قیمت دلار، سکه، طلا، خودرو و مسکن پس از توافقات هسته ای به چه سمتی می رود؟

آبان 25, 1393

هربار که تیم مذاکره کنندگان هسته ای از کشوری به کشوری دیگر برای ادامه گفت و گوها حرکت می کنند، شاخص قیمت ها در بازارهای ایران در واکنش به اظهانظرهای آنان بالا و پایین می رود. هر نقل قول از سوی اعضای ارشد تیم و هر اظهانظری توام با تردید در مورد آینده مذاکرات برشدت رشد قیمت ها اضافه می کند و به همان نسبت هر واکنش مثبتی، شیب قیمت ها را به سمت پایین هدایت می کند.

مذاکرات هسته ای تقریبا تمامی مردم ایران و حتی سرمایه گذاران جهانی را سرگرم خود کرده است. در صورتی که توافقات هسته ای ایران به نتیجه برسد، قیمت دلار در بازار ایران کاهش می یابد و به دنبال آن بهای تمامی کالاهای وارداتی نیز روند نزولی به خود می گیرد. همزمان با این اتفاق احتمال حضور سرمایه گذاران خارجی در بازار کشور افزایش پیدا می کند و پس از آن رشد اقتصادی جهانی نیز رشد می یابد. در نهایت قیمت طلای جهانی نیز می تواند روند کاهشی به خود گیرد.

در صورتی که پس از سوم آذر ماه روند مذاکرات به سمت مطلوبی حرکت کند و تحریم های اقتصادی کشور کاهش یابد، اقتصاد ایران نیز می تواند امیدوار باشد که رشد اقتصادی پیش بینی شده 3.3 درصدی را محقق سازد و برای اولین بار طی نه سال گذشته ثابت در زندگی مردم حاکم شود. در حال حاضر چشم و گوش بازارهای مالی کشور به مذاکرات هسته ای دوخته شده است. هر کلمه ای که از دهان جواد ظریف و جان کری خارج می شود، برزندگی مردم ایران اثر می گذارد.

دلار

میزان بازدهی: 6.5 درصد طی شش ماه

از ابتدای آغاز دوره تازه مذاکرات هسته ای، بازار ارز به رکود نسبی فررو رفت. فعالان بازار تحلیل دقیقی از نتیجه مذاکرات نداشتند ولی بررسی ها نشان می داد روند حرکتی تیم هسته ای به سمت

دستیابی به توافقی فراگیر پیش می رود. اما موثرترین اتفاق در بازار زمانی رخ داد که روزنامه جوان در تیتری مذاکرات را پایان یافته اعلام کرد و به نقل از یک مقام روسی خبر داد که توافق نهای صورت گرفته است. همزمان رئیس کل بانک مرکزی نیز در اظهانظری جداگانه از کاهش قیمت دلار به خواست دولت خبر داد. با این وجود برخی تحلیلگران اقتصادی و فعالان بخش خصوصی همچنان در مورد آینده قیمت گذاری دلار ابهاماتی دارند. دولت از سوی اعلام کرده که برنامه دلار تک نرخی را به طور موقت از دستور کار خارج کرده و از طرف دیگر همچنان برخی بخش های بانک مرکزی از دلار تک نرخی دفاع می کنند. گمانه زنی ها نشان می دهد در کوتاه مدت امکان دستیابی به دلار تک نرخی وجود ندارد ولی حداقل جهت حرکت مذاکرات به سمتی می رود که روند قیمت گذاری دلار را نزولی کند. با این وجود برخی تحلیل ها نیز نشان می دهد که قیمت دلار در فاز اول بین 150 تا 250 تومان پس از توافقات سوم آذر کاهش می یابد. حتی برخی تحلیلگران مانند موسی غنی نژاد دامنه نزول قیمت دلار را بیش از این اعداد می دانند. غنی نژاد سه ماه قبل در این مورد گفته بود:« روند کاهش نرخ ارز که در میانه های سال گذشته با شتاب مطلوبی صورت گرفت، نشان داد که فضای روانی مثبت تا چه میزان در کاهش نرخ دلار در بازار موثر است. روی کار آمدن دولت یازدهم در یک سال و نیم گذشته فضای روانی جامعه را به کلی تغییر داد و این موضوع پیش بینی ها را در بازار ارز نیز دگرگون ساخت به همین دلیل بود که حتی پیش از توافق هسته ای، نرخ دلار روند معکوسی را نسبت به گذشته، پیش گرفت اما در این برهه از زمان مهمترین عامل تاثیرگذار در بازار ارز، تحریم های اقتصادی خواهد بود. در یک شرایط بدبینانه اگر تحریم ها وضعیت دشوارتری را رقم بزنند و روند افزایشی را در پیش گیرند شاهد افزایش بهای دلار خواهیم بود اما در صورت کاهش آن می توان محدوده 2 هزار و 700 تا 2 هزار و 800 تومان را برای دلار متصور بود.»

