

## بررسی وضعیت بازارهای دلار، سکه، طلا، خودرو و مسکن و بورس در ۵ ماه نخست امسال

# ثبات نسبی بازار

گروه اقتصادی: بررسی بازارهای مالی در ایران از ابتدای سال ۱۴۰۲ تا پایان مردادماه نشان می‌دهد طی ۵ ماه نخست امسال بازارهای دارایی در خوابی نسبتاً عمیق فرورفته و بازدهی چندانی نداشته‌اند. نگاهی به بازارهای مختلف در فصل بهار ۱۴۰۲ حاکی از آن است که بازارهای مختلف مالی و سرمایه‌گذاری از قبیل ارز، طلا و سکه، خودرو، مسکن، بورس و... رشدهای قیمتی قابل توجهی را تا اواسط نیمه فصل بهار تجربه کردند اما در ادامه با توجه به دلایل و عوامل مختلف، بخشی از افزایش قیمت و بازدهی ایجاد شده را از دست دادند. در این گزارش به بررسی روند بازدهی بازارهای مالی از ابتدای سال جاری تا پایان مرداد می‌پردازیم.

### افت و خیز بازار سکه و طلا



در بازار سکه و طلا نوسان بازدهی از ابتدای سال تا پایان مردادماه متفاوت بود. قیمت سکه امامی در هفته پایانی فروردین در محدوده ۳۱ میلیون و ۶۰۱ هزار تومان ثبت شد و در آخرین روز از این ماه تا ۳۱ میلیون و ۵۸۶ هزار تومان نیز معامله شد تا سکه با بازدهی ۰.۵ درصد منفی نخستین ماه از سال جدید را به پایان ببرد. طلا نیز در ابتدای هفته پایانی فروردین، با قیمت ۲ میلیون و ۵۸۲ هزار تومان در بازار معامله شد. این در حالی است که هر گرم طلا در روز ۳۱ فروردین، با قیمت ۲ میلیون و ۶۰۵ هزار و ۶۰۰ تومان معامله شد. این در حالی است که به گفته کارشناسان