، با برگزاری آنلاین مجامع از طریق دیما، سهامداران می‌توانند بدون اینکه زمان یا مکان مانعی باشد، به‌سادگی و فقط با چند کلیک، همزمان در جلسات مختلف شرکت و حتی رای‌گیری کنند. این موضوع نه‌تنها باعث صرفه‌جویی در وقت و هزینه شده، بلکه عدالت و شفافیت را افزایش داده و فرصت حضور فعال برای همه سهامداران فراهم کرده است. حالا دیگر کسی مجبور نیست بین دو مجمع مهم فقط یکی را انتخاب کند؛ تجربه سهامداری سریع‌تر، ساده‌تر و هوشمندانه‌تر از همیشه شده است. این گزارش می‌افزاید؛ درگاه یکپارچه مجامع الکترونیک «دیما»، جهت سهولت دسترسی تمامی سهامداران به مجامع عمومی‌های بورسی و ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به‌صورت الکترونیک مهیا شده و این سامانه با بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، بدون محدودیت‌های جغرافیایی، امکان برگزاری در بستری امن را برای سهامداران فراهم کرده است. بر پایه این گزارش، بهره‌گیری از بستر سجام جهت احراز هویت سهامداران، شفافیت بالا به واسطه رای‌گیری الکترونیکی، امکان حضور نهادهای نظارتی در مجامع به‌روش الکترونیکی، حضور همزمان سهامداران در چند مجمع، امکان پرسش و پاسخ میان سهامداران و هیات رییسه مجمع و وجود تالار گفت‌وگو جهت تعاملات بین سهامداران از مزایای درگاه یکپارچه مجامع الکترونیک «دیما» به شمار می‌رود.

اندازه بازار در یک‌سال اخیر ۱۲۲ درصد بزرگ‌تر شد

بر اساس داده‌های آماری اداره تحلیل‌های اقتصادی و ریسک سازمان بورس و اوراق بهادار، ارزش بازار اوراق بهادار از ۱۱،۲۱۸ همت در پایان مرداد ۱۴۰۴ به ۲۴،۸۵۶ همت در ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ افزایش یافته که از رشد ۱۲۲ درصدی اندازه بازار اوراق بهادار حکایت می‌کند. در دوره مورد بررسی، به تفکیک ارزش بازار اوراق بهادار در بورس تهران از ۷،۹۲۱ به ۱۸،۳۴۰ همت، در فرابورس ایران از ۳،۰۸۸ به ۵،۶۸۲ همت، در بورس کالای ایران از ۲۰۹ به ۸۳۴ همت و در بورس انرژی ایران از ۱۴ به ۱۸ همت، افزایش یافته است. نمودار تغییرات ارزش بازار اوراق بهادار نشان می‌دهد هرچند از پایان دی ۱۴۰۴ به دلیل افزایش ریسک مناقشه نظامی، ارزش بازار در یک روند اصلاحی به ۱۵،۸۶۴ همت در سوم اسفند کاهش یافت اما با از سرگیری تدریجی فعالیت بازارها، رشد ارزش بازار اوراق بهادار را شاهد بوده‌ایم. این روند صعودی تاکنون ادامه یافته و کمیت مزبور را برای اولین بار از مرز ۲۴،۸۵۶ همت فراتر برده است. ارزش بازار سهام ایران در اواخر دی ۱۶،۰۱۱ همت بوده است که به‌دلیل افزایش ریسک‌های وضعیت جنگی با ۱۹ درصد کاهش تا ۱۲،۹۲۹ همت در سوم اسفند ۱۴۰۴ افت کرد. پس از بازگشایی بازار در ۲۹ اردیبهشت ۱۴۰۵، شاهد رشد مجدد ارزش بازار سهام بوده‌ایم که موجب شده این کمیت با رشد ۴۴ درصدی تا ۱۶ تیر به ۱۸،۶۴۹ همت افزایش یابد. در ادامه ارزش بازار سهام با یک اصلاح کوتاه‌مدت به ۱۶،۶۴۵ همت رسید (۱۱ درصد کاهش) و پس از آن مجددا روند این کمیت صعودی شد و در ۳۱ مرداد امسال با ثبت رکورد تاریخی جدید به ۲۰،۸۰۹ همت افزایش یافت.

