

بولتن تحلیل ماهانه

بازارهای ایران و جهان

نگاه ویژه: تحلیل بخش مسکن

شماره گزارش: ۱۴۰۱/۱ دی ماه ۱۴۰۱



گزارش تحلیلی بازارهای جهانی و داخلی

تهیه شده در:
معاونت سرمایه‌گذاری
گروه مالی شهر



تهران: سعادت آباد، خیابان علامه جنوبی، خیابان ۳۸ غربی پلاک ۱۰



۰۲۱-۸۸۸۵۶۵۷۲۲



Shahr Financial Group (SFG)



www.sfg.ir

مقدمه

شرکت گروه مالی شهر به عنوان یک هلدینگ چند رشته ای پویا و خوشنام افتخار دارد که در راستای نقش آفرینی در رشد و توسعه اقتصادی کشور و مشارکت عمومی در سرمایه‌گذاری های مولد قدم برداشته و یکی از نهادهای فعال در بازار سرمایه ایران می باشد.

گروه مالی شهر با مدد گرفتن از هدایت و سرمایه گذاری بانک شهر و استفاده از منابع و سرمایه های ارزشمند انسانی، حضور اثرگذاری در عرصه سرمایه گذاری های متنوع بازار داشته و بر مبنای اهداف راهبردی تدوین شده همگام با سایر اجزای بازار سرمایه در تحقق توسعه اقتصادی کشور و رشد بخش واقعی اقتصاد از جایگاه ویژه ای برخوردار است.

شرکت بر اساس نقشه راه هوشمند خود به مدیریت سبد سرمایه گذاری ها با نگاه متنوع سازی پرتفوی و مدیریت انواع ریسک خواهد پرداخت. بی شک در این مسیر استفاده حداکثری از فرصت های سرمایه گذاری در بازارهای مختلف یکی از اولویت های اصلی برنامه ریزی استراتژیک شرکت خواهد بود.

شرکت مصمم است علیرغم محدودیت های اقتصادی کشور و شرایط ناشی از تحریم های ظالمانه دشمنان خارجی، به حداکثرسازی منافع و ارزش آفرینی پایدار برای سهامداران و ذینفعان خود بپردازد.

امید است حاصل تلاش های مجموعه همکاران شرکت قرین توفیقات حضرت حق بوده و همواره عنایات الهی در مسیر تحقق اهداف شرکت شامل حال ما باشد.

اسماعیل درگاهی
مدیرعامل



تضعیف در شاخص دلار آمریکا و بهبود تقاضای مواد اولیه در کشور چین از مهمترین عوامل تغییرات قیمتی کامودیتی‌ها در یک ماهه گذشته بوده است. همچنین انتظار می‌رود در ماه‌های آینده با توجه به اعمال سقف قیمتی خرید نفت روسیه توسط اروپا، بر بازار نفت و انرژی اثر بااهمیتی بگذارد. به طوریکه براساس برآوردها و تخمین‌های مؤسسات بین‌المللی انرژی، قیمت جهانی نفت در سال ۲۰۲۳ بیش از ۹۰ دلار خواهد بود. به عنوان مثال گزارش ماه دسامبر اداره اطلاعات انرژی آمریکا، متوسط قیمت نفت برنت در سال ۲۰۲۳ را ۹۲ دلار به ازای هر بشکه پیش‌بینی کرده است.



در داخل کشور نیز در دی‌ماه تورم نقطه‌ای با ۲.۸ واحد درصد افزایش به ۵۱.۳ درصد رسیده است. این برای چهارمین ماه در سال جاری است که تورم نقطه‌ای کشور فراتر از مرز ۵۰ درصد قرار گرفته است. همچنین تورم ثبت شده دی‌ماه سال جاری بالاترین رقم در ۶ ماه گذشته نیز بوده است. به نظر می‌رسد با توجه به شرایط اقتصادی حاکم بر کشور، در ماه‌های آینده نیز شاهد افزایش سطح عمومی قیمت‌ها در کشور خواهیم بود. در بازار سرمایه ایران نیز اثرگذاری نرخ‌های جدید بر متغیرهای مهم در بودجه ۱۴۰۲ از طرف دولت به همراه انتشار گزارش‌های ۹ ماهه شرکتها و رشد نرخ دلار، باعث نوسان قیمتی در بازار سرمایه شده است. اگرچه وضعیت بودجه برای سال جدید به نفع شرکتهای بورسی نیست اما چشم انداز صعودی نرخ دلار می‌تواند روند جدیدی برای بازار سرمایه ایجاد کند و به نظر می‌رسد شاخص سهام در سال جاری بعد از اصلاح موقتی بتواند به رشد خود ادامه دهد.

تورم ژاپن در ماه دسامبر

در حالی که بانک مرکزی ژاپن نرخ بهره خود را همچنان در سطح منفی ۰.۱ درصد حفظ کرده است، تورم این کشور در ماه گذشته برای اولین بار از سال ۱۹۸۱ به سطح ۴ درصد رسید که این امر فشارها بر سیاست گذاران این کشور را افزایش می دهد. جهش بیش از ۲۰ درصدی قیمت برق و گاز در ترکیب با رشد قیمت مواد غذایی فرآوری شده به بیشترین سطح از سال ۱۹۷۶، مهم ترین عوامل افزایش تورم در ژاپن محسوب می شود.

کاهش سطح تراز تجاری روسیه

کاهش درآمدهای صادرات انرژی روسیه تحت تاثیر تحریم ها سبب شده تا بر اساس اعلام بانک مرکزی این کشور مازاد حساب جاری روسیه در سه ماهه چهارم به ۳۱.۴ میلیارد دلار برسد که کمترین سطح در بیش از یک سال اخیر محسوب می شود. بر اساس برآوردها در دسامبر، مازاد حساب جاری به کمتر از ۵ میلیارد دلار کاهش یافته است.

برنامه فرانسه برای اصلاح تامین اجتماعی

فرانسه در روز پنج شنبه شاهد بزرگ ترین اعتراضات از زمان ریاست جمهوری امانوئل مکرون با تظاهرات بیش از یک میلیون نفر در اعتراض به اصلاحات تامین اجتماعی بود. در حالی که دولت فرانسه با بدهی ۱۱۴ درصدی نسبت به GDP و کسری گسترده در حوزه تامین اجتماعی مواجه است، مکرون خواهان افزایش سن بازنشستگی از ۶۲ به ۶۴ می باشد که تقریباً با مخالفت بیش از ۷۰ درصد از فرانسوی ها بر اساس نظرسنجی روبرو است.

گزارش مرکز پژوهش ها از شرکت های دولتی

مرکز پژوهش های مجلس به بررسی وضعیت شرکت های دولتی در لایحه بودجه ۱۴۰۲ پرداخته که بر این اساس، مجموع درآمد شرکت های دولتی با رشد ۴۸ درصدی ۲.۴۱۷ هزار میلیارد تومان برآورد شده و هزینه ها با افزایش ۴۶ درصدی به ۲.۲۱۱ هزار میلیارد تومان خواهد رسید. همچنین بر این اساس مجموع زیان ۵ شرکت دولتی همچون بانک سپه، صدا و سیما، راه آهن، بانک مسکن و کانون پرورش فکری نوجوانان به ۱۹.۶ هزار میلیارد تومان خواهد رسید.

برنامه جدید بانک مرکزی

رئیس کل بانک مرکزی از برنامه بلندمدت جدید این نهاد در جهت کنترل معاملات ارزی رونمایی کرد. در جدیدترین برنامه بانک مرکزی از توسعه سیستم بازار متشکل ارزی کشور و تبدیل آن به بازار مبادله ارز و طلا در راستای پوشش معاملات خرد در نیمه بهمن ماه سخن به میان آمده است. به نظر می رسد این جدیدترین گام بانک مرکزی برای پاسخگویی به نیازهای واقعی جامعه بوده و در جهت حذف معاملات غیررسمی محسوب می شود.



بازارهای جهانی

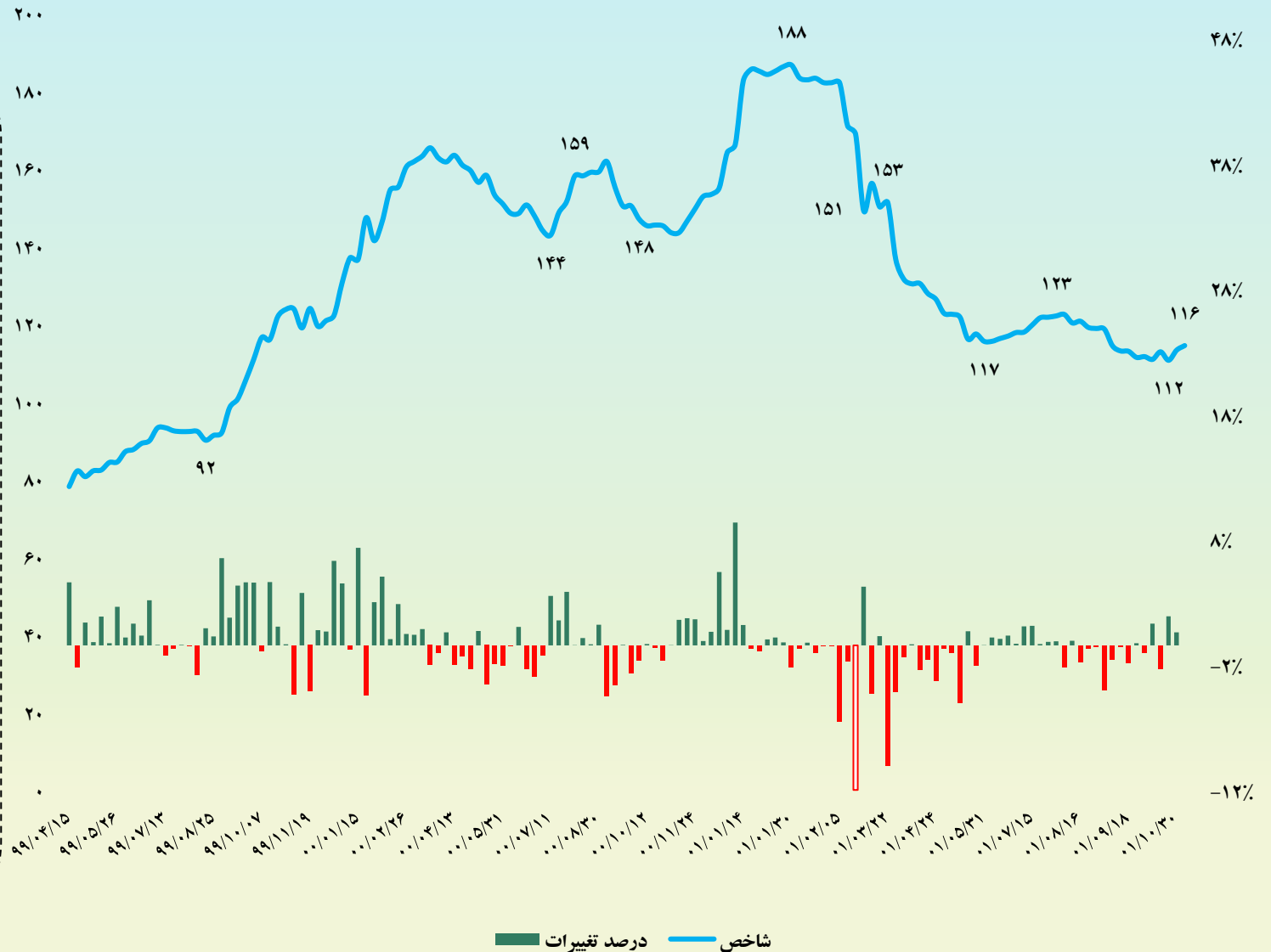
- شاخص کالایی
- طلا
- نفت
- فلزات اساسی
- سنگ آهن
- متانول
- اوره
- روند کرک اسپرد

دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

شاخص کالایی طی دی ماه به ۱۱۶ واحد رسید. کشور چین بسیاری از محدودیت های مربوط به کووید صفر را کنار گذاشت و همین امر باعث بهبود در سمت تقاضا در بسیاری از کالاها شد. قیمت نفت برای دومین هفته متوالی منتهی به دی ماه افزایشی بود و به محدوده ۸۷ دلار در هر بشکه رسید که یکی از عوامل تاثیر گذار بر روی شاخص بود. همچنین در بخش فلزات شاهد افزایش چشم گیر قیمت ها بودیم. در اروپا که نسبت به پیش بینی ها هوا نسبت به فصل زمستان گرمتر بود، باعث شد تا قیمت گاز کاهش پیدا کرده، و همین امر سبب شد تا بسیاری از کارخانه ها به سمت ادامه تولید باز گردند.

در این بین خبرهایی از افزایش بدهی آمریکا شنیده می شود که بالغ بر ۳۱ هزار میلیارد دلار بوده که سقف مجاز تعیین شده از سوی کنگره می باشد که می تواند تاثیر مخربی بر اقتصاد جهان بگذارد.

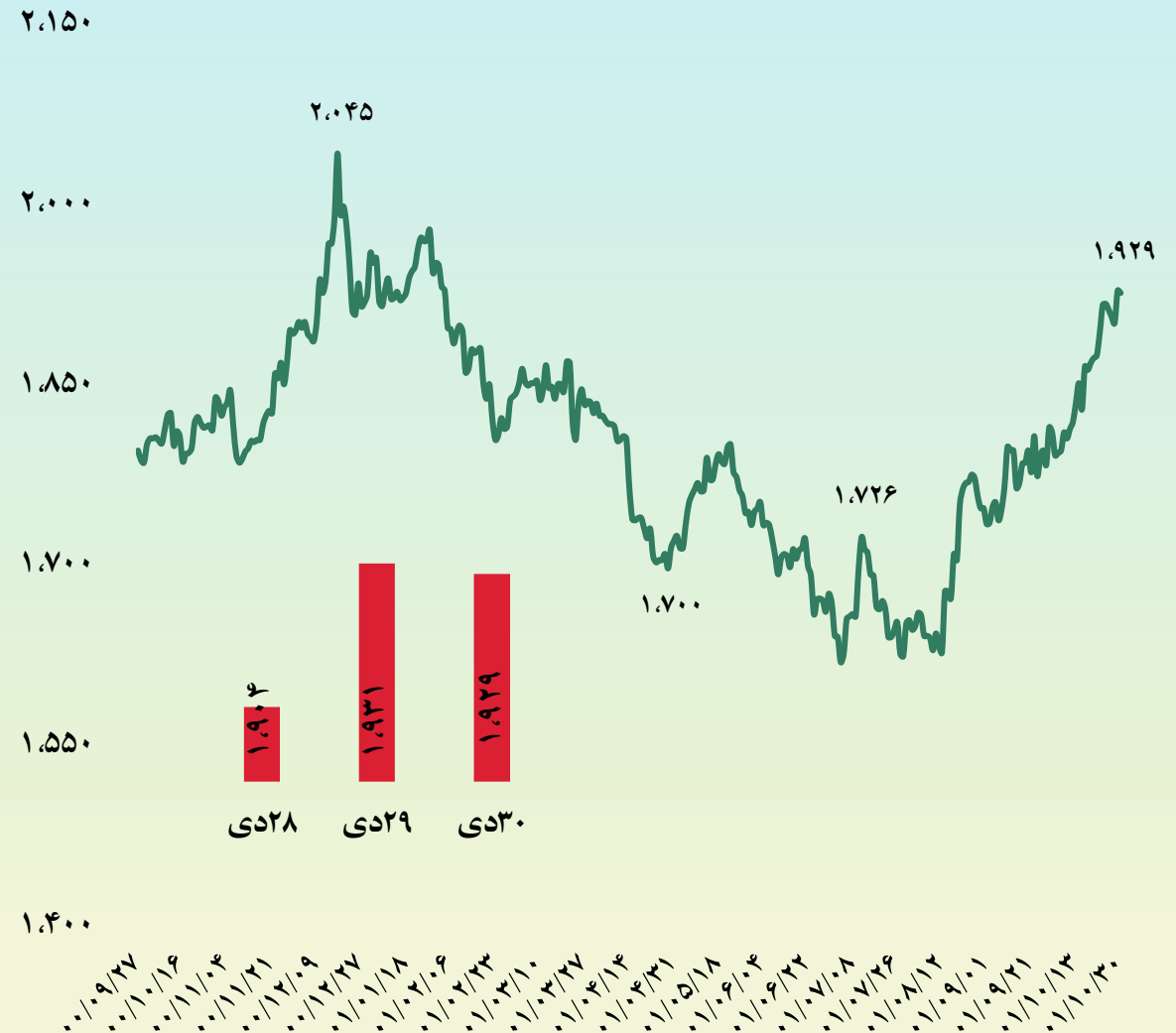
نرخ بهره ۱۰ ساله اوراق قرضه آمریکا در پایینترین محدوده ۱ ماه گذشته (۳.۵ درصد) قرار دارد، به نظر می رسد با توجه به پیش بینی اکثر تحلیلگران مبنی بر کاهش درصد رشد نرخ بهره فدرال رزرو باعث تقویت قیمت اکثر کامودیتی ها طی روزهای گذشته شده است.