او همچنین در مورد ادامه این روند کاهشی نیز نوشته بود:« این موضوع نیز باید مورد تاکید قرار گیرد که کاهش فشار تحریم ها و لغو کامل آن موجب بازگشت بهای دلار به نرخ هایی پایین تر از 2 هزار و 700 تومان نخواهد شد. چراکه این حدود قیمت، حداقل بهای دلار برای اقتصاد ایران است. ضمن اینکه رسیدن به این نرخ هم با فرض کاهش تحریم ها پیش بینی شده است. هر چند پیش بینی کاهش یا افزایش فشار تحریم ها در سال جاری، دشوار است اما روندی که از زمستان سال گذشته با موفقیت اولیه مذاکرات هسته ای آغاز شد،

امیدواری ها را افزایش داده است. با پایان دوره شش ماهه توافق اولیه، روند مذاکرات هسته ای و احتمال به نتیجه رسیدن آن مشخص خواهد شد. این موضوع در میان مدت و بلند مدت به طور کامل بر عملکرد اقتصاد داخلی همچنین عملکرد بین المللی اقتصاد در زمینه صادرات و واردات اثرگذار خواهد بود. موضوع تورم که به طور سالانه بر نرخ دلار نیز اثرگذار خواهد بود، به این موضوع وابستگی هایی دارد که امید می رود نتایج آن مثبت باشد.» براین اساس گمانه زنی ها تایید می کند، همچنان ارز می تواند روند کاهشی را ادامه دهد ولی برخی فعالان بازار و حتی تحلیلگران بخش خصوصی اعتقاد دارند که کاهش قیمت دلار پس از مذاکرات هسته ای نمی تواند چندان با دوام باشد چراکه نرخ واقعی دلار در بازار ایران بین 3 هزار تا 3 هزار و 100 تومان در نوسان است.

طبق آمارهای بانک مرکزی در نیمه اول امسال از شدت نوسان قیمت دلار در بازار آزاد تهران نسبت به دوره‌های قبل کاسته شد به طوری که حداکثر تغییر نرخ آن 200 تومان بوده است. قیمت دلار در شش ماهه ابتدایی سال جاری با کاهش 5.6 درصدی نسبت به مدت مشابه سال قبل به طور متوسط حدود 3184 تومان معامله شد. این درحالی است که در شش ماه اول سال قبل متوسط نرخ معامله شده دلار 3372 تومان بوده است که البته بازگشت به کمی عقب تر و قیمت در سالهای 1390 و 1391 بیانگر اختلاف و نوسان قیمتی شدیدتری است. از فروردین تا شهریورامسال بین حداقل و حداکثر قیمت دلار کمتر از 200 تومان اختلاف وجود دارد به گونه ای که از قیمت 3099 تومانی فروردین به 3290 تومان در اردیبهشت افزایش یافته است و با وجود اینکه در ادامه متوسط قیمت به 3250 در خرداد می رسد تا پایان شهریورهیچ گاه به بیش از 3250 تومان برنگشته است.

طلا

میزان بازدهی: 5.2 درصد منفی

بیش از آنکه مذاکرات هسته ای و اقدامات دولت در کاهش قیمت سکه موثر بوده باشند، رشد اقتصادی امریکا براین فلزگرانبها ضربه وارد کرده است. طی شش ماه گذشته قیمت طلا در بازارهای جهانی به کمترین حد به نسبت 4 سال گذشته رسیده است. پیش بینی های معتبر سایت های بلومبرگ و کیتکو نیز نشان می دهد که طلا با همین دست فرمان می تواند به نرخی کمتر از 1000 دلار برای هر اونس نیز کاهش پیدا کند. اگر چنین اتفاقی در بازار طلا رخ دهد، قیمت این فلزگرانبها به