بازار ۸۰۰ همتی صندوق‌های طلا

کالاخبر | علیرضا ناصرپور، مدیرعامل تامین سرمایه تمدن با اشاره به موفقیت صندوق‌های طلا در بازار سرمایه گفت: صندوق‌های طلا، بازاری که در سال ۹۶ با پذیره‌نویسی ۱۰۰ میلیارد تومانی نخستین صندوق طلا و سرمایه‌گذاری ۴۰۰ تا ۵۰۰ نفر آغاز شد، امروز به بازاری ۸۰۰ هزار میلیارد تومانی با چند میلیون دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری تبدیل شده است. ناصرپور گفت: یک دهه تجربه پشت موفقیت امروز صندوق‌های طلا در بورس کالا قرار دارد؛ بازاری که دیگر برای اثبات برتری خود نسبت به شیوه‌های سنتی سرمایه‌گذاری، نیازی به توصیه و معرفی ندارد. به گفته‌وی، بورس کالا در اکوسیستم طلا نشان داده است که طراحی و توسعه ابزارهایی مانند گواهی سپرده کالایی، صندوق‌های طلا و ابزارهای مشتقه می‌تواند پاسخ مناسبی به نیاز بازار باشد و این ابزارها را به یکی از موفق‌ترین تجربه‌های بازار تبدیل کند.

«تعادل» بررسی می‌کند

رکوردشکنی بورس زیر سایه دلار

دو روزی می‌شود که قیمت دلار به محدوده بیش از ۲۰۰ هزار تومان رسیده و تمامی بازارها نسبت به این موضوع واکنش نشان داده‌اند. البته برخلاف پیش‌بینی‌ها و ذهنیت ایجاد شده این نرخ توانست یک شتاب پرقدرت در بورس ایجاد کند و بازار روند روزهای اخیر خود را ادامه داد.

این موضوع در حالی است که بخش عمده‌ای از شرکت‌های فعال در بورس، خصوصا در صنایع صادرات‌محور و کامودیتی از افزایش نرخ ارز منتفع می‌شوند. درست است بازار سهام از نرخ دلار بازار سهام پیروی نمی‌کند؛ اما انتظار می‌رفت که حتی این نرخ به‌صورت روانی نیز روی بازار اثرگذار باشد و بتواند روند صعودی را تقویت کند. طی روزها و هفته‌های اخیر مجددا شاهد افزایش ابهامات سیاسی، فاصله میان نرخ رسمی و غیررسمی نرخ ارز و انعکاس آن در رشد و سود شرکت‌ها بودیم، در اصل این موضوع بیش از گذشته خودنمایی می‌کند. همواره نرخ دلار یک محرک قوی برای بازار سهام بوده است، اما بررسی‌ها نشان می‌دهد که فاصله بسیاری میان نرخ دلار رسمی و بازار آزاد یا همان بازار غیررسمی وجود دارد. اگر این فاصله هرچه زودتر کاهش پیدا نکند، به عقیده کارشناسان به‌جای تاثیرات مثبت به‌مرور شاهد تاثیرات منفی در بازار سهام خواهیم بود. همواره افزایش نرخ دلار در بازار آزاد یک محرک قوی برای بازار سهام بود و توانست روند این بازار را صعودی سازد، چراکه افزایش نرخ ارز ارزش ریالی درآمد شرکت‌های صادرات‌محور خصوصا صادر صنایعی چون پتروشیمی، فلزی و معدنی را افزایش می‌دهد و در صورتی که نرخ دلار ثبات نسبی در محدوده بالا داشته باشد، می‌تواند حاشیه سود این بنگاه‌ها را تقویت سازد. البته مساله اساسی اینجاست که نرخ دلار بازار آزاد به‌صورت کوتاه‌مدت در بازار اثرگذار است و برای تاثیرپذیری بیشتر شرکت‌ها باید نرخ ارز در بازار رسمی نیز افزایش یابد، اما نکته اینجاست که افزایش نرخ ارز بر بورس بلافاصله در قیمت سهام منعکس نمی‌شود و همواره بازار با یک فاصله نسبت به این موضوع واکنش نشان می‌دهد. به بیان ساده‌تر افزایش نرخ ارز نخست باید در فروش، درآمد و سودآوری شرکت‌ها خود را نشان دهد و درنهایت سرمایه‌گذاران بورسی بتوانند به‌صورت واقعی از این موضوع منتفع شوند. برخلاف روند سنتی بازار نسبت به افزایش قیمت دلار و رسیدن آن به محدوده ۲۰۵ هزار تومانی واکنش نشان نداده است. در اصل کارشناسان و فعالان بازار سهام انتظار داشتند که بازار به واسطه افزایش نرخ دلار رشد قابل توجهی داشته باشد و به نوعی رکوردشکنی کند؛ اما برخلاف پیش‌بینی‌ها بازار صعودی آهسته و پیوسته دانست و این بار نسبت به جهش قیمت دلار واکنشی نشان نداد. در شرایط معمول افزایش نرخ دلار با تقویت ریالی در شرکت‌های صادراتی و افزایش انتظارات تورمی و رشد ارزش‌گذاری سهام همراه است؛ اما طی روزهای اخیر بازار به واسطه شرایط‌های ایجاد شده نتوانست از این فرصت ایجاد شده بهره ببرد و سودساز شود.