www.sfg.ir

دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

طلا طی دی ماه روندی مطلوب داشت و حدوداً ۷.۵ درصد بازدهی را ثبت کرد، اما تثبیت شاخص دلار باعث کاهش قیمت طلا در آخرین روز دی ماه شد. امید به آهسته شدن روند افزایش نرخ بهره فدرال رزرو آمریکا، این فلز گران بها را با پنجمین افزایش قیمت پیاپی هفتگی مواجه کرد. تحلیلگران عقیده دارند دلار آمریکا تا حدی تثبیت شده و قیمت طلا را طی هفته آینده پایین می آورد. ارزش دلار در برابر سایر رقبای خود ثابت بوده و خرید طلا را برای دارندگان سایر ارزهای دنیا گران تر کرده است. اما اطلاعات اقتصادی ضعیف آمریکا و اظهارات تند سیاستگذاران فدرال رزرو این کشور، نگرانی درمورد رکود اقتصاد دنیا را افزایش داده و سرمایه گذاران را به سمت طلا به عنوان یک پشتوانه ایمن سوق داده است.



دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

در حالی که قیمت نفت در نیمه دوم سال ۲۰۲۲ شاهد افت قابل توجهی تحت تاثیر قرنطینه های کرونایی در چین و نگرانی از شرایط رکودی در اقتصاد جهانی به دلیل سیاست انقباضی پولی بانک های مرکزی بود، به دلیل خوش بینی ها نسبت به روند بازیابی پساکرونایی اقتصاد چین با خروج این کشور از سیاست کووید صفر، باعث بازگشت قیمت نفت به کانال ۸۰ دلاری و پدیدار شدن مجدد پیش بینی های قیمتی برای نفت ۱۰۰ دلاری شده است.

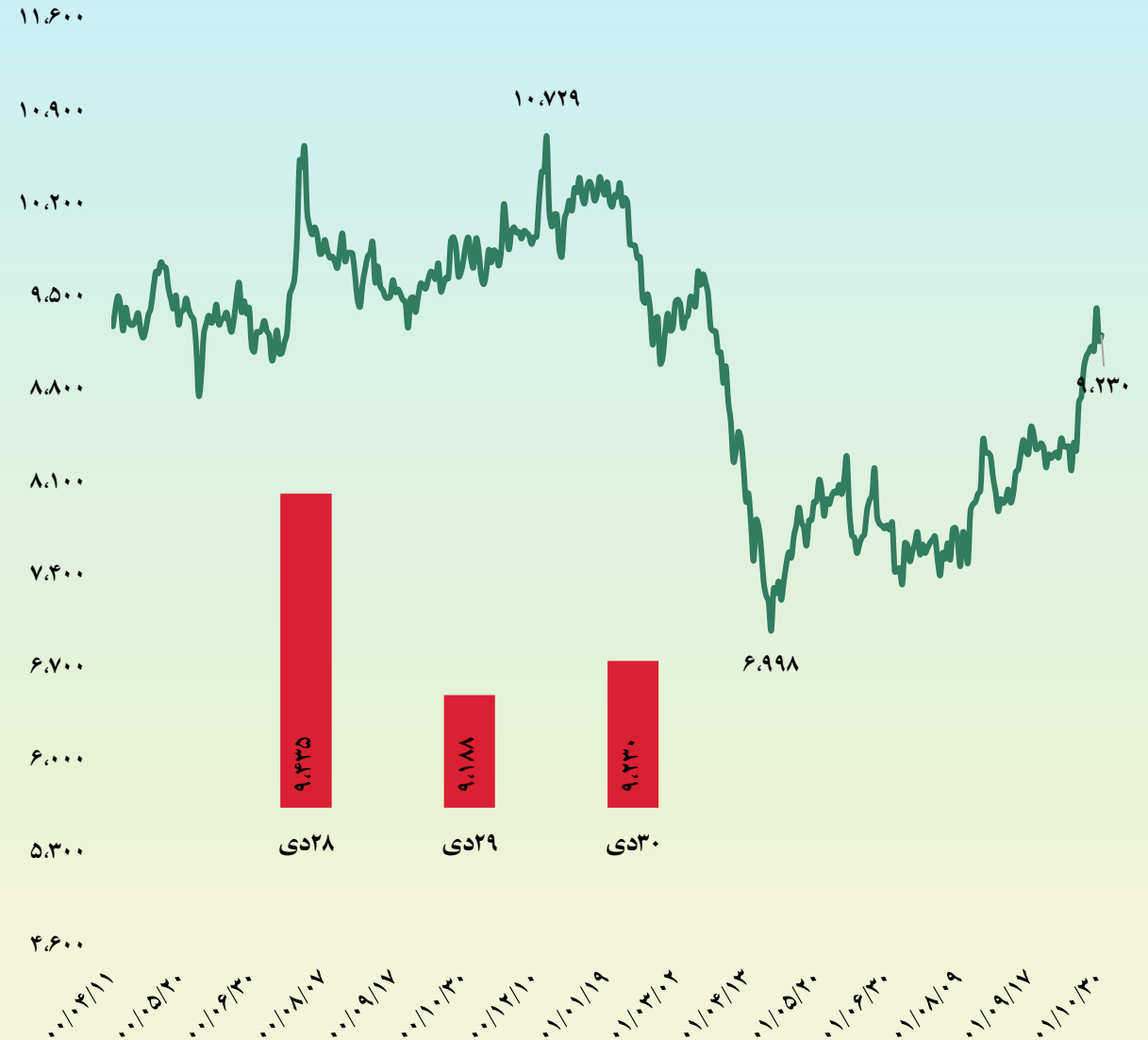
گلدمن ساکس با انتشار یادداشتی، پیش بینی رسیدن قیمت نفت به سطح ۱۱۰ دلار تا سه ماهه سال جاری را تحت انتظار بازگشایی کامل اقتصاد چین و سایر اقتصادهای آسیایی را انجام داده است.



دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

قیمت مس پس از تجربه چند هفته عقب نشینی، توانست قله‌های بالاتر را طی نماید. قیمت‌ها توانستند به مناطق تقاضای کوتاه‌مدت نزدیک شوند که معمولاً قدرت صعودی را تقویت می‌نماید. این امر روند صعودی کنونی در بازار مس را تأیید کرده است و به روند نزولی کلان که در اوایل سال ۲۰۲۲ آغاز شده بود، پایان داد. داده‌های جدید نشان‌دهنده شروع بازار صعودی است و پتانسیل حرکت صعودی بیشتر قیمت را افزایش می‌دهد.

به نظر می‌رسد بازار فلز سرخ واکنش مثبتی به افزایش چشمگیر رونق در بازار چین پس از بازگشایی‌ها نشان داده است. قرارداد بورس شانگهای چین نیز با امید چرخش تقاضا در بازار فلزات این کشور به بالاترین سطح قیمتی خود از آوریل گذشته تاکنون رسیده است. با این حال برخی تحلیلگران هشدار می‌دهند که ممکن است بهبود شدید تقاضای فیزیکی برای فلزات پایه از جمله مس ادامه‌دار نباشد.



دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

در سال جدید میلادی، قیمت روی پس از افت موقت به کانال ۲ هزار دلاری، تحت تاثیر جو مثبت در کامودیتی ها با خوش بینی نسبت به روند تقاضای اقتصاد چین در سال جاری، تضعیف ارزش دلار با انتظار کاهش شتاب رشد بهره توسط فدرال رزور و همچنین کاهش قابل توجه سطح موجودی انبارهای روی در بورس فلزات لندن، موفق به رشد قابل توجهی شد.

موجودی روی در انبارهای بورس فلزات لندن تحت تاثیر کاهش سطح فعالیت های عملیاتی اسملترهای اروپایی در ماه های اخیر، به کمتر از ۲۰ هزارتن رسیده که پایینترین سطح این شاخص از دهه ۱۹۸۰ میلادی محسوب می شود. با این حال انتظار پیشی گرفتن عرضه نسبت به تقاضا در سال جدید میلادی با عث شده که پیش بینی های قیمتی در حال حاضر چندان مثبت نباشد.

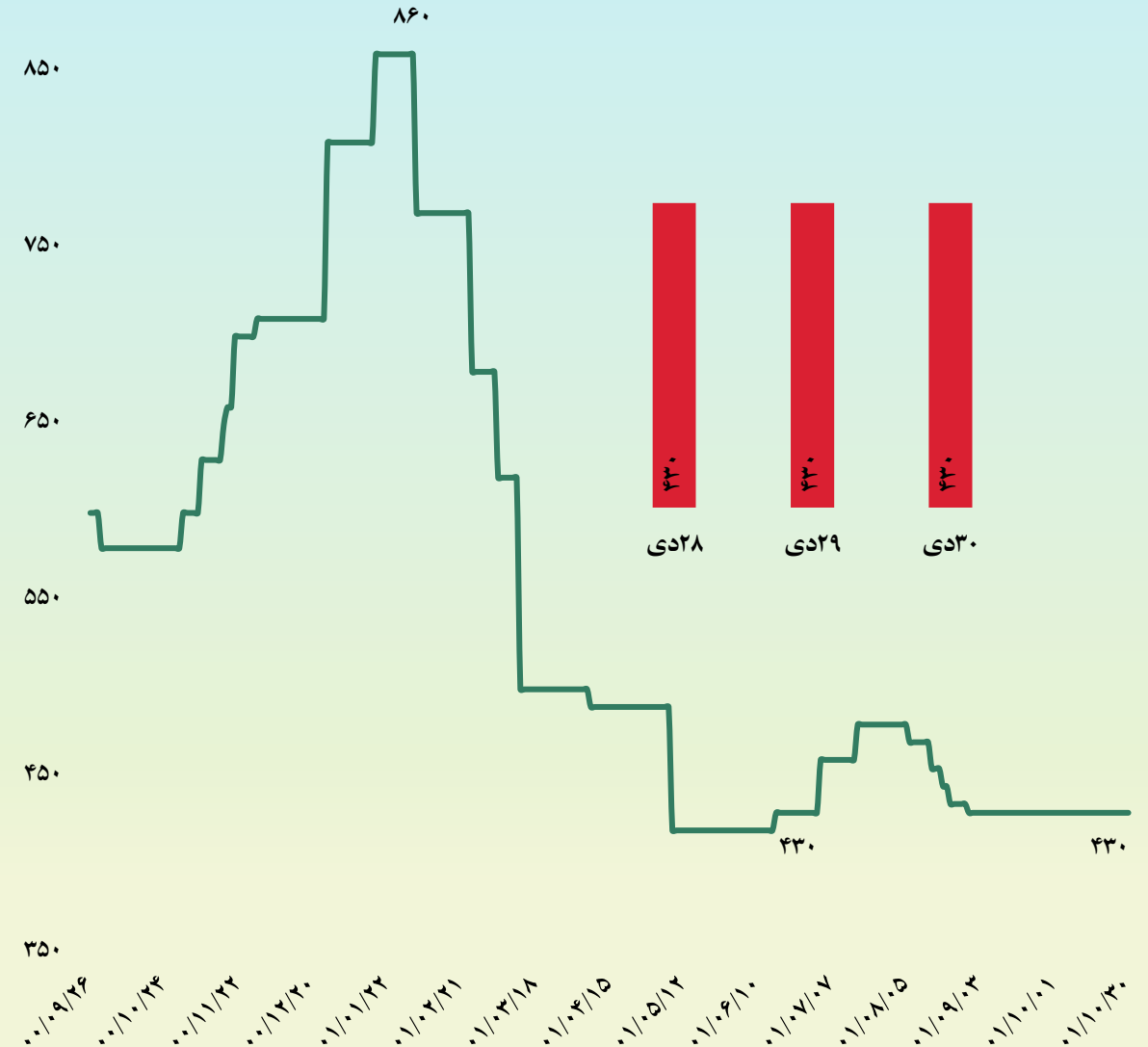


دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

در بازار فولاد قیمت ها پس از جهش اولیه ناشی از هیجانانگیز پس از تهاجم روسیه به اوکراین، شاهد سقوط قیمتی عمیقی خصوصا در نیمه دوم سال گذشته میلادی بود. اسلب طی ۶ ماه ابتدایی سال ۱۴۰۱ از مبلغ ۸۶۰ دلار به ۴۳۰ دلار دهر تن رسید.

تولید جهانی فولاد در ماه نوامبر ۲۰۲۱ درصد نسبت به مدت مشابه در سال گذشته کاهش یافت، یکی از بیشترین کاهشها در CIS اعلام شده که مربوط به نابودی صنایع فولاد اوکراین است. همچنین ترکیه ۳۰ درصد کاهش در تولید را گزارش کرده که قابل توجه است.

باز شدن بازار چین همراه با سیاست این دولت در مورد مساله املاک که تا ماه قبل با سکوت روبرو بود این نوید را می دهد که روند تقاضای چین با فراز و فرود دنبال شود ولی رکود جهانی به دنبال آن میتواند روند تقاضا را کند نماید.