حوالی سال های پایانی دهه 90 باز می گردد. تحلیلگران بین المللی اعتقاد دارند کاهش رشد اقتصادی امریکا می تواند منجر به رشد بهای طلا شود ولی طی ماه های گذشته از سال 2014 رشد اقتصادی امریکا به صورت پلکانی رشد داشته است. اما با این وجود کاهش رشد اقتصادی چین موجب شده تا پیش بینی رشد اقتصادی 4.5درصدی جهان در سال 2014 محقق نشود و حداکثر انتظار رشد به 3 درصد تنزل پیدا کند. طی یک ماه گذشته نیز با وجود کاهش 1.1 درصدی رشد فصل تابستان امریکا بازهم طلا در بازارهای جهانی با کاهش قیمت مواجه بوده است چراکه فعالان بازار به اعدادی دسترسی پیدا کرده اند که نشان می دهد نرخ بیکاری و نرخ سرمایه گذاری صنعتی در امریکا افزایش یافته است. برخی سایت های معتبر جهانی اعتقاد دارند، توافقات هسته ای ایران با کشورهای غربی می تواند آرامش را به منطقه خاورمیانه باز گرداند و از سوی دیگر امکان سرمایه گذاری های خارجی را افزایش دهد.

براین اساس کشورهای غربی می توانند دارایی های خود را برای سرمایه گذاری به این منطقه انتقال دهند. در صورتی که چنین اتفاقی رخ دهد بازهم رشد اقتصادی جهانی تقویت می شود و به دنبال آن قیمت طلا کاهش می یابد. به این ترتیب ایران هم می تواند طی ماه های آینده در روند قیمت گذاری طلا نقشی کلیدی ایفا کند. همزمان در زنجان، معدن طلای زرشوران توسط معاون اول رئیس جمهور افتتاح می شود. ورود این معدن به چرخه تولید طلای جهانی نیز در قیمت گذاری های آینده نقشی کلیدی خواهد داشت. فعالان اقتصادی اعتقاد دارند دوره کنونی زمانی مناسب برای سرمایه گذاری در بازار طلا به شمار نمی آید چراکه تمامی پالس هایی که از بازار مخابره می شود خبر از تحولاتی جدید در بازار دارد. طی شش ماه ابتدایی سال با توجه به شرایط بازار ارز و البته تحولات بازارهای جهانی طلا، قیمت انواع سکه و طلا در ایران کاهش یافت. طی یک سال گذشته هم هیجانات از این بازار تخلیه شده تا نرخ‌ها بر مبنای اتفاقات واقعی بازار رقم بخورد. سکه تمام بهار آزادی از ابتدای امسال 3.7 درصد کاهش قیمت را تجربه کرده است که نشاندهنده بازدهی منفی در این بازار است. در این شرایط دارندگان طلا و سکه زیان دیده‌اند. با این شرایط سرمایه‌گذاری در این بازار با توجه به تحولات بازارهای جهانی و بازار ارز نمی‌تواند منطقی باشد.

بورس

میزان بازدهی: 10.8 درصد منفی

حداقل در میان بازارهای مالی، بورس تهران بیشترین سود را از مذاکرات هسته ای برده است. پس از انتخابات ریاست جمهوری شاخص کل بورس تهران بیش از 35 هزار واحد رشد را در پرونده خود به ثبت رساند و حتی به مرز بازدهی 116 درصدی نیز رسید. این شرایط موجب شد تا سازمان بورس برای سال 1393 پیش بینی بازدهی 65 درصدی را ارائه دهد ولی از اسفند سال گذشته روند نزولی شاخص کل آغاز شد و در پایان سال شاخص بیش از 10 هزار واحد کاهش را در پرونده خود به ثبت رساند. بازار در تمامی روزهای بهار و تابستان سال 93 نیز روند نزولی داشت و میزان بازدهی دو فصل ابتدای سال به کمتر از منفی دو درصد رسیده بود ولی پس از ارائه لایحه سیاست های خروج از رکود و همزمان با آغاز دوره تازه مذاکرات روند حرکتی شاخص کل به طور کامل تغییر کرد. از روزهای پایانی مهر ماه و تا 20 روز آبان ماه نیز شاخص کل بازار سرمایه بیش از 2هزار و 500 واحد رشد را در پرونده خود به ثبت رساند. این اتفاق در شرایطی رخ می داد که فرآیند انتقال سرمایه ها از این بازار از روزهای میانی مهر ماه کلید خورده بود.