صعود ادامه‌دار بورس تهران

طی چهارمین روز کاری هفته یعنی سه شنبه ۳ شهریور ماه با تداوم غلبه تقاضا و قدرت‌نمایی خریداران دنبال شد؛ روزی که شاخص کل توانست با عبور از یک مرز مهم روانی، برای نخستین بار وارد کانال ۶.۲ میلیون واحد شود و توانست رکورد تازه‌ای در تاریخ معاملات بورس تهران ثبت کند. بازار روز سه شنبه از همان دقایق ابتدایی نشانه‌هایی از برتری خریداران داشت، اما ویژگی مهم دادوستدها به تقویت تدریجی تقاضا در طول زمان مربوط می‌شد. برخلاف برخی روزهای صعودی که هیجان خرید در ابتدای بازار شکل می‌گیرد و در ادامه فروکش می‌کند، جریان خرید با گذشت زمان عمق بیشتری یافت. شماری از نمادهایی که معاملات خود را در محدوده متعادل یا با رشد محدود آغاز کرده بودند، به‌تدریج با افزایش فشار تقاضا مواجه شدند و در نهایت در صف خرید قرار گرفتند. شاخص کل بورس تهران در پایان معاملات با رشد ۱۲۳ هزار و ۹۲۰ واحدی، معادل ۲.۰۳ درصد افزایش یافت و در سطح ۶ میلیون و ۲۲۳ هزار و ۸۷۷ واحد ایستاد. ثبت این سطح جدید، نه‌تنها به معنای فتح کانال ۶.۲ میلیون واحدی است، بلکه نشان می‌دهد روند صعودی اخیر بازار همچنان توان حفظ شتاب خود را دارد؛ هرچند تداوم این مسیر در روزهای آینده به رفتار نقدینگی، میزان عرضه‌ها و واکنش فعالان بازار در سطوح جدید بستگی خواهد داشت. عبور شاخص کل از مرز ۶.۲ میلیون واحد، از منظر روانی نیز اهمیت بالایی برای معامله‌گران دارد. معمولا فتح قله‌های جدید می‌تواند دو اثر متفاوت در بازار ایجاد کند، از یک سو، انتظارات مثبت و انگیزه ورود خریداران را تقویت می‌کند و از سوی دیگر، ممکن است برخی سهامداران را به شناسایی سود و افزایش عرضه ترغیب کند. با این حال، آنچه در معاملات امروز مشاهده شد، غلبه محسوس جریان تقاضا بر عرضه بود؛ به گونه‌ای که بازار در ساعات پایانی با وضعیت قدرتمندتری نسبت به ابتدای روز به کار خود پایان داد. رشد روز اخیر بازار تنها به نمادهای بزرگ و شاخص‌ساز محدود نماند و در ادامه نیز شاخص هم‌وزن نیز با افزایش ۲۵ هزار و ۵۸ واحدی، معادل ۱.۴۴ درصد، به سطح یک میلیون و ۷۶۵ هزار و ۱۳۵ واحد رسید. در پایان بازار، ۷۳۱ نماد در محدوده مثبت معامله شدند و تنها ۱۰۸ نماد در مدار منفی قرار داشتند. چنین ترکیبی از نمادهای مثبت و منفی، بیانگر فراگیری تقاضا در بخش بزرگی از بازار است. علاوه بر این، تعداد صف‌های خرید به ۴۹۳ نماد رسید، در حالی که فقط ۳۳ نماد با صف فروش مواجه بودند؛ فاصله‌ای که از برتری قابل توجه خریداران در پایان معاملات خبر می‌دهد.