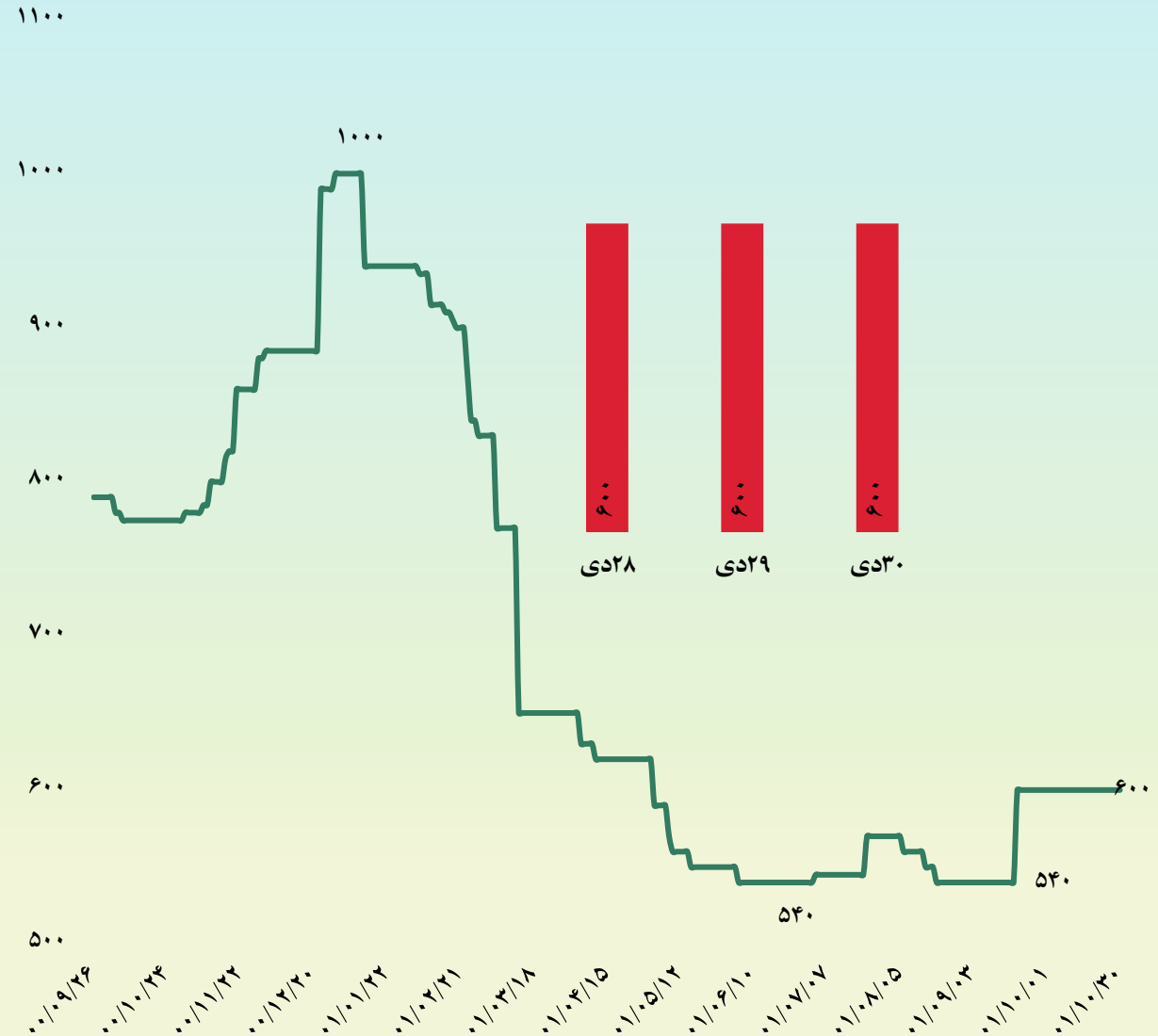
دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

ورق گرم طی نیمه اول سال ۱۴۰۱، از قیمت ۱۰۰۰ دلار در هر تن به ۵۴۰ دلار در هر تن رسید که بیشترین کاهش قیمتی طی چند دهه اخیر را داشت. در حال حاضر در دی ماه از قیمت ها حمایت شده و در محدوده ۶۰۰ دلار در هر تن در حال معامله می باشد.

دامپینگ قیمتی روسیه در بازارهای شرق که از جمله بازارهای مهم صادراتی ایران نیز محسوب می شود در ترکیب با نگرانی از کاهش شدید رشد اقتصادی در چین به دلیل محدودیت های کرونایی، نقش مهمی در این عقب نشینی قیمت ها داشته است.

صادرات ورق گرم ترکیه در ده ماهه اول امسال حدود ۲۰ درصد نسبت به دوره مشابه در سال قبل کاهش پیدا کرد. از سوی دیگر صادرات غیرمستقیم فولاد توسط ترکیه (صادرات به صورت ماشین آلات و سایر مصنوعات فلزی) طی مدت افزایشی بوده است که در این آمار به آن اشاره نشده است.

با توجه به بهبود شرایط در چین، به نظر می رسد بعد از تعطیلات این کشور، قیمت ها رشد داشته باشند، اما این رشد قیمت ها روند افزایشی همانند فلز سرب و روی نمی تواند داشته باشد.



دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

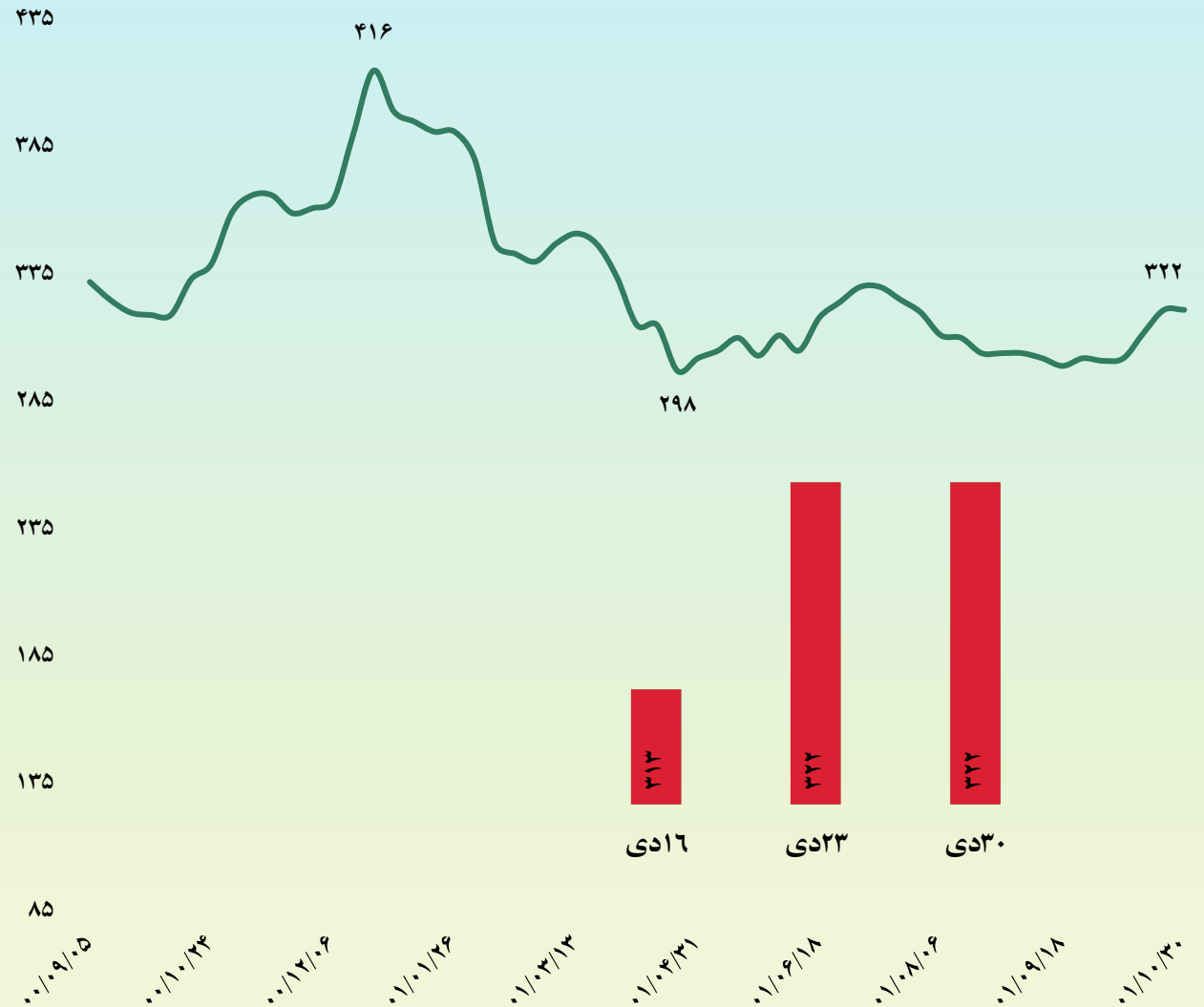
با توجه به گزارش جدید مای استیل در مورد روند بازار سنگ آهن در سال ۲۰۲۳، بازار سنگ آهن چین امسال شاهد مازاد عرضه خواهد بود زیرا عرضه سنگ آهن به طور کلی در حال رشد است در حالی که تقاضا احتمالاً کاهش می یابد. پیش بینی می شود که کل عرضه سنگ آهن در چین شامل تولید داخلی و واردات با ۲۳ میلیون تن افزایش در سال به ۱.۴۱ میلیارد تن برسد، در حالی که تقاضا امسال به ۱.۳۹ میلیارد تن خواهد رسید که ۳.۶ میلیون تن کمتر از ۲۰۲۲ خواهد بود. این امر منجر به مازاد سنگ آهن حدود ۲۲.۹۸ میلیون تنی خواهد شد. با این حال گرچه عرضه شرکت های معدنی بزرگ دنیا رو به رشد است ولی باز هم چالش هایی وجود دارد از جمله این که در صورت افت قیمت شدید و قرار گرفتن سنگ آهن در سطوح قیمتی پایین معدن کاران کوچک تر را وادار به کاهش تولید می کند و از طرفی مسئله اختلال عرضه روسیه و اوکراین نیز مطرح است.



دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

قیمت متانول در بازارهای داخلی چین شاهد نوسان‌های نسبتاً کاهشی ظرف هفته‌های اخیر به دلیل سطح بالای عرضه از یک طرف و محدودیت‌های تقاضا از طرف دیگر با توجه به در پیش بودن تعطیلات سال نوی چینی در روزهای ۲۱ تا ۲۷ ژانویه بوده که باعث کاهش حجم معاملات در بازار با توجه به احتیاط در خرید خصوصاً از جانب تولیدکنندگان پایین دستی بوده است. عمده فعالان بازار منتظر وضعیت بازار پس از پایان تعطیلات و چگونگی شکل‌گیری اقتصاد چین پس از موج اخیر کرونایی در این کشور هستند اگرچه اکثریت تحلیلگران خوش‌بین به روند بازیابی تقاضا در ماه‌های آتی می‌باشند.

طی دو هفته پایانی دی ماه متانول شرایط خوبی داشت و در محدوده ۳۲۲ دلار در هر تن معامله شد.

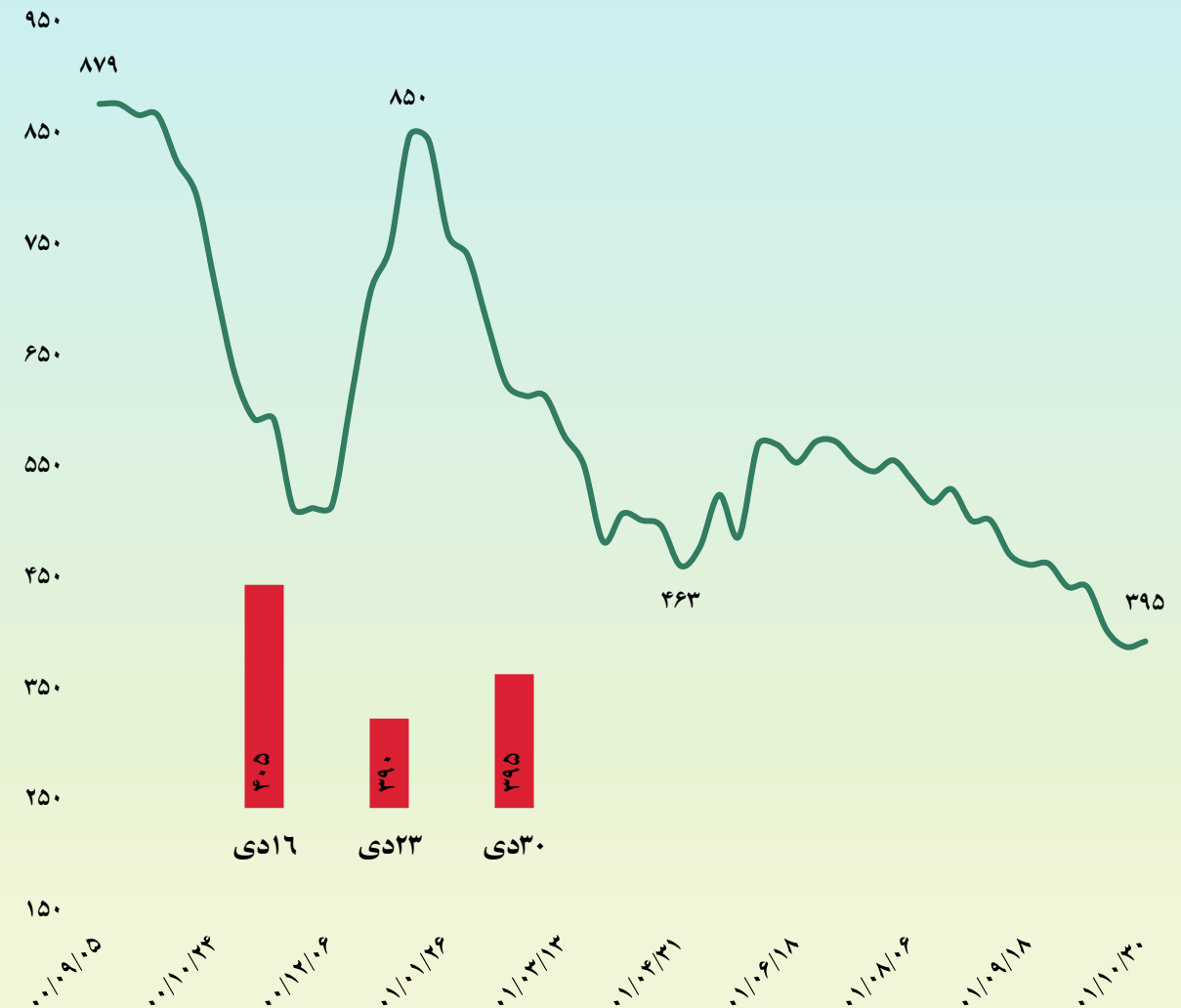


دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

اوره در دی ماه روندی کاهشی داشت و به محدوده ۳۹۰ دلار در هر تن رسید.