آخرین گزارش ها نشان می دهد بورس بیش از 6 میلیون سهامدار دارد ولی همگی این افراد طی شش ماه به این جمع بندی رسیده بودند که دارایی هایشان در این بازار آب می رود. از سوی دیگر دولت نیز به شدت نگران واکنش صنعت کشور و حتی افکار عمومی به وضعیت دماسنج اقتصاد ایران بود. براین اساس وزیرامور اقتصادی و دارایی و حتی معاون اول رئیس جمهور به ماجرای بورس ورود کردند و تلاشی تازه را برای تغییر جهت شاخص بازار سرمایه کلید زدند ولی بیش از آنکه تکاپوی آنها به نتیجه برسد، مذاکرات هسته ای و گفت و گوهای ظریف و عراقچی در بازار تاثیر گذار بود. فعالان بازار اعتقاد دارند با توجه به روند مذاکرات وضعیت بورس هم بهبود پیدا می کند. در صورتی که بار تحریم ها کاهش یابد، صنایع کشور نیز می توانند بیش از گذشته فعال شوند و همین اتفاق منجر به رشد وضعیت عمومی شاخص کل بازار سرمایه می شود. در همین حال رشد 78 درصدی میزان تولید خودرو در کشور نیز سبب شده تا ارزش سهام این شرکت ها در بازار سرمایه افزایش پیدا کند و در نتیجه وضعیت عمومی بازار بهتر شود. آخرین گزارش ها نشان می دهد طی 20 روز گذشته میزان بازدهی بورس 6 درصد مثبت شده است ولی پیش از این روند حرکتی شاخص کل بازار سرمایه به سمتی پیش می رفت که زیان 10.8 درصدی را به ثبت رسانده

بود. در نیمه نخست امسال بورس تهران بازدهی منفی 9.3 درصدی را به جا گذاشت که بدترین وضعیت طی سال های اخیر را نشان می دهد. شاخص کل بورس تهران که در بهار امسال زیان 7.6درصدی را به سهامداران تحمیل کرده بود در تابستان نیز نتوانست بازدهی مثبتی ایجاد کند. براین اساس با احتساب 1.7 درصد نزول طی تابستان، شاخص کل در مجموع نیمه ابتدای سال 93 معادل 9.3 درصد نزول کرد تا به این ترتیب بورس تهران یک رکورد منفی در کارنامه‌اش ثبت شود. بورس تهران طی سال‌های اخیر در نیمه‌ابتدایی سال همواره بازدهی مثبتی عاید سهامداران کرده بود. طی حدود 6 سالی که نحوه محاسبه شاخص بورس تغییر کرده، در هر سال تنها یک فصل منفی رقم خوره بود اما امسال تاکنون دومین فصل منفی برای بورس تهران به ثبت رسیده است. اگر هزینه خرید و فروش سهام نیز لحاظ شود حدود 1.5 درصد دیگر به زیان سهامداران افزوده خواهد شد تا 10.8 درصد زیان کرده باشند. تحلیلگران بازار اعتقاد دارند بهبود روند مذاکرات و احتمال دستیابی به توافق پایدار، بیشترین اثرگذاری مثبت را در بازار سرمایه دارد.

مسکن

میزان بازدهی: 2 درصد منفی

10 هزار مشاور املاک در تهران و 115 هزار مشاور املاک در سراسر کشور طی شش ماه گذشته روزهای سختی را پشت سرگذاشته اند و حتی به گفته رئیس سابق اتحادیه مشاوران املاک برخی از واحدهای صنفی کابریشان را تغییر داده اند. بررسی های مرکز آمار ایران نشان می دهد طی ماه های گذشته قیمت مسکن در تهران 2 درصد کاهش یافته است. در همین دوره زمانی میزان اجاره بها 9.8 درصد رشد داشته که برای اولین بار طی هشت سال گذشته این میزان رشد که کمتر از نرخ تورم بود، بی سابقه بوده است. اطلاعات مرکز آمار ایران نشان می دهد میزان سرمایه گذاری در بخش مسکن طی دو سال گذشته و به دنبال رکود فراگیر این بخش کاهش بیش از 17 درصدی را تجربه کرده است. تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده نیز بیش از 40 درصد کاهش یافته است. از ابتدای مهر ماه تاکنون نیز قیمت اوراق حق تقدم خرید وام مسکن 2.5 درصد کاهش داشته است. با این حال بررسی های آماری نشان می دهد حتی در دوره زمانی رکود و با وجود کاهش 22 درصدی قیمت ملک، همچنان حضور در این بازار برای فعالان ساختمانی سود آور بوده است.