فاصله میان سفارش‌های خرید و فروش

یکی دیگر از نشانه‌های مهم بازار، شکاف قابل توجه میان ارزش سفارش‌های خرید و فروش در دقایق پایانی معاملات بود. ارزش سفارش‌های خرید به ۱۱ هزار و ۹۹۹ میلیارد تومان رسید، در حالی که ارزش سفارش‌های فروش تنها یک‌هزار و ۱۸۷ میلیارد تومان ثبت شد. این فاصله نزدیک به ۱۰۸ همت، نشان می‌دهد تقاضای بالقوه‌ای که در پایان بازار پشت نمادها قرار گرفته بود، به‌مراتب بیشتر از عرضه موجود در سمت فروش بود. البته بخشی از سفارش‌های خرید و فروش ممکن است در آغاز روز معاملاتی بعدی تغییر کند، اما به‌طور کلی این آرایش سفارش‌ها می‌تواند انتظارات فعالان بازار برای شروع معاملات بعدی را تحت تاثیر قرار دهد. تقویت صف‌های خرید در ساعات پایانی همچنین نشان می‌دهد بخش مهمی از خریداران ترجیح دادند حتی در سطوح قیمتی بالاتر نیز در سمت تقاضا باقی بمانند. این رفتار معمولا در شرایطی رخ می‌دهد که معامله‌گران انتظار دارند روند صعودی دست‌کم در کوتاه‌مدت ادامه داشته باشد یا فرصت‌های خرید در نمادهای مورد توجه محدودتر شود.

کاهش ارزش معاملات

با وجود جو مثبت و ثبت رکورد جدید شاخص کل، ارزش معاملات طی چهارمین روز کاری هفته نسبت به روز دوشنبه کاهش یافت. ارزش معاملات سهام، حق تقدم و صندوق‌های سهامی در مجموع به ۳۵ هزار و ۹۴۴ میلیارد تومان رسید و حجم معاملات نیز ۷۲.۸ میلیارد سهم ثبت شد. هرچند کاهش ارزش معاملات در روزهای صعودی می‌تواند مورد توجه تحلیلگران قرار گیرد، اما رقم نزدیک به ۳۶ هزار میلیارد تومان همچنان از سطح قابل قبول گردش دادوستدها حکایت دارد. به بیان دیگر، کاهش ارزش معاملات امروز هنوز به اندازه‌ای نیست که بتوان آن را نشانه‌ای از افت جدی نقدشوندگی یا کاهش معنادار مشارکت در بازار تلقی کرد. بازار سهام در این روز توانست به‌طور همزمان دو ویژگی مهم را حفظ کند، نخست، ثبت رکورد جدید در شاخص کل و دوم، تداوم جریان قابل توجه معاملات. حفظ ارزش معاملات در این محدوده، در کنار رشد فراگیر نمادها، نشان می‌دهد صعود بازار صرفا بر پایه تحرک محدود چند سهم بزرگ شکل نگرفته است.

ورود ۳.۳ همت پول حقیقی به سهام

در بخش جریان نقدینگی نیز آمارها به نفع بازار سهام بود. در پایان معاملات این روز نیز، سه‌هزار و ۳۳۰ میلیارد تومان پول حقیقی وارد سهام، حق تقدم و صندوق‌های سهامی شد؛ رقمی که از تداوم اقبال سرمایه‌گذاران حقیقی به دارایی‌های بورسی حکایت دارد. سرانه خرید حقیقی‌ها به ۱۰۵.۹ میلیون تومان رسید، در حالی که سرانه فروش حقیقی‌ها ۸۸.۷ میلیون تومان بود. نسبت قدرت خرید حقیقی‌ها نیز ۱.۱۹ ثبت شد که برتری خریداران را نسبت به فروشندگان تایید می‌کند. هرچند این نسبت در مقایسه با روزهای بسیار هیجانی ممکن است فاصله زیادی از سطح یک نداشته باشد، اما در کنار ورود خالص پول و گستردگی نمادهای مثبت، نشانه‌ای از حفظ تقاضای موثر در بازار به شمار می‌رود. همزمان، صندوق‌های درآمد ثابت با خروج ۲ هزار و ۶۸۱.۹ میلیارد تومان پول مواجه شدند. این خروج می‌تواند بیانگر جابه‌جایی بخشی از نقدینگی از ابزارهای کم‌ریسک به سمت بازار سهام و دارایی‌های ریسکی‌تر باشد. در شرایطی که سرمایه‌گذاران حقیقی چشم‌انداز مثبتی برای بازار سهام ترسیم می‌کنند، بخشی از منابعی که پیش‌تر در صندوق‌های با درآمد ثابت قرار داشت، ممکن است به سمت سهام یا صندوق‌های سهامی حرکت کند. در مجموع، معاملات روز سه‌شنبه بورس تهران با ثبت یک رکورد تاریخی را تجربه کرد و توانست امید بیشتری را دل سهامداران زنده کند. این موضوع در حالی است که قیمت دلار در بازار به بیش از ۲۰۵ هزار تومان رسیده و کارشناسان و فعالان بازار سرمایه انتظار دارند که به‌واسطه این روند طی روزهای آتی بازار همچنان مثبت باشد و ورود نقدینگی به بازار سهام ادامه داشته باشد.