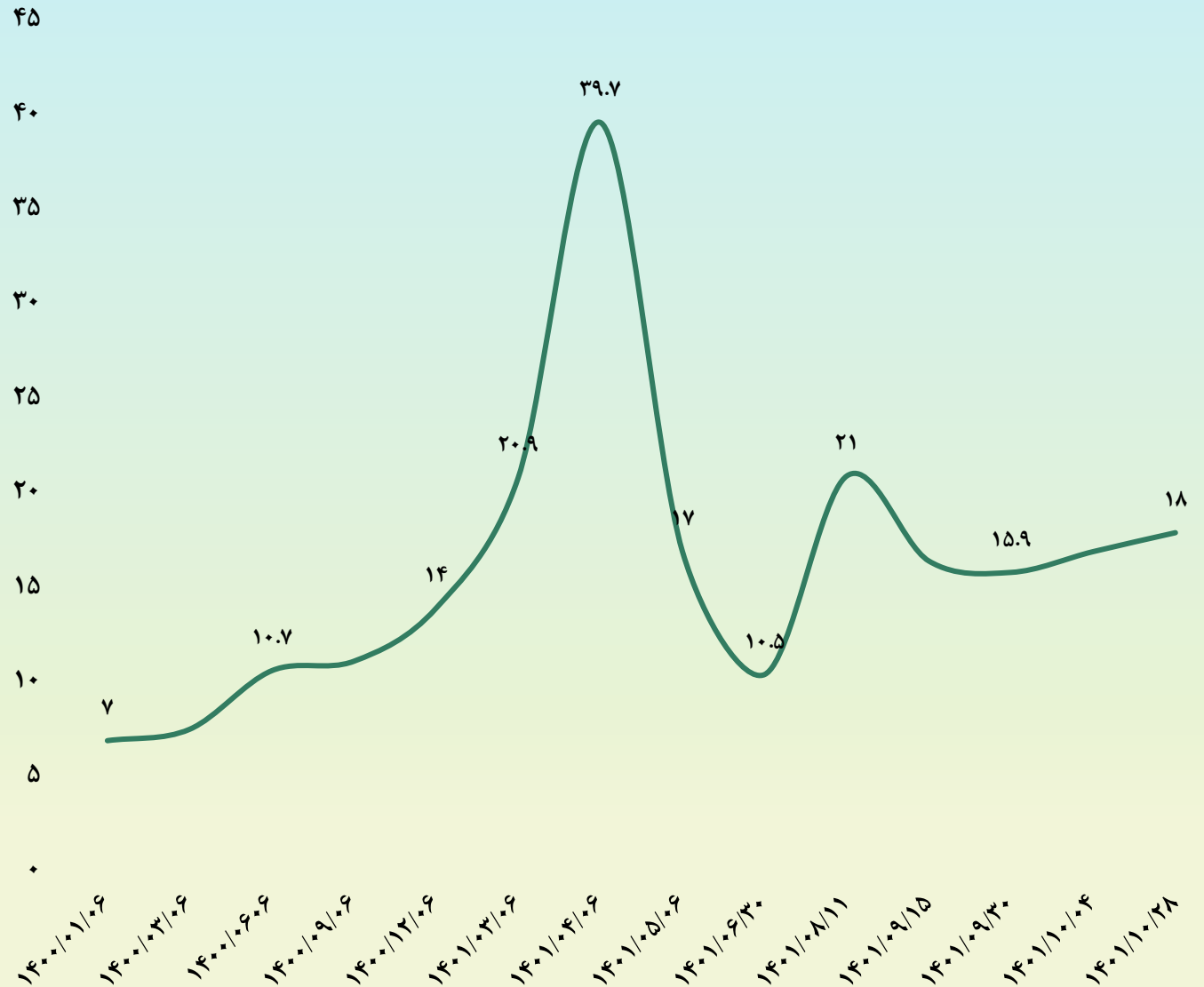
آمریکای مرکزی فعالترین بازار وارداتی را داشت، به گونه ای که ۴ محموله اوره گرانوله و پریل در قیمت ۴۵۰-۴۶۰ دلار در هر تن مورد معامله قرار گرفت. با این حال پیش بینی می شود که بازار اوره هنوز به ثبات نرسیده است که از دلایل آن می توان به عقب نشینی خریداران و کاهش تقاضای فصلی اشاره کرد.

اکثر تولیدکنندگان شمال غرب اروپا به دلیل کاهش هزینه انرژی و همچنین قرار گرفتن موجودی گاز طبیعی در محدوده ۸۳٪ و بدنبال آن کاهش هزینه های تولید اوره، تولیدات خود را از سر خواهند گرفت و تقاضا برای واردات این محصول به اروپا کاهش خواهد یافت که همین امر می تواند تاثیر منفی بر قیمت اوره بگذارد.



دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

روند کرک اسپرد محصولات شرکت های پالایشی در فصل بهار سال جاری با توجه به رشد شدید قیمت نفت در بالاترین حد خود در چندسال اخیر بوده است، اما در ماه های اخیر به طور متوسط کرک تمام محصولات در محدوده ۱۵ الی ۱۸ دلار در هر بشکه بوده و انتظار می رود روند کرک اسپرد در فصل زمستان در حوالی ۲۰ دلار در هر بشکه باشد.



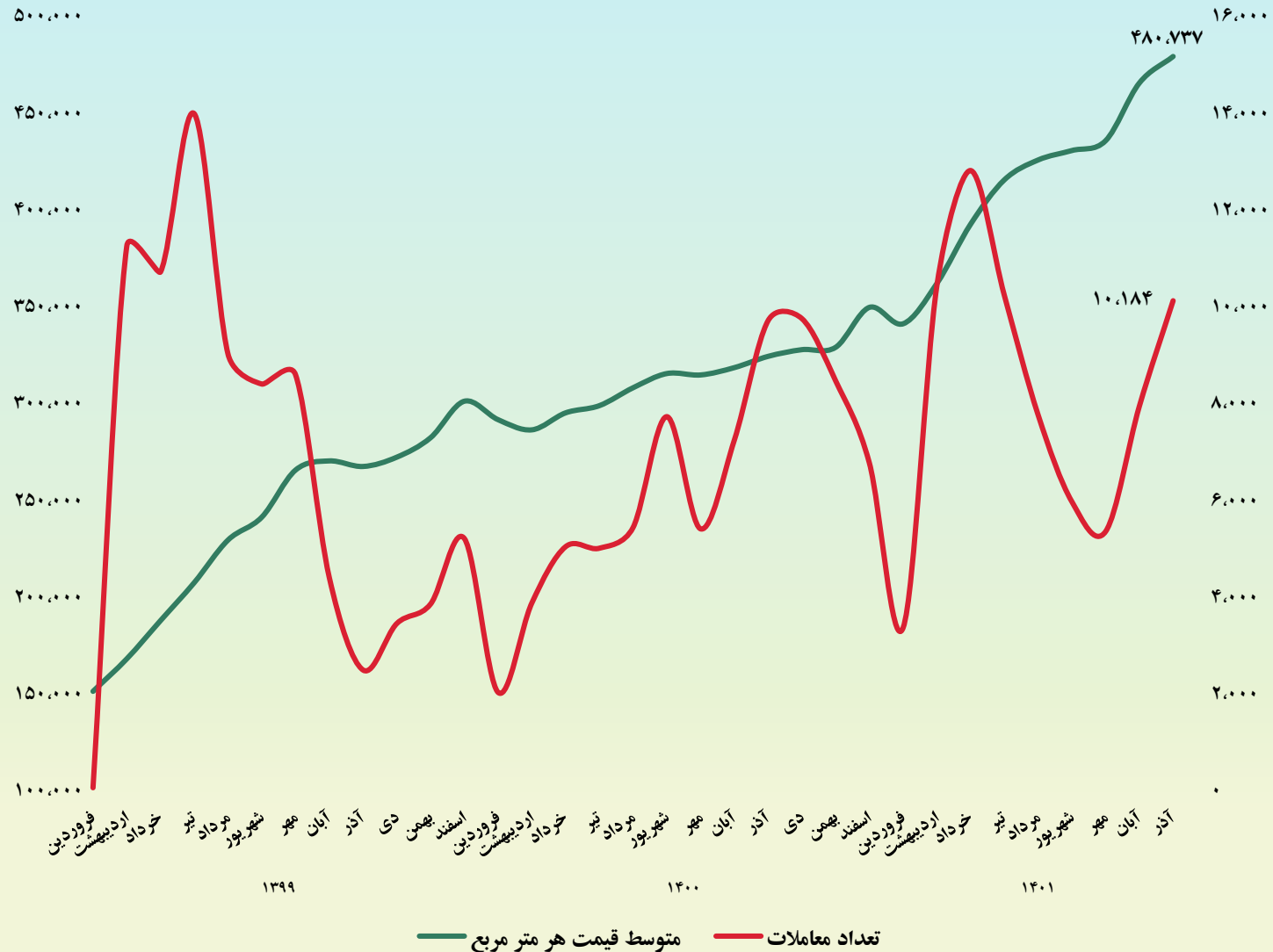


تحولات مسکن

- روند معاملات مسکن
- دوره انتظار خرید مسکن
- سهم مسکن از درآود و هزینه خانوار
- نسبت قیمت به اجاره یک متر مربع واحد مسکونی
- منفی شدن رشد واقعی قیمت مسکن
- بازدهی تجمعی مسکن تهران
- قیمت دلاری مسکن در تهران
- افزایش واگرایی قیمت زمین و واحدهای مسکونی
- رسیدن ساخت و ساز مسکن در تهران به پایینترین سطح تاریخی
- کاهش قابل توجه عرضه مسکن از اوایل دهه ۹۰
- هزینه ساخت واحد مسکونی
- جمع بندی بخش مسکن

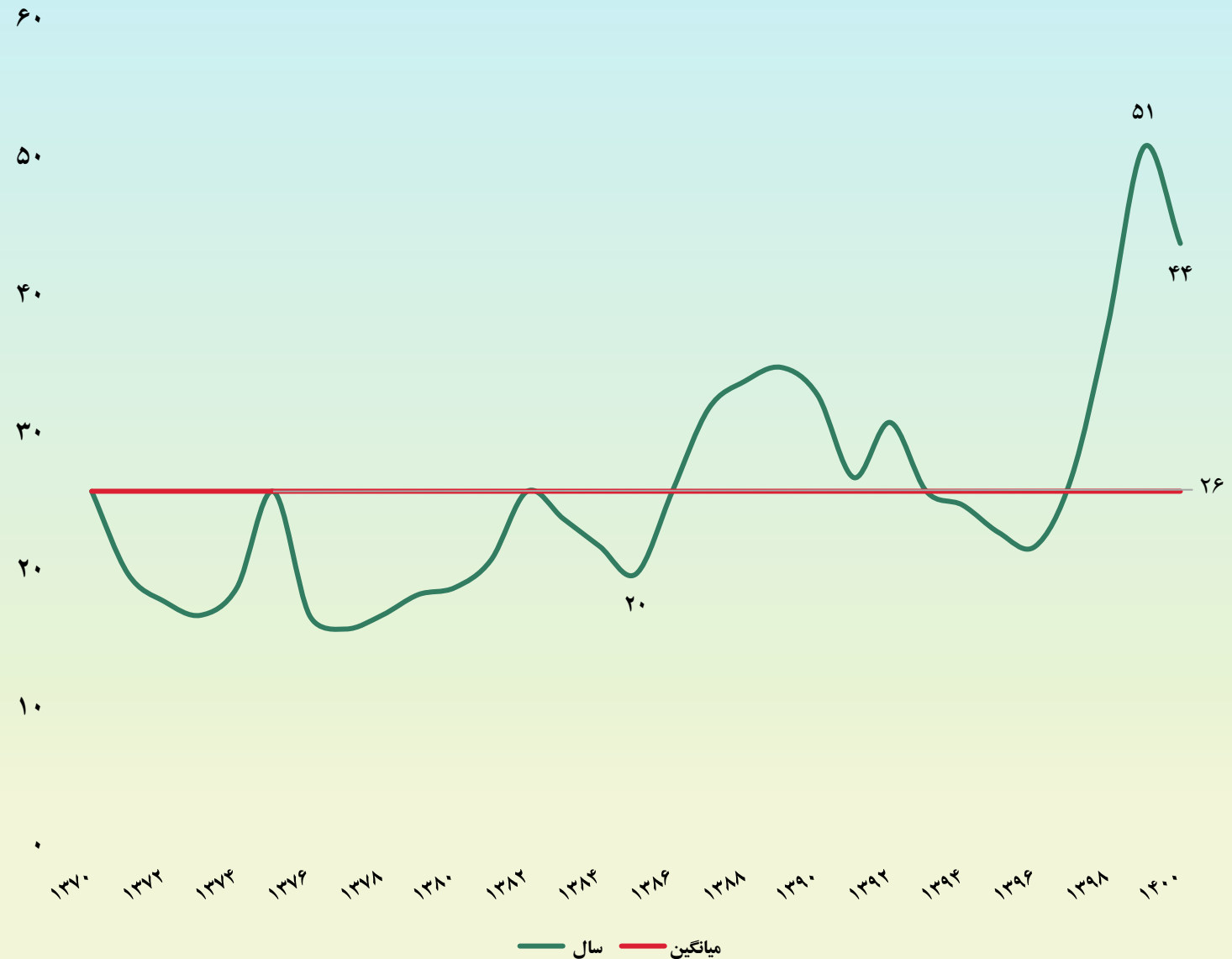
دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

در آذرماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۴۸۰.۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۲.۹ و ۴۷.۵ درصدی را نشان می‌دهد. در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۴۴.۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۴۴.۹ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در آذرماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۶.۶ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.



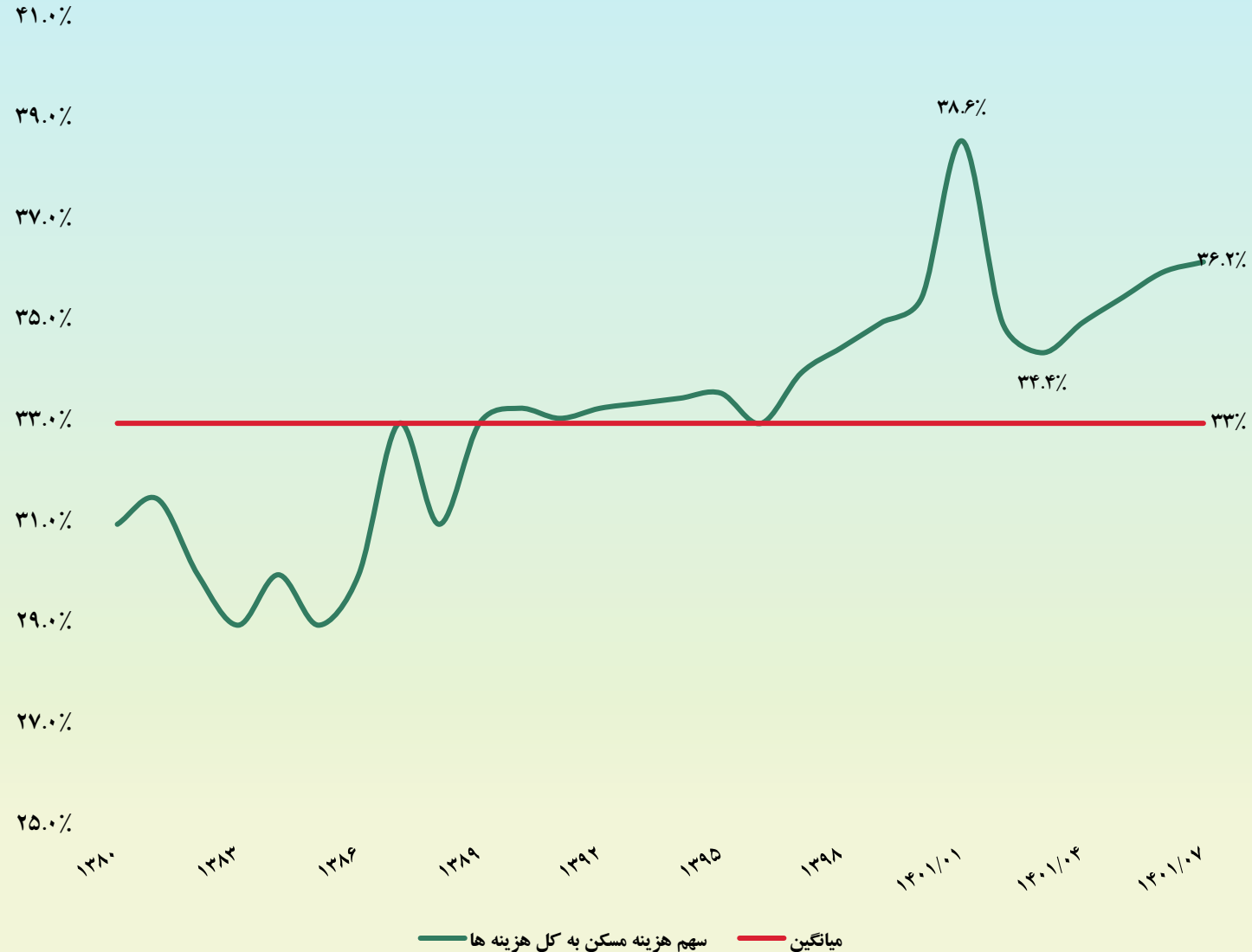
دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

یکی از پارامترهای مهمی که می تواند نشان دهنده قدرت خرید متقاضیان مسکن باشد، دوره انتظار خرید مسکن است که در سال ۱۴۰۰ با بهبود نسبت به سال ۱۳۹۹ به ۴۴ سال رسید. این نسبت با فرض پس انداز ۳۰ درصد از درآمد سالانه یک شهروند تهرانی برای خرید یک آپارتمان ۷۵ متری به قیمت متوسط محاسبه شده است. اعداد فعلی این نسبت نشان می دهد حذف بخش اعظم تقاضای مصرفی ناشی از ناتوانی در خرید مسکن، می تواند بر رکود در بازار مسکن دامن بزند. با جهش قیمت دارایی ها در سال های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹ و عدم رشد متناسب با این جهش در سمت درآمد خانوارها، این نسبت رشد قابل توجهی نسبت به میانگین سال های ۱۳۷۰ تا ۱۳۹۷ داشت.