آمارها نشان می دهد طی سالهای 89 تا 92 رشد ساخت و سازدر کشوربه شدت افزایش یافته بود. بررسی تهران به عنوان بزرگترین و جذاب ترین بازار مسکن کشور گویای ساخت بالغ بر 130 میلیون متر مربع واحد مسکونی دارد. حجم بازار دست اول مسکن تهران در سالهای فوق به رغمی معادل 377 هزار میلیارد تومان رسید که سهم زمین در این بازار 87 هزار میلیارد تومان بوده است و میزان سرمایه گذاری صورت گرفته برای ساخت و ساز از 49هزارمیلیارد تومان عبور کرد. سود ساخت وساز هز متر مربع در این سالها بین 1 تا 1.7 میلیون تومان بوده که در مقایسه با سرجمع هزینه ساخت و قیمت مسکن بیش 63 درصد سود انتظاری برای سازندگان مسکن به دنبال داشته است. اطلاعات مرکز آمار نشان می دهد متوسط قیمت هر متر فضای مسکونی در سالهای 89 تا 92 از 1.7 میلیون تومان تا 3.6 میلیون تومان رشد پیدا کرده است و در همین زمان قیمت هر متر مربع زمین نیز از 1.2 میلیون تومان تا 4.2میلیون تومان رشدکرده است. در همین دوره هزینه ساخت هر متر مربع واحد مسکونی از 200 هزار تومان به 560 هزار تومان جهش پیدا کرده است. در صورتی که مذاکرات هسته ای به نتیجه برسد و رونق در بازار مسکن به دلیل افزایش قدرت خرید مردم ایجاد شود، شرایط عمومی این بازار هم بهبود پیدا می کند هرچند حتی در دوره رکود نیز بازار مسکن سودده بوده است.

بانک

میزان بازدهی: 22 درصد

در شرایطی که وضعیت تمامی بازارهای مالی طی شش ماه گذشته ناپایدار و همراه با سود منفی بوده، حداقل بانک ها با نرخ سود 22 درصدی، به همین میزان بازدهی را برای سپرده گذاران به ارمغان آورده اند. در شرایطی که بازارهای طلا، ارز، سرمایه و مسکن بازدهی‌های نامطلوبی طی یک سال اخیر به جا گذاشته‌اند، سپرده‌گذاری در بانک‌ها برای کسانی که قصد ندارند سرمایه خود را به خرید خودرو اختصاص دهند، گزینه مناسبی محسوب می‌شود. نرخ سود بانکی در شرایط فعلی، بیشتر از سوددهی سایر بازارهای واسطه‌ای است. ممهمترین نکته در این مورد بدون ریسک بودن این سرمایه‌گذاری است که به طور تضمین شده سودی را برای سرمایه گذار به همراه دارد. در حال حاضر سپرده‌های روزشمار در سیستم بانکی 10 درصد سود را به همراه دارد و برای سپرده‌های یک ساله 22 درصد سود پرداخت می‌شود. برای کسانی که قصد ندارند وارد بازارهای پرریسک شوند و بازار سهام هم برایشان جذابیتی ندارد، سپرده‌گذاری در بانک ها در این شرایط گزینه مطلوبی

خواهد بود. در وضعیتی که مذاکرات هسته ای به نتایج مطلوبی نزدیک شود، تمرکز دولت برای برخورد با بانک های کشور نیز کاهش می یابد. براین اساس بانک ها می توانند همچنان به پرداخت سود بیشتر امیدوار باشند.

خودرو

میزان بازدهی بازار خودرو: 10 درصد

با وجود اینکه طی یکسال گذشته مجادلات شورای رقابت و صنایع خودروسازی ایران ادامه داشته ولی در نهایت میزان بازدهی سرمایه گذاری در خرید و فروش خودرو حداقل عدد 10 درصدی را به ثبت رسانده است. صنایع خودروسازی ایران طی تمامی سال های گذشته حاضر به پذیرش کاهش دامنه سودشان نشده اند. صنعت خودروسازی ایران به شدت نگران آینده مذاکرات هسته ای است. در صورتی که مذاکرات روند مطلوبی را طی کند، صنایع خودروسازی از بحرانی بزرگ خارج می شوند. طی تمامی سال های گذشته خودروسازان به دلیل افزایش هزینه های واردات کالا با دشواری هایی روبرو بوده اند.

صدای اقتصاد