بازی شهرداری در زمین بورس

صندوق‌های املاک و مستغلات در رقابت با دلار، طلا و بازار فیزیکی مسکن عملکردی ناهمگون ثبت کردند؛ در حالی که برخی صندوق‌ها توانستند از تورم عمومی پیشی بگیرند، بخش عمده این ابزارها از بازارهای موازی و حتی بازار فیزیکی مسکن عقب ماندند. براساس گزارش صدای بورس، بازار مسکن در اقتصاد ایران همواره یکی از اصلی‌ترین پناهگاه‌های دارایی خانوارها در برابر تورم بوده است؛ بازاری که افزایش قیمت زمین، هزینه ساخت و رشد تقاضای سرمایه‌ای، طی سال‌های گذشته آن را به یکی از مهم‌ترین مقاصد حفظ ارزش پول تبدیل کرده است. با این حال، ورود مسکن به بازار سرمایه از مسیر صندوق‌های املاک و مستغلات، تاکنون نتوانسته تصویری یکدست و قابل اتکا از این دارایی ارایه کند. بررسی عملکرد بازارها در یک بازه هفت‌ماهه، از ابتدای بهمن‌ماه تا بیست‌وهشتم مردادماه، نشان می‌دهد میان بازارهای سنتی مانند دلار و طلا، بازار فیزیکی مسکن و ابزارهای بورسی این بخش، واگرایی قابل توجهی شکل گرفته است. در این میان، برخی صندوق‌های املاک رشدهای چشمگیری را ثبت کرده‌اند، اما گروهی دیگر نه‌تنها از تورم عمومی عقب مانده‌اند، بلکه با کاهش ارزش سرمایه سرمایه‌گذاران مواجه شده‌اند.

دلار و طلا؛ معیارهای تورمی بازار

برای ارزیابی جایگاه صندوق‌های املاک و مستغلات، ابتدا باید عملکرد بازارهای موازی را بررسی کرد؛ بازارهایی که در اقتصاد ایران معمولا به عنوان معیارهای حفظ ارزش پول و سنجش انتظارات تورمی شناخته می‌شوند. دلار امریکا در این بازه از ۱۴۵ هزار و ۵۰۰ تومان به ۱۸۷ هزار تومان رسید. این افزایش، معادل بازدهی حدود ۲۸.۵ درصدی است؛ رشدی که نشان می‌دهد فشارهای تورمی و انتظارات مربوط به آینده اقتصاد، همچنان در بازار ارز فعال بوده است. در بازار فلزات گرانبها نیز طلای ۱۸ عیار از حدود ۱۵ میلیون و ۸۵۰ هزار تومان به ۱۹ میلیون و ۳۰۰ هزار تومان رسید و بازدهی ۲۱.۸ درصدی را به ثبت رساند. سکه تمام‌بهار آزادی نیز با رشد ۱۹.۲ درصدی، از ۱۵۷ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان به ۱۸۸ میلیون و ۲۶۰ هزار تومان افزایش یافت. مجموع این ارقام نشان می‌دهد سرمایه‌گذاران در این دوره، با بازاری مواجه بوده‌اند که در آن دارایی‌های تورمی، بسته به ویژگی‌های خود، بین ۲۰ تا ۳۰ درصد رشد کرده‌اند. بنابراین، هر ابزار سرمایه‌گذاری که در این بازه بازدهی کمتر از این محدوده ثبت کرده باشد، از منظر حفظ قدرت خرید، عملا بخشی از ارزش واقعی سرمایه را از دست داده است.