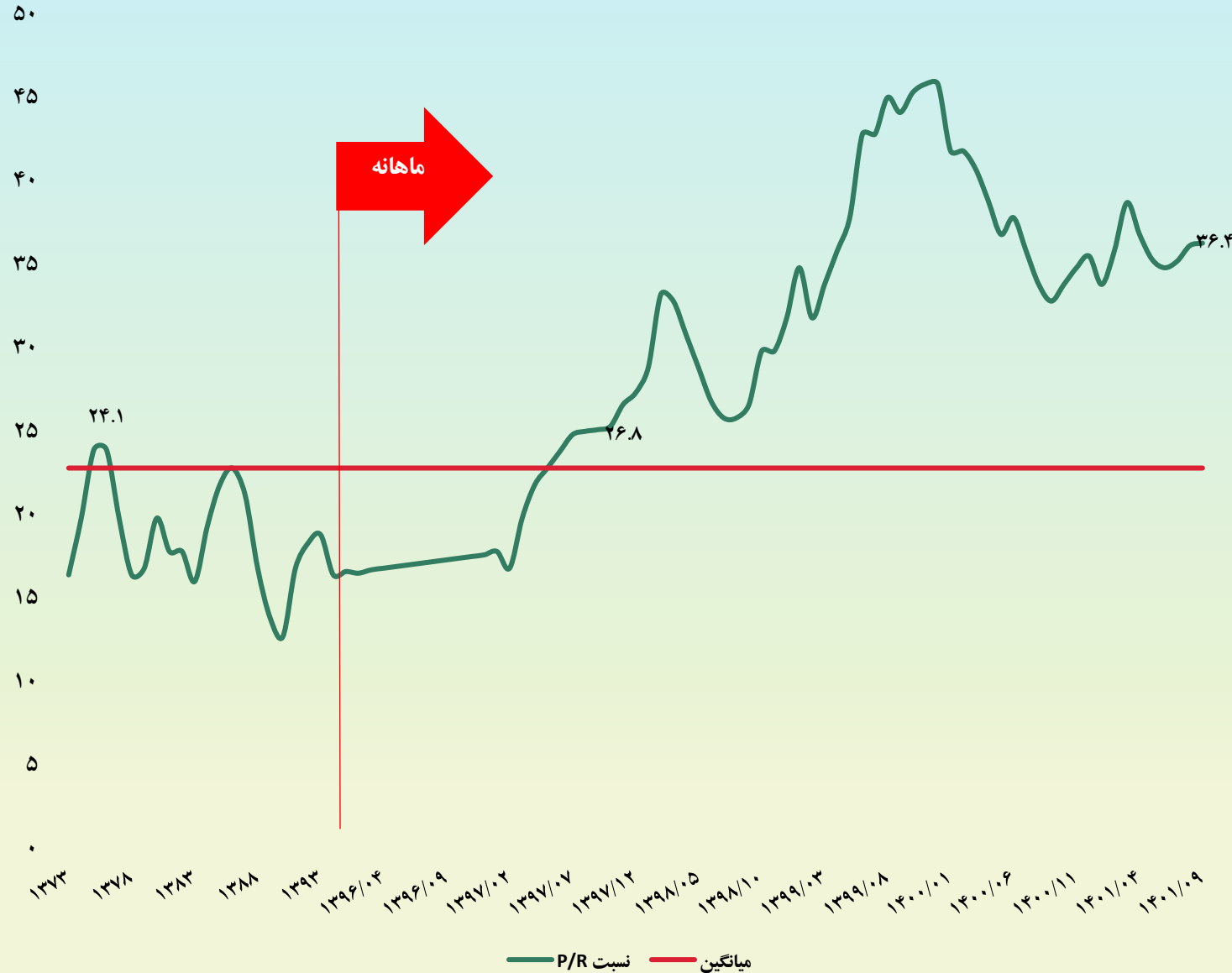
دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

نسبت سهم مسکن از هزینه خانوار شهری بیانگر هزینه اجاره مسکن به متوسط هزینه خانوار شهری است که در سال ۱۴۰۰ با کاهش یک درصد همراه بود و می توان این اتفاق را ناشی از عقب ماندن تورم اجاره مسکن از تورم عمومی دانست. با پیشی گرفتن تورم اجاره از تورم، این نسبت در فروردین ماه ۱۴۰۱ به بالاترین سطح تاریخی رسید اما با رسیدن تورم ماهانه خرداد ماه به ۱۳.۲ درصد که در اثر حذف ارز ترجیحی اتفاق افتاد، سهم هزینه مسکن به کل هزینه ها به ۳۴.۴ درصد کاهش یافت. با خنثی شدن اثر حذف ارز ترجیحی، تورم اجاره مجدداً از تورم عمومی پیشی گرفت و این نسبت در مهر ماه ۱۴۰۱ به ۳۶.۲ درصد رسید. جالب توجه است که این نسبت در چین به طور متوسط برابر با ۴۲ درصد و در کشورهای اروپایی به طور متوسط ۲۵ درصد است.



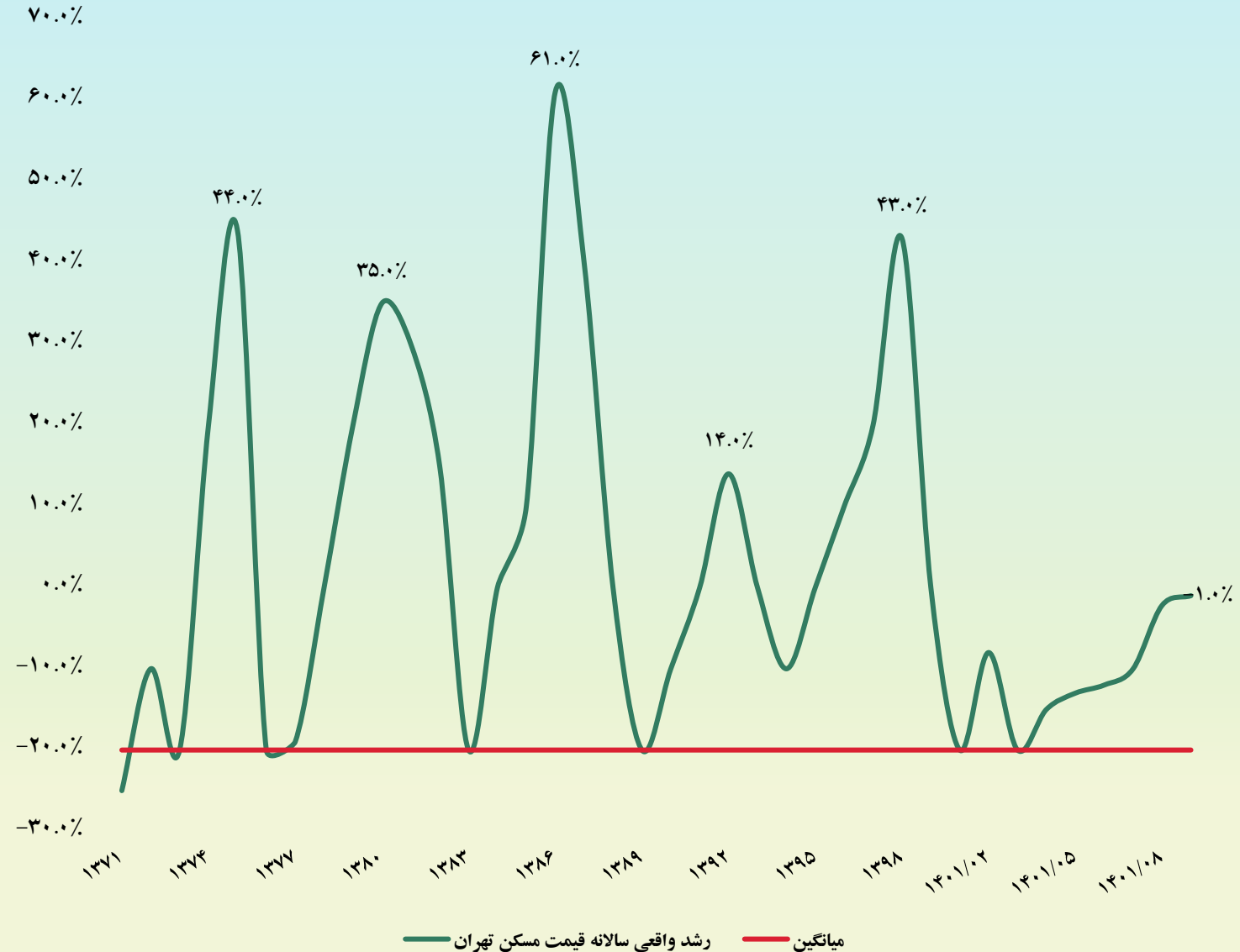
دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

اجاره شاخصی است که متأثر از سطح عمومی دستمزد ها و تورم است و نمی تواند واکنش سریعی نسبت به افزایش قیمت دارایی ها از جمله قیمت مسکن نشان دهد. این اتفاق باعث می شود در زمانی که جهش قیمت مسکن اتفاق می افتد، اجاره به آن میزان بالا نرود و نسبت P/R افزایش یابد. با وجود بالا بودن این نسبت در حال حاضر، انتظار نمی رود که قیمت مسکن با کاهش همراه باشد. تعدیل این نسبت از سال ۱۴۰۰ را می توان در نتیجه پیشی گرفتن تورم اجاره از تورم مسکن دانست، نه کاهش قیمت مسکن. به طور کلی، برای سنجیدن حباب دارایی های مختلف از نسبت قیمت آن به بازدهی استفاده می شود. زمانی که این نسبت از متوسط سال های گذشته بالاتر باشد، می تواند نشان از حباب قیمتی دارایی تلقی شود. با این حال، این رویکرد در بازار مسکن لزوماً صحیح نیست و اینکه نسبت P/R در سطوح بالاتر از میانگین قرار دارد نمی تواند به تنهایی نشان دهنده حباب در بازار مسکن تلقی شود، چرا که قیمت مسکن پارامتری سرمایه ای و اجاره پارامتری تورمی است و در دوران هایی مثل سه سال اخیر، نااطمینانی های سیاسی و اقتصادی می تواند شکاف رشد میان این دو پارامتر را بیشتر کند.



دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

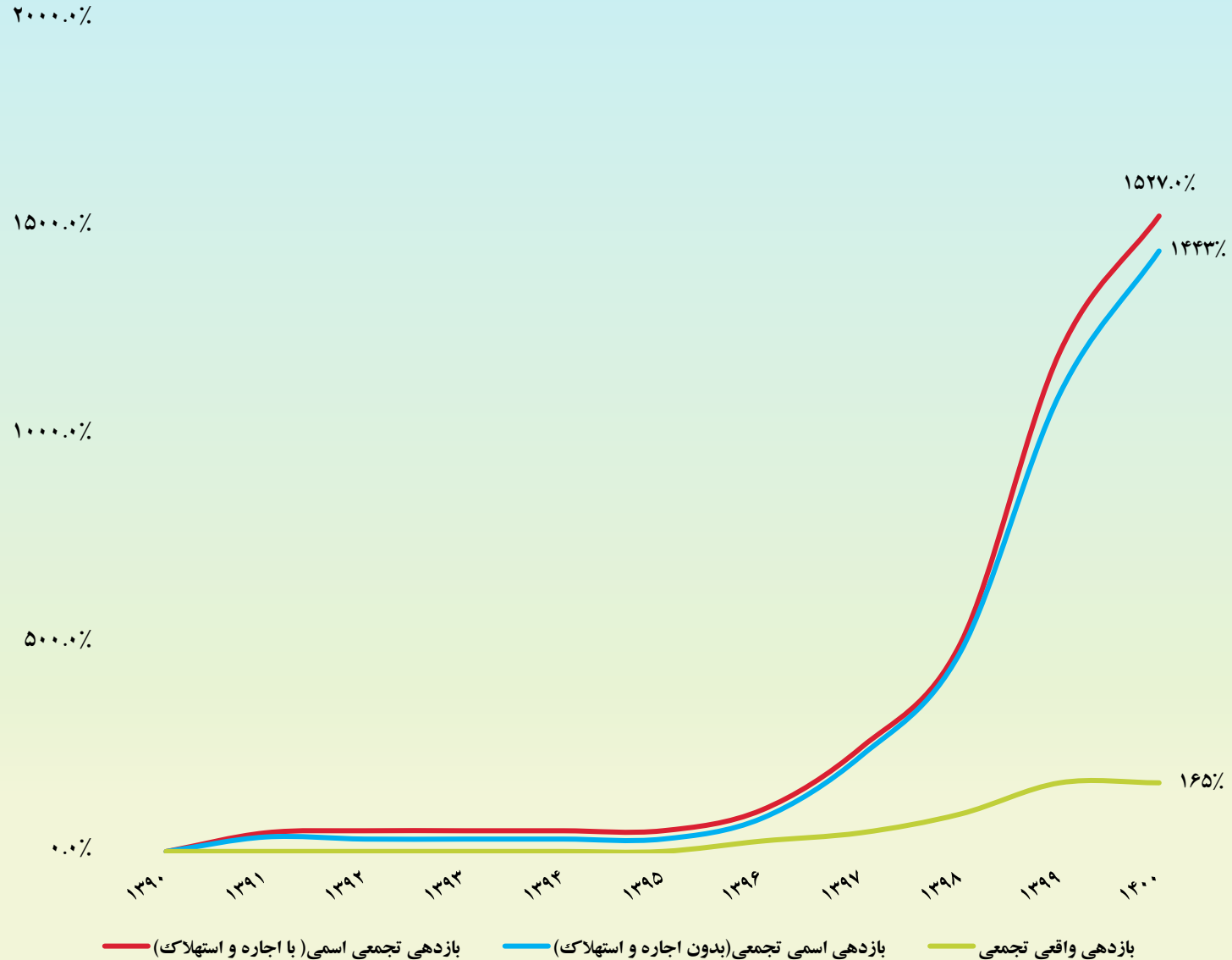
با توجه به اینکه قیمت اسمی مسکن چسبنده است، کاهش قیمت مسکن به ندرت صورت می گیرد، اما در دوران هایی که محرک جهش ارزی برای رشد قیمتی در بازار مسکن وجود ندارد، روند رشد واقعی قیمت مسکن نزولی شده و حتی وارد نواحی منفی شده است؛ در این مواقع، قیمت مسکن نمی تواند همپای تورم عمل کند و از تورم عمومی عقب می ماند. بررسی ادوار تاریخی نشان می دهد که رشد حدود ۲۰- درصد، پایین ترین سطح رشد واقعی قیمت مسکن در مقیاس سالانه بوده است. کمترین رشد واقعی نقطه به نقطه مسکن در سال جاری مربوط به خرداد ماه بود که این عدد به ۱۹.۷- درصد رسید. این رخداد ناشی از تورم بالای این ماه بود که بر اثر حذف ارز ترجیحی به وجود آمد، با این حال نمودار تکنیکال این شاخص نشان می دهد که رشد قیمت پس از برخورد با محدوده حمایتی ۲۰- درصد، با بهبود جزئی همراه بوده و رشد نقطه به نقطه قیمت واقعی مسکن در مهر ماه به ۱۰- درصد رسیده است.



دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

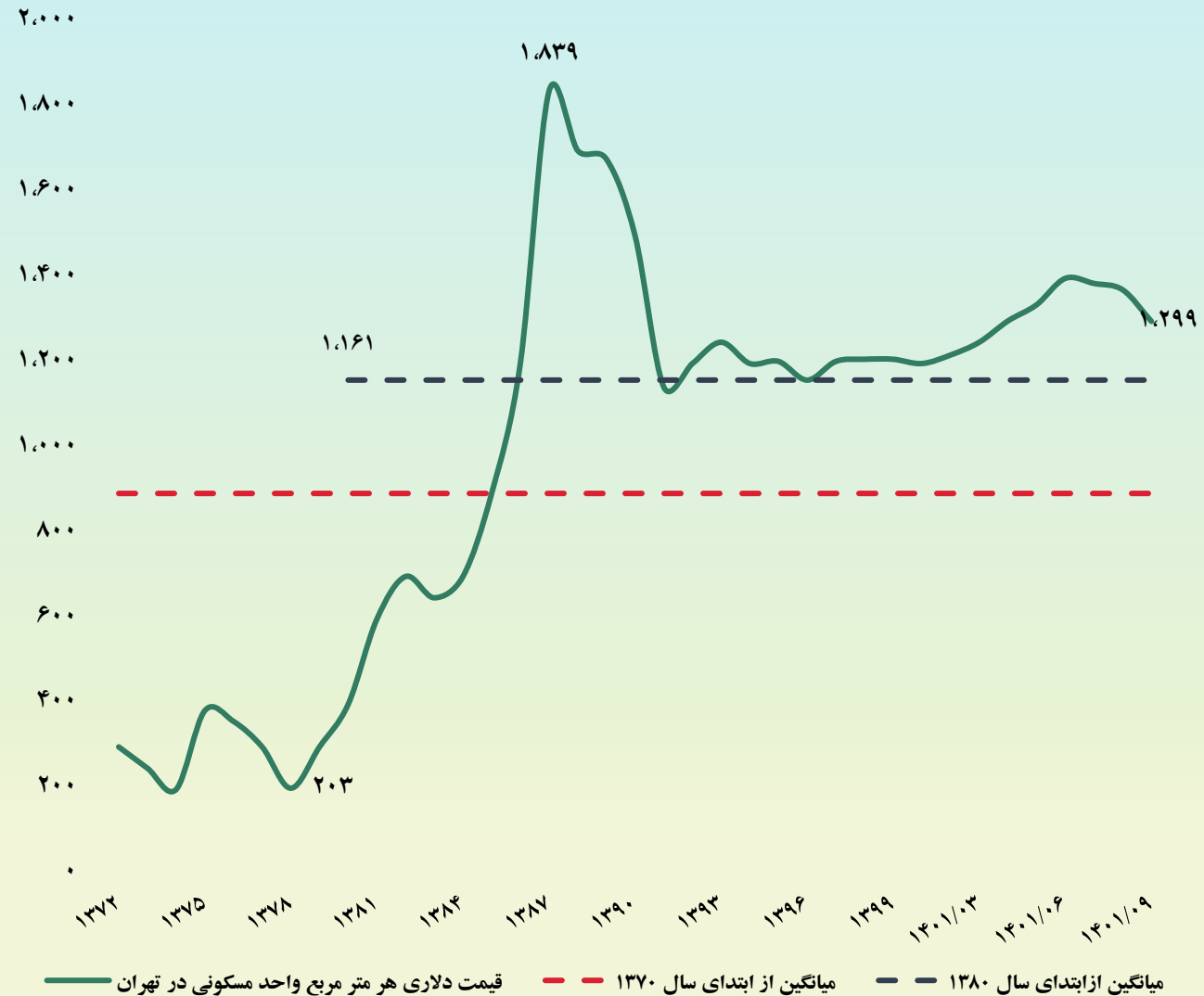
با تجمیع اثر درآمدی حاصل از اجاره مسکن منهای استهلاک و اثر افزایش قیمت و با فرض آنکه سرمایه گذار درآمد حاصل از اجاره را به سپرده بانکی تبدیل می کند و هر ساله بهره بانکی ناشی از تجمیع درآمدهای اجاره ای سال های قبل را نیز دریافت می کند، به این نتیجه می رسیم که بازار مسکن از سال ۱۳۹۰، ۱،۵۲۷ درصد بازدهی داشته است در صورتی که اگر تنها رشد قیمتی را در نظر بگیریم به رقم ۱،۴۴۳ درصد می رسیم.

برای محاسبه بازدهی واقعی تجمعی در بازار مسکن، از شاخص قیمت واقعی مسکن (تورم زدایی شده) استفاده می کنیم. نتیجه به دست آمده نشان می دهد که مجموع بازدهی بازار مسکن (با احتساب کسب درآمد اجاره منهای استهلاک و سرمایه گذاری حاصل از درآمد اجاره در سپرده بانکی) برابر با ۱۶۵ درصد بوده است که به طور سالانه ۱۰.۲ درصد بازدهی مرکب در این بازار را نشان می دهد.



دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

محدوده قیمت آپارتمان از متری ۲۰۰ تا ۴۰۰ دلار در دهه ۷۰ به ۱۰۰۰ تا ۱۲۰۰ دلار در دهه ۹۰ رسیده است. این موضوع را می توان تغییر پارادایمی در قیمت تعادلی دلاری مسکن تهران دانست. علت اصلی این موضوع را باید در بهای تمام شده دلاری مسکن جستجو کرد. از ابتدای انقلاب و در دهه ۶۰، گسترش افقی و در دهه ۷۰، گسترش عمودی تهران از طریق تراکم فروشی، موجب عرضه زیاد زمین شد؛ بطوریکه رفته رفته با کاهش عرضه زمین در دهه ۸۰ و اعمال محدودیت های جدی بر تراکم فروشی، سهم زمین از بهای تمام شده و قیمت دلاری آن دچار رشد قابل توجه شد. از طرف دیگر ثبات نسبی در قیمت دلار در دهه ۸۰ بر خلاف افزایش قیمت مسکن منجر به رشد دلاری قیمت هر متر مربع واحد مسکونی به بالاترین قیمت تاریخی شد. در نتیجه تغییر پارادایمی در قیمت تعادلی دلاری مسکن در گذر دو دهه صورت گرفته است. با این شرایط می توان گفت در صورت عدم تغییر سایر پارامترهای موثر، کاهش عرضه زمین در یک دهه آتی، می تواند اثری مشابه گذشته بر افزایش قیمت تعادلی مسکن بگذارد. مسکن تنها دارایی بود که در نیمه دوم سال ۱۳۹۹ برخلاف همه دارایی های دیگر دچار رشد قیمت شد؛ علت این رویداد را باید در شرایط ابهام سیاست و اقتصاد ایران دید که از طرفی ابهامات و انتظارات تورمی ناشی از آن و بهره حقیقی منفی در اقتصاد، مانع تمایل افراد به سرمایه گذاری در بانک و انتقال منابع به آن سمت می شد و از طرف دیگر، ریزش بازار سهام، نه تنها فرصت جذب منابع را از دست داده بود بلکه منابعی جدید را به سایر بازارها گسیل کرده بود؛ بازار سکه و ارز نیز به دلیل قیمت های بالاتر از نرخ های اقتصادی و از طرفی به دلیل عدم عرضه کافی برای عموم، مالیات، شرایط سخت نگهداری و موانع قانونی انتخاب مناسبی برای پول های سرگردان در آن زمان نبود؛ لذا در این شرایط، یکی از مهم ترین انتخاب ها برای سرمایه گذاران سرگردان، بازار مسکن بود که در جهت حفظ ارزش پول خود، به سراغ آن آمدند؛ در آن مقطع، قیمت مسکن نیز شرایط حبابی نداشت و در مقایسه با سایر بازارها، از شرایط مناسبی برای سرمایه گذاری برخوردار بود. **با وجود میانگین قیمت دلاری ۱۱۶۱ هر متر مربع واحد مسکونی در تهران از ابتدای دهه ۸۰، قیمت های فعلی آن (۱۲۹۹ دلار) را نمی توان حباب قیمتی دانست؛** هر چند قیمت های فعلی برای بخش زیادی از جامعه در جهت خرید مسکن در دسترس نیست اما نمی توان از واژه حباب برای توصیف آن استفاده کرد.



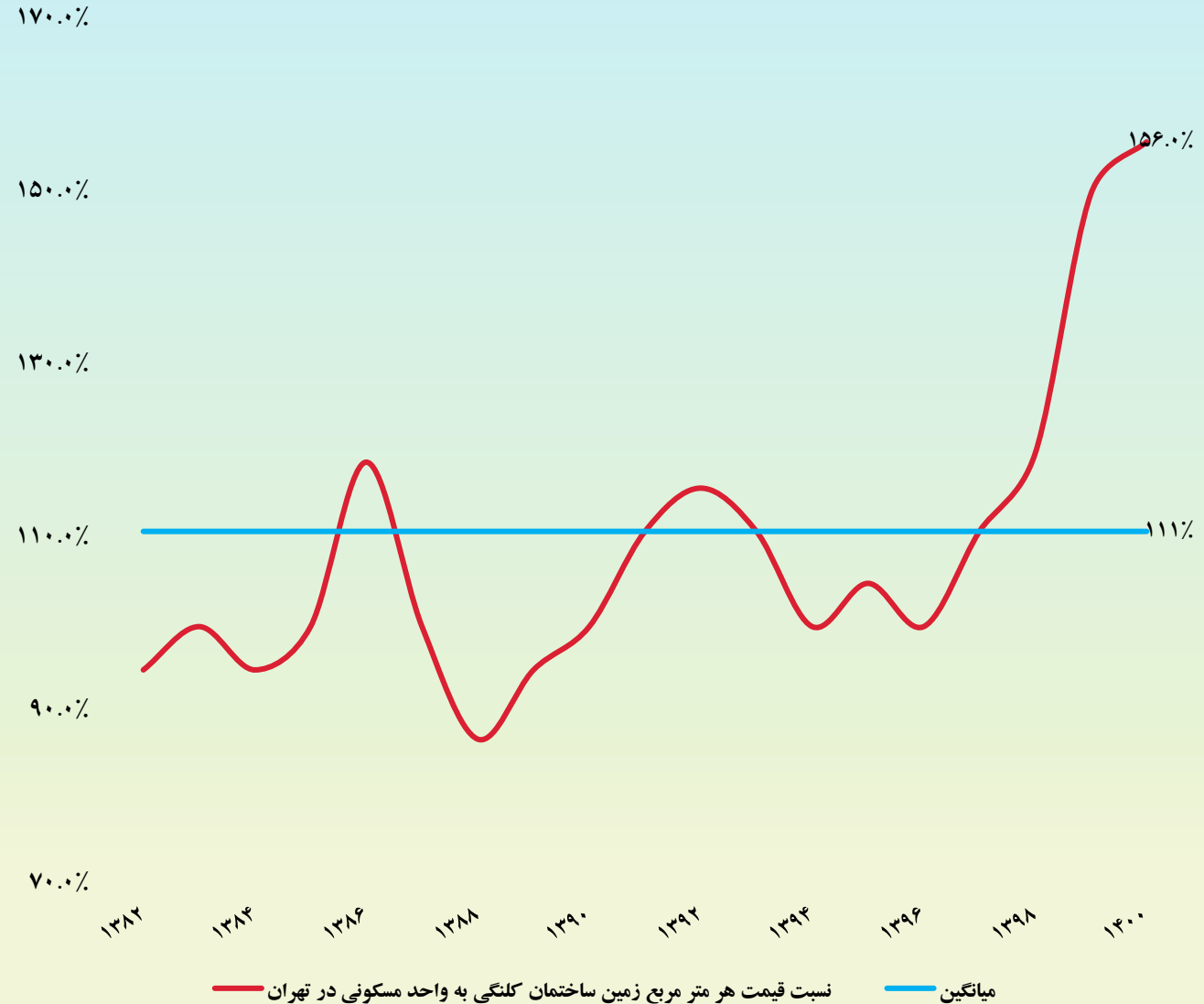
دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

برآوردها از قیمت تمام شده یک واحد مسکونی در کشور نشان می دهد ۶۰ درصد بهای تمام شده مربوط به زمین، ۵ درصد مربوط به مجوزهای شهرداری و نظام مهندسی و ۳۵ درصد دستمزد و نهاده های ساختمانی است.

نسبت قیمت زمین به قیمت واحد مسکونی از سال ۱۳۹۷ افزایش قابل توجهی یافته است. کاهش عرضه زمین، امنیت سرمایه گذاری به دلیل نداشتن استهلاک و پتانسیل توسعه عمودی در ساخت مسکن از جمله عوامل تاثیر گذار بر افزایش این نسبت است. با افزایش جمعیت و افزایش ساخت مسکن با وجود ثابت بودن زمین در دسترس، روند افزایش این نسبت در بلند مدت قابل انتظار است.

یک عامل مهم افزایش سرعت رشد قیمت زمین نسبت به متوسط قیمت مسکن در شهر تهران در عصر جهش به افزایش فعالیت های سفته بازی، رشد ملاکی و شیوع سرمایه گذاری های کلان ملکی در این بازار برمی گردد. همزمان با شروع دوره جهش ملکی و افزایش تمایل سرمایه گذاران به ورود سرمایه های خود به بازار ملک، آن دسته از سرمایه گذارانی که سرمایه های هنگفت و کلان در اختیار داشتند بازار زمین را به عنوان اولویت سرمایه گذاری ملکی خود انتخاب کردند؛ در مقابل سرمایه گذاران خردتر وارد بازار معاملات آپارتمان شدند. این موضوع یعنی ورود تقاضای سرمایه ای در حجم قابل توجه با سرمایه های کلان به بازار زمین، منجر به افزایش سرعت رشد قیمت در این بخش از بازار ملک در مقایسه با بازار معاملات آپارتمان شد.