«کلید»؛ ستاره صندوق‌های املاک

در میان صندوق‌های املاک و مستغلات، «صندوق کلید» بهترین عملکرد را ثبت کرد. ارزش این صندوق در بازه مورد بررسی ۴۰.۳ درصد افزایش یافت؛ بازدهی‌ای که حتی از رشد دلار نیز بیشتر است و آن را به یکی از موفق‌ترین ابزارهای بورسی در حوزه املاک تبدیل می‌کند. عملکرد صندوق کلید از چند منظر قابل توجه است. نخست آنکه این صندوق توانسته در بازاری که با محدودیت نقدشوندگی و رکود معاملاتی روبه‌رو است، بازدهی بالاتری از بازارهای سنتی مانند ارز و طلا به دست آورد. دوم آنکه رشد ۴۰ درصدی آن نشان می‌دهد سرمایه‌گذاری در صندوق‌های املاک الزاما به معنای پذیرش بازدهی پایین‌تر از بازار فیزیکی نیست، بلکه ترکیب دارایی‌ها، کیفیت املاک موجود در پرتفوی، شیوه مدیریت و میزان استقبال معامله‌گران می‌تواند عملکرد صندوق‌ها را به‌طور محسوسی از یکدیگر متمایز کند. پس از صندوق کلید، «صندوق امین شهر» با بازدهی ۲۵ درصدی در جایگاه دوم قرار گرفت. این صندوق تقریبا همسطح با رشد بازار ارز حرکت کرد و توانست در بخش قابل توجهی از دوره، ارزش سرمایه سرمایه‌گذاران را در برابر تورم حفظ کند. با این حال، عملکرد سایر صندوق‌ها تصویر متفاوتی ارایه می‌دهد. «صندوق ارزش مسکن» با بازدهی ۱۵۸ درصدی، پایین‌تر از رشد دلار، طلا و سکه قرار گرفت. «صندوق کاشانه» تنها ۴۸ درصد رشد کرد و بازدهی «صندوق تامین» نیز به ۲.۹ درصد محدود شد. چنین بازدهی‌هایی در شرایط تورمی، از منظر اسمی مثبت به‌نظر می‌رسند، اما در عمل نمی‌توانند قدرت خرید سرمایه‌گذاران را حفظ کنند. ضعیف‌ترین عملکرد نیز به «صندوق ملک آتی» تعلق داشت که با بازدهی منفی ۴ درصدی مواجه شد. این یعنی سرمایه‌گذاران این صندوق در پایان دوره، نه‌تنها از رشد بازارهای موازی بهره‌مند نشدند، بلکه با کاهش اسمی ارزش دارایی خود نیز روبه‌رو شدند.

سقوط «تسه» و نشانه‌های رکود تقاضای مصرفی

واگرایی در بازار مسکن بورسی، در معاملات اوراق تسهیلات مسکن یا «تسه» شدیدتر است. این اوراق که برای دریافت تسهیلات خرید مسکن مورد استفاده قرار می‌گیرد، در ابتدای دوره حدود ۱۳۸ هزار تومان معامله می‌شد، اما در ادامه با افتی ۳۷.۷ درصدی به حدود ۸۶ هزار تومان رسید. اوراق تسه از این جهت اهمیت دارد که قیمت آن تا حدودی بازتاب‌دهنده میزان تقاضا برای دریافت وام مسکن است. وقتی قیمت این اوراق کاهش می‌یابد، می‌توان نشانه‌هایی از افت تقاضا برای استفاده از تسهیلات بانکی و کاهش توان خرید خانوارها را در آن مشاهده کرد. البته کاهش قیمت تسه را نمی‌توان تنها به رکود بازار مسکن نسبت داد. فاصله قابل توجه میان قیمت واحدهای مسکونی و سقف تسهیلات، نرخ سود وام، اقساط سنگین و کاهش قدرت خرید خانوارها، همگی در کاهش جذابیت این اوراق نقش دارند. در واقع، حتی اگر قیمت اوراق کاهش یابد، این افت لزوما به معنای ارزان شدن مسکن برای مصرف‌کننده نهایی نیست، بلکه می‌تواند نشان دهد وام موجود دیگر نقش موثری در تامین مالی خرید خانه ندارد.

بازار فیزیکی؛ جلوتر از بورس

در سوی دیگر، داده‌های مربوط به معاملات قطعی واحدهای مسکونی در تهران از رشد بیش از ۵۰ درصدی قیمت‌ها در بازار فیزیکی حکایت دارد. متوسط قیمت مسکن تهران که در بهمن‌ماه سال گذشته حدود ۱۳۰ میلیون تومان به ازای هر مترمربع برآورد می‌شد، اکنون در محدوده ۲۰۰ میلیون تومان قرار گرفته است. این رشد، شکاف قابل توجهی میان بازار فیزیکی و ابزارهای بورسی مسکن ایجاد کرده است. اگر قیمت ملک در بازار واقعی بیش از ۵۰ درصد افزایش یافته باشد، صندوقی که در همین دوره تنها چند درصد رشد کرده، عملا از دارایی پایه خود عقب مانده است. البته مقایسه مستقیم قیمت واحدهای مسکونی با قیمت صندوق‌ها نیازمند احتیاط است. صندوق‌های املاک و مستغلات، الزاما تمام ویژگی‌های بازار فیزیکی را به‌صورت لحظه‌ای منعکس نمی‌کنند. ارزش‌گذاری دارایی‌های صندوق معمولا با تاخیر انجام می‌شود و معاملات واحدهای صندوق نیز ممکن است تحت تاثیر کمبود نقدینگی، محدود بودن دامنه معاملات و رفتار سرمایه‌گذاران قرار گیرد. به‌بیان دیگر، قیمت بازار فیزیکی مسکن بر اساس معاملات محدود اما با ارزش بالا شکل می‌گیرد، در حالی که قیمت صندوق‌ها در بازار سرمایه، علاوه بر ارزش دارایی‌های پایه، به عرضه و تقاضای واحدهای صندوق، میزان اعتماد سرمایه‌گذاران و چشم‌انداز نقدشوندگی آن بستگی دارد.

دوگانگی در بازار مسکن بورسی

مجموع این تحولات نشان می‌دهد بازار مسکن از مسیر ابزارهای بورسی، با نوعی دوگانگی مواجه شده است. از یک سو، صندوقی مانند کلید توانسته با ثبت بازدهی ۴۰.۳ درصدی، حتی از تورم دلاری نیز جلو بزند. از سوی دیگر، صندوق‌هایی مانند ملک آتی، تامین و کاشانه با بازدهی ضعیف یا منفی، از مهم‌ترین بازارهای موازی عقب مانده‌اند. این وضعیت نشان می‌دهد در بازار صندوق‌های املاک نمی‌توان با یک حکم کلی درباره همه ابزارها اظهارنظر کرد. برخلاف دلار یا طلا که قیمت دارایی پایه در بسیاری از موارد معیار اصلی تصمیم‌گیری است، در صندوق‌های املاک کیفیت دارایی‌های موجود، ترکیب پرتفوی، محل املاک، نوع کاربری، درآمد اجاره‌ای، ارزش‌گذاری و مدیریت صندوق اهمیت بسیار زیادی دارد. به همین دلیل، سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها نیازمند بررسی دقیق‌تر از صرفا مشاهده بازدهی گذشته است. میزان نقدشوندگی، فاصله قیمت بازار با ارزش خالص دارایی‌ها، درآمدهای اجاره‌ای، بدهی‌های صندوق و برنامه مدیران برای توسعه پرتفوی، از جمله عواملی است که می‌تواند در آینده عملکرد صندوق‌ها را تعیین کند.

«خانه‌ریز»؛ پاسخ به شکاف قدرت خرید

در چنین شرایطی، شهرداری تهران مدل تازه‌ای با عنوان «خانه‌ریز» را برای ورود سرمایه‌های خرد به بازار مسکن عملیاتی کرده است. در این طرح، هر خانه‌ریز معادل یک‌صدم مترمربع از یک ملک مشخص است و افراد می‌توانند متناسب با توان مالی خود، این واحدهای کوچک را خریداری کنند و در ادامه سهم خود را افزایش دهند. بر اساس توضیحات ارایه‌شده، امکان انتقال و معامله این دارایی‌ها نیز پیش‌بینی شده است. در عرضه اخیر، خرید از یک‌صدم مترمربع تا کل واحد امکان‌پذیر بوده و فروش ۸۸۰۰ خانه‌ریز در هفته نخست، از وجود تقاضا برای چنین ابزارهایی خبر می‌دهد. با این حال، نمی‌توان تولد خانه‌ریز را صرفا واکنشی مستقیم به عملکرد ضعیف صندوق‌های املاک دانست. ریشه اصلی این طرح را باید در شکاف فزاینده میان قیمت مسکن و قدرت خرید خانوارها جست‌وجو کرد. رشد قیمت زمین، افزایش هزینه ساخت و تورم عمومی، در شرایطی رخ داده که درآمد خانوارها با همان سرعت افزایش نیافته است. نتیجه آن، تبدیل خرید یک واحد کامل به هدفی دست‌نیافتنی برای بخش بزرگی از جامعه است. ایده خریدمتری مسکن البته پیش‌تر نیز در بازار سرمایه مطرح شده بود. راه‌اندازی صندوق‌های املاک و مستغلات از سال ۱۴۰۱، امکان سرمایه‌گذاری غیرمستقیم و متری در بازار ملک را فراهم کرد، اما این ابزار تاکنون نتوانسته به راهکاری فراگیر برای جذب سرمایه‌های خرد تبدیل شود. از این منظر، تجربه بازار سرمایه می‌تواند برای طراحان خانه‌ریز یک درس مهم باشد. تفاوت این طرح با صندوق‌های املاک در آن است که تلاش شده فرآیند خرید برای عموم مردم ساده‌تر و قابل فهم‌تر باشد و سرمایه‌گذار مستقیما سهمی از یک پروژه یا ملک مشخص را خریداری کند.