از سوی دیگر، یک علت تشدید گسل قیمتی بین زمین و مسکن به کمبود موجودی زمین قابل ساخت در شهر تهران مربوط می شود. به دلیل ساخت وسازهای گسترده از سال های قبل تاکنون، بازار زمین با گذر زمان، با کمبود عرضه مواجه شده است. یعنی سال به سال عرضه زمین نیز کاهش یافته است. این موضوع یعنی کاهش عرضه در برابر افزایش تقاضای سرمایه ای برای خرید زمین در عصر جهش که در بیش فعالی قیمتی زمین نسبت به مسکن موثر بوده است.



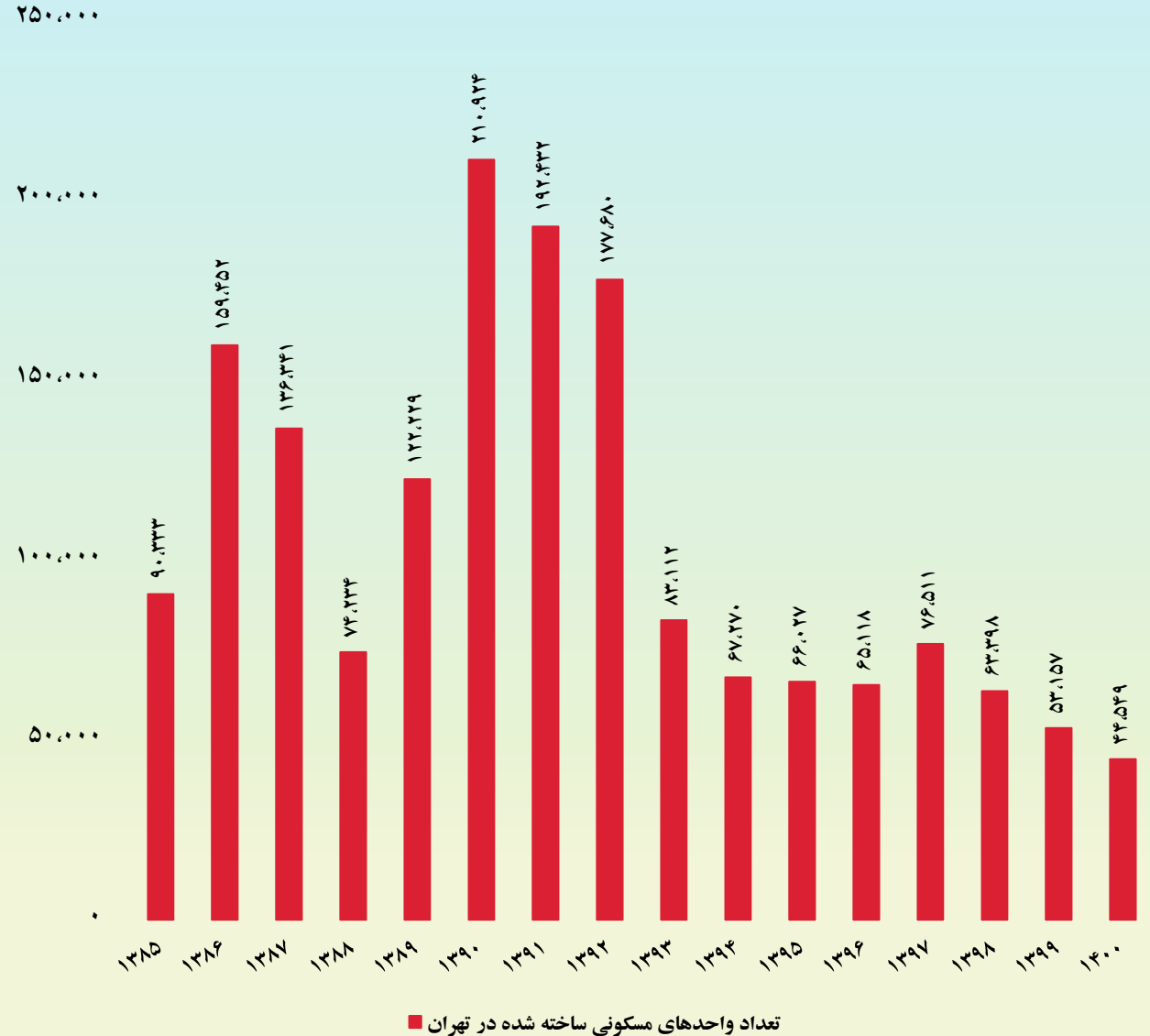
دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

در سال ۱۴۰۰ مجموعاً ۵۷۰۱ پروانه ساختمانی در شهر تهران صادر شد که ۵۶۸۳ پروانه مربوط به احداث و ۱۸ پروانه مربوط به افزایش بنا بوده است که کاهش ۱۷.۷ درصد نسبت به سال گذشته را ثبت کرد. مجموع پروانه های ساخت ۴۴۵۴۹ واحد مسکونی را در بر می گرفت که ۱۶ درصد نسبت به سال گذشته افت کرد و کمترین مقدار از سال ۱۳۸۵ را رقم زد. بیشترین سهم از پروانه های احداث ساختمان در شهر تهران مربوط به منطقه ۱۵ و کمترین سهم مربوط به منطقه ۱۹ بوده است.

همچنین، اطلاعات حاصل بیانگر این مطلب است که از مجموع پروانه های احداث ساختمان صادر شده از سوی شهرداری شهر تهران در حدود ۰.۶ درصد برای احداث ساختمان های یک طبقه، ۰.۹ درصد برای احداث ساختمان های دو طبقه، ۱ درصد برای احداث ساختمان های سه طبقه، ۴.۵ درصد برای احداث ساختمان های چهار طبقه و ۹۲.۹ درصد برای احداث ساختمان های پنج طبقه و بیشتر صادر شده است.

در بهار ۱۴۰۱، تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های صادر شده برای احداث ساختمان در شهر تهران برابر با ۵۹۵۴ واحد بوده است که ۴۸.۴ درصد نسبت به فصل گذشته و ۴۶.۱ درصد نسبت به فصل مشابه در سال گذشته کاهش داشته است. در کل کشور نیز تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های صادر شده برابر با ۹۰۲۹۰ بوده که نسبت به فصل گذشته ۲۰.۶ درصد و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۱۲.۷ درصد کاهش یافته است.

با توجه به آمار منتشر شده به این نتیجه می رسیم که با وجود نیاز فراوان به مسکن، ساخت واحدهای مسکونی در حال کاهش قابل توجه است. این کاهش در شهر تهران به سطوح بی سابقه ای رسیده است. این اتفاق می تواند ناشی از کاهش تقاضا برای مسکن باشد که منجر به کاهش انگیزه از سمت عرضه کننده برای ساخت مسکن می شود. همچنین کمبود زمین های مناسب برای ساخت واحدهای مسکونی و افزایش قابل توجه قیمت زمین و هزینه ها ساخت از دیگر دلایلی است که می تواند بر کاهش عرضه اثرگذار است.



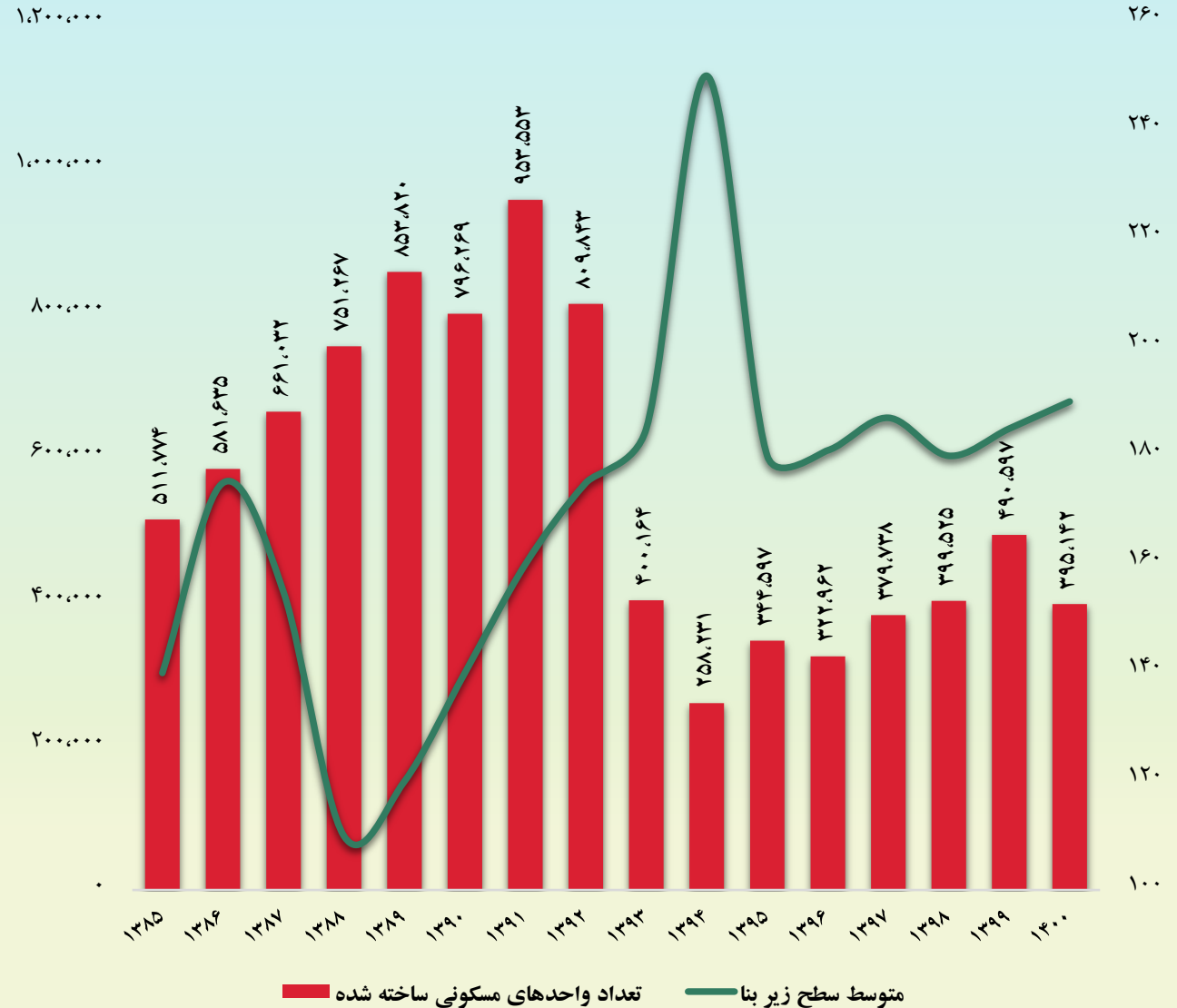
تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده در تهران

دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱

در سال ۱۴۰۰ در کشور، تعداد واحدهای مسکونی در تصرف، حدود ۲۴.۸ میلیون واحد و تعداد خانوار حدود ۲۶.۴ میلیون بوده که نشانگر کمبود قریب به ۱.۶ میلیون واحدی در این سال است. کمبود واحدهای مسکونی نسبت به تعداد خانوارها در کشور نشان می دهد بعضی از خانوارها به صورت مشترک در یک واحد مسکونی زندگی می کنند و یا نمی توان به محل زندگی آن ها عنوان مسکن اطلاق کرد. با فرض رشد ۱ درصد تعداد خانوار در سال، طی بازه زمانی ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۵ و افزایش تعداد خانوار از ۲۶.۴ به ۲۷.۷ میلیون، حدود ۱.۳ میلیون خانوار به خانوارهای موجود در کشور اضافه می گردد. از این رو از سال ۱۴۰۰ تا سال ۱۴۰۵، کل نیاز به مسکن جدید در کشور حدود ۲.۹ میلیون واحد مسکونی است.

از طرفی در سال ۱۴۰۰ بالغ بر ۱.۴ میلیون واحد مسکونی خالی بوده است که عمده آن ها خانه های لوکس بوده که متوسط جامعه توانایی خرید آن ها را نداشته است. با اعمال مالیات بر واحدهای مسکونی خالی انتظار می رود که بخشی از این واحدهای مسکونی بتواند تقاضای مازاد را پاسخگو باشد، با این حال با توجه به کاهش قدرت خرید متوسط جامعه و لوکس بودن اکثر این واحدها، نمی تواند اثر معناداری در پاسخگویی تقاضا داشته باشد. بنابراین فرض می کنیم حدودا ۵۰۰ هزار واحد از این واحدها بتواند پاسخگویی تقاضا باشد. از این رو پوشش نیاز به مسکن کشور بدون احتساب نوسازی واحدهای فرسوده، طی دوره زمانی ۵ ساله منتهی به ۱۴۰۵، حدود ۲.۴ میلیون واحد مسکونی جدید می بایست ایجاد گردد.

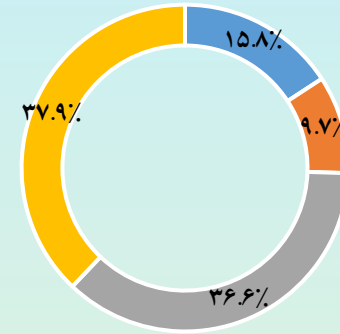
همچنین براساس طرح جامع مسکن بالغ بر ۳.۸ میلیون واحد مسکونی موجود در کشور فرسوده بوده و نیاز به نوسازی دارند. با احتساب همه اعداد مذکور، نیاز به مسکن کشور طی دوره ۵ ساله بالغ بر ۶.۲ میلیون واحد می باشد که سالانه نیاز به حدود ۱.۲۴ میلیون واحد تخمین زده می شود در حالی که در شرایط فعلی روند ساخت مسکن نزولی است و در سال ۱۴۰۰ تنها ۳۹۵ هزار واحد در کشور ساخته شده است.



بررسی بهای تمام شده هر متر مربع ساختمان در سال ۱۴۰۱ به دلیل نوسان زیاد قیمت محصولات فولادی و حتی قیمت زمین کار بسیار دشواری می باشد و تمامی این ارقام حدودی است. به طور کلی، هزینه های ساخت هر واحد مسکونی شامل چهار مرحله سفت کاری، نازک کاری، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی می شود.

با توجه به مراحل مختلف ساختن یک واحد، هزینه ساخت یک متر مربع واحد مسکونی در تهران به طور متوسط برابر با ۹ میلیون تومان برآورد شده است. این مبلغ بهای تمام شده یک متر مربع بنای مفید است و در صورتی که مشاعات را در نظر بگیریم، هزینه ساخت متری ۱۵ میلیون تومان برای کل ساختمان می باشد. این هزینه به صورت کلی برآورد شده است و امکان برآورد دقیق با توجه به اختلاف نهاده های مورد استفاده، منطقه، مجوز ساخت و... متغیر است. به عنوان مثال در ساختمان های لوکس بهای تمام شده می تواند تا متری ۹۰ میلیون تومان برای هر متر مربع بنای کل نیز بالا برود، یا به عنوان مثال اگر زمین در منطقه ای پرخطر مثل نزدیکی به گسل، مناطق ناپایدار یا دامنه های شیبدار قرار گرفته باشد سیمان یا فولاد مورد نیاز بیشتر از مناطق دیگر است به عنوان مثال در یک ساختمان ۴ طبقه با توجه به منطقه ساخت، هر متر مربع فونداسیون ساختمان ۱۵ تا ۳۵ کیلوگرم میلگرد نیاز دارد. همچنین نهاده های ساختمان قیمت های متفاوتی دارد؛ به عنوان مثال سنگ نمای ساختمان از متری ۳۰۰ هزار تا ۴ میلیون تومان قیمت دارد. در برخی از مناطق تهران مانند منطقه ۱ و ۵ از فوم بتن به عنوان عایق صدا در کف استفاده می شود که می تواند هزینه بهای تمام شده را تا متری ۳ میلیون تومان افزایش دهد و یا قیمت کارگر در مناطق مختلف می تواند به ازای هر متر تا متری ۱ میلیون تومان هم افزایش یابد.

یکی از پارامترهایی که تاثیر قابل توجهی بر بهای تمام شده می گذارد، هزینه شهرداری است. به عنوان مثال ممکن است سازنده جواز ساخت یک ساختمان ۳ طبقه را از شهرداری اخذ کرده باشد در حالی که یک ساختمان ۵ طبقه بسازد. در این صورت سازنده باید جریمه این تخلف را پرداخت کند. این تخلف به طور معمول اتفاق می افتد چرا که تاثیر قابل توجهی در بهای تمام شده دارد. در این حالت مجوز ساخت می تواند از متری یک میلیون تومان به متری ۷ میلیون تومان هم برسد، مثال در یک ساختمان ۵ طبقه که مجوز ساخت ۱.۵ میلیارد تومان است، ۲ میلیارد تومان بابت تخلف می تواند به این هزینه اضافه شود اما در نهایت این هزینه ها با افزایش قیمت فروش از خریداران گرفته می شود. عرف سود فروش واحد مسکونی ۳۰ درصد است.



■ سفت کاری ■ تاسیسات مکانیکی ■ تاسیسات برق ■ نازک کاری

شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی کشور هزینه ساخت هر متر مربع واحد مسکونی را در سال ۱۴۰۱ به شرح زیر اعلام نموده است:

ساختمان های یک و دو طبقه متری ۶ میلیون و ۲۳۷ هزار تومان
ساختمان های ۳ تا ۵ طبقه متری ۷ میلیون و ۱۷۰ هزار تومان
ساختمان های ۶ و ۷ طبقه متری ۸ میلیون و ۲۱۵ هزار تومان
ساختمان های ۸ تا ۱۰ طبقه متری ۹ میلیون و ۲۳۴ هزار تومان
ساختمان های ۱۱ و ۱۲ طبقه متری ۹ میلیون و ۷۱۷ هزار تومان
ساختمان های ۱۳ تا ۱۵ طبقه متری ۱۰ میلیون و ۷۱۷ هزار تومان
ساختمان های ۱۶ طبقه به بالا متری ۱۱ میلیون و ۵۴ هزار تومان

یکی از شاخص‌هایی که قدرت خرید متقاضیان را در بازار مسکن نشان می‌دهد طول دوره انتظار خرید مسکن است که از سال ۱۳۷۰ به طور متوسط در سطح ۲۷ سال قرار دارد. با جهش قیمت مسکن در سال ۱۳۹۹، این شاخص به بالاترین سطح تاریخی رسید و در سال ۱۴۰۰ به ۴۴ سال رسید که می‌تواند تهدیدی از سمت تقاضا برای بازار مسکن باشد. این اتفاق تاثیر خود را در حجم معاملات مسکن نیز نشان می‌دهد. متوسط حجم معاملات ماهانه در سال ۱۴۰۰، به پایین‌ترین سطح تاریخی رسید و در سال ۱۴۰۱، حجم معاملات اندکی بهبود پیدا کرد و به متوسط ۸.۶۱۷ در هفت ماهه ابتدایی سال رسید که با وجود رشد اندک همچنان در سطوح پایینی قرار دارد.

وضعیت بازار مسکن از بعد عرضه نیز شرایط مطلوبی ندارد. با ورود حجم قابل توجه نقدینگی به بازار مسکن از سال ۱۳۹۹، قیمت زمین واگرایی قابل توجهی با قیمت واحدهای مسکونی پیدا کرد و تا پایان سال ۱۴۰۰ این واگرایی به اوج رسید که نسبت قیمت یک متر مربع زمین کلنگی به یک متر مربع واحد مسکونی در تهران را به ۵۶.۱ رساند (متوسط این نسب ۱۱.۱ است). یک عامل مهم افزایش سرعت رشد قیمت زمین نسبت به متوسط قیمت مسکن در شهر تهران در عصر جهش به افزایش فعالیت‌های سفته‌بازی و شیوع سرمایه‌گذاری‌های کلان در این بازار برمی‌گردد. علاوه بر آن، کاهش عرضه زمین، امنیت سرمایه‌گذاری به دلیل نداشتن استهلاک، توسعه عمودی در ساخت مسکن از جمله عوامل تاثیرگذار بر افزایش این نسبت است. با توجه به اینکه سهم قابل توجهی از بهای تمام شده واحدهای مسکونی را زمین تشکیل می‌دهد، این واگرایی در کنار کاهش قدرت خرید متقاضیان مسکن، منجر به کاهش ساخت و ساز واحدهای مسکونی شد به طوری که واحدهای مسکونی ساخته شده در تهران به پایین‌ترین مقدار در ۲۰ سال اخیر رسید.

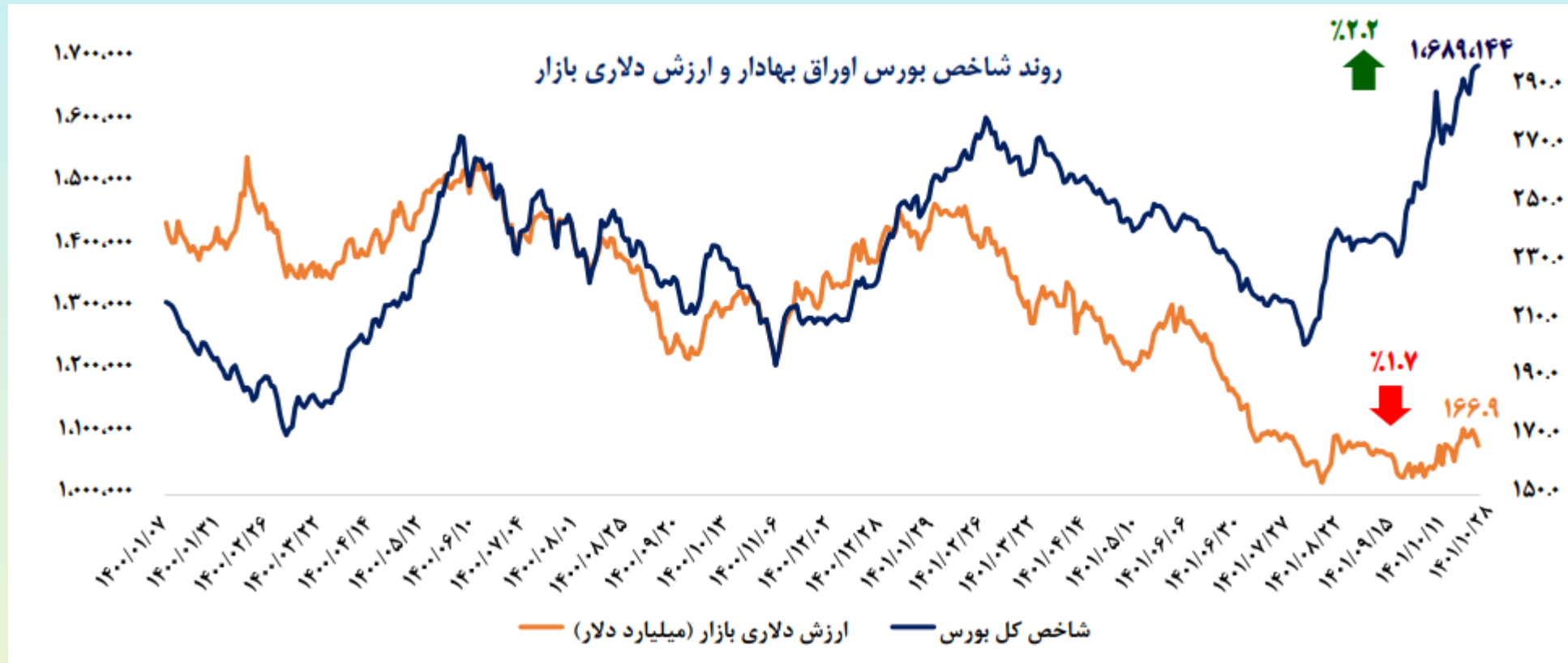
با وجود کاهش قابل توجه ساخت و ساز، نیاز به مسکن کشور طی دوره ۵ ساله بالغ بر ۶.۲ میلیون واحد می‌باشد که سالانه حدود ۱.۲۴ میلیون واحد تخمین زده می‌شود، در حالی که روند ساخت مسکن نزولی است و در سال ۱۴۰۰ تنها ۳۹۵ هزار واحد ساخته شده است. با وجود افزایش تقاضای بالقوه به دلیل رشد ۱ درصدی سالانه تعداد خانوار، با توجه به کاهش قدرت خرید متقاضیان مسکن، نمیتوان انتظار تبدیل این حجم از تقاضای بالقوه به تقاضای بالفعل را داشت. علاوه بر آن افزایش قیمت زمین نسبت به قیمت واحدهای مسکونی و افزایش هزینه‌های ساخت، سود ساخت و ساز را تحت تاثیر قرار می‌دهد. برآیند این اتفاق‌ها می‌تواند انگیزه عرضه‌کننده را برای ساخت مسکن کاهش دهد.



بازار سرمایه

- تورم
- روند شاخص بورس و ارزش دلاری بازار
- روند شاخص کل و خالص ارزش خرید
- ورود نقدینگی توسط حقیقی ها
- ارزش معاملات

دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱



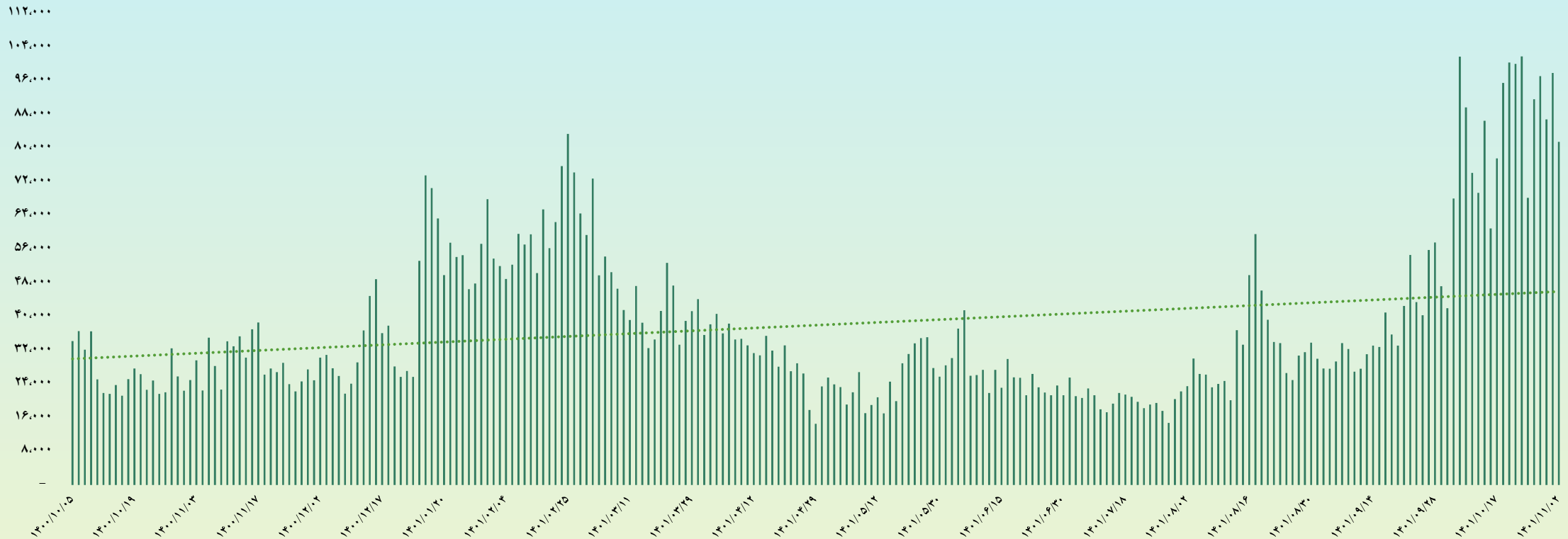
در هفته آخر دی ماه با وجود تعطیلی غیرمنتظره روز یکشنبه، بازار عملکرد مناسبی را از خود نشان داد و افزایش اقبال سرمایه گذاران حقیقی با توجه به تشدید انتظارات تورمی، منجر به شکسته شدن رکورد دو ساله تزریق پول حقیقی به بازار شد. حجم معاملات خرد به صورت میانگین در سطح بیش از ۱۰ هزار میلیارد تومان قرار دارد که تقریباً ۲ برابر عملکرد ماه های آبان و آذر می باشد و برای ادامه این مسیر، حفظ معاملات در سطح فعلی می باشد.

دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱



- در هفته آخر دی ماه معامله گران حقیقی به صورت خالص ۸۰۰ میلیارد تومان نقدینگی به بازار سهام تزریق کردند.
- خالص ورود نقدینگی حقیقی در دی ماه، معادل با ۲.۵۴۰ میلیارد تومان بوده که برای اولین بار از تیر ۱۴۰۰ است که این اتفاق رخ می دهد.
- در سال ۱۴۰۱ تاکنون معامله گران حقیقی به صورت خالص ۳۱.۶ هزار میلیارد تومان نقدینگی از بازار سهام خارج کرده اند.

دی ماه ۱۴۰۱ شماره گزارش ۱



همانطور که در نمودار نمایان است، در چند وقت اخیر ارزش معاملات افزایش داشته که بخشی از آن ناشی از افزایش قیمت دلار بوده و بخش دیگر انتقال نقدینگی به سمت بورس به دلیل اشباع بازارهای موازی نظیر طلا و مسکن و ... بوده است. افزایش ارزش معاملات می‌تواند از نظر روانی به بهبود اطمینان سرمایه‌گذاران به انتقال نقدینگی خود به بورس کمک کند.

شرکت های تابعه

سرمایه گذاری شهر آتیه

تلفن: ۰۲۱-۶۶۷۶۷۲۹۸

پست الکترونیک: info@shahratieh.com



تامین سرمایه تمدن

تلفن: ۰۲۱-۸۸۷۳۶۴۰۵

پست الکترونیک: info@tamadonib.com



توسعه گردشگری شهر آیین

تلفن: ۰۲۱-۸۸۹۳۴۰۲۲

پست الکترونیک: tourism@shahrtdc.com



شرکت توسعه گردشگری شهر آیین
Shahr Aein Tourism Development Co.

لیزینگ شهر

تلفن: ۰۲۱-۸۸۷۳۶۴۰۵

پست الکترونیک: info@leasingshahr.ir



شرکت لیزینگ شهر (سای ناس)

کارگزاری شهر

تلفن: ۰۲۱-۸۸۱۰۲۲۰۱

پست الکترونیک: info@shahrb-co.ir



شرکت کارگزاری شهر
سای ناس

توسعه اعتبار سنجی شهر

تلفن: ۰۲۱-۸۸۸۱۵۶۷۰

پست الکترونیک: info@etebarsanjishahr.ir

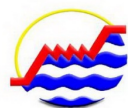


شرکت توسعه اعتبارسنجی شهر
(سای ناس)

آب و برق کیش

تلفن: ۰۷۶-۴۴۴۲۴۸۸۰

پست الکترونیک: info@kwpc.co.ir



شرکت آب و برق کیش

هدینگ گروه مالی شهر