آزمون اصلی؛ نقدشوندگی و امنیت حقوقی

با وجود جذابیت اولیه خانه‌ریز، خرید متری مسکن الزاما به معنای خانه‌دار شدن نیست. این ابزار ممکن است در عمل بیشتر به یک گزینه سرمایه‌گذاری تبدیل شود تا راهکاری برای تامین سرپناه. موفقیت پایدار خانه‌ریز به چند عامل وابسته است: شفافیت در قیمت‌گذاری، مشخص بودن مالکیت، امنیت حقوقی، نحوه انتقال سهم، امکان فروش سریع و سازوکار تبدیل تدریجی سهم‌ها به مالکیت واقعی. اگر سرمایه‌گذار نتواند در زمان نیاز سهم خود را به‌راحتی بفروشد، مزیت اصلی این ابزار یعنی دسترسی به نقدشوندگی از بین خواهد رفت. درنهایت، بازار مسکن بورسی و طرح‌هایی مانند خانه‌ریز، هر دو پاسخی به یک مساله مشترک هستند: کوچک شدن قدرت خرید خانوارها و افزایش فاصله میان درآمد و قیمت ملک. اما تجربه صندوق‌های املاک نشان می‌دهد ورود یک ابزار جدید به بازار، به‌تنهایی ضامن موفقیت نیست. این ابزار باید همزمان از نقدشوندگی، شفافیت، مدیریت حرفه‌ای و اعتماد عمومی برخوردار باشد. فروش اولیه خانه‌ریز نشانه‌ای از تقاضای انباشته برای سرمایه‌گذاری خرد در بازار مسکن است، اما قضاوت درباره موفقیت نهایی آن به عملکرد این طرح در دوره‌های بعد، توانایی ایجاد بازار ثانویه و میزان تحقق وعده‌های مربوط به انتقال و مالکیت بستگی دارد.

رویداد

فروش آینده طلایی به قیمت بنجل

سنا | هوش مصنوعی بخش مهمی از اخبار حوزه فناوری را در طول سال ۲۰۲۶ میلادی به خود اختصاص داده است. از نوآوری‌های انجام‌شده گرفته تا برنامه‌های بلندپروازانه آینده، همگی بخشی از فضای خبری را در حوزه‌های مختلف شکل داده‌اند. در این میان اما بازارهای مالی دقیقا آن سنگ محکی هستند که کیفیت هیجان شکل گرفته حول این موضوع را قیمت‌گذاری می‌کنند. از عرضه سهام گرفته تا مبادلات روزانه و از قیمت اوراق بدهی شرکت‌ها تا تاثیری که چشم‌اندازهای پیش رو حتی ممکن است بر شاخص‌های اقتصادی بگذارند همه و همه تکه‌های از پازل یک تصویر بزرگ هستند. داستان از این قرار است که در کنار همه علایق برانگیخته شده در میان فعالان صنایع مختلف، صنعت مالی آینده این صنعت را به شکلی متفاوت ارزیابی می‌کند. در اقتصاد ریسک و بازده همواره با یکدیگر رابطه دارند. به گزارش بلومبرگ در حال حاضر اما شرکت‌هایی که به دنبال تامین مالی پروژه‌های دیتاسنتر هوش مصنوعی هستند، به‌طور فزاینده‌ای حتی برای بدهی‌هایی که دارای رتبه اعتباری سرمایه‌گذاری (Investment Grade) هستند به فروش اوراق قرضه پُربازده یا بنجل (Junk Bonds) روی می‌آورند تا از آنها در تامین میلیاردها دلار سرمایه مورد نیاز استفاده کنند. حالا این سوال مطرح است که آیا بازار برخلاف موسسات رتبه‌بندی اوراق مذکور را پرریسک ارزیابی کرده یا صرفا تقاضای بالای پول در صنعت هوش مصنوعی از عرصه سرمایه به اوراق شرکت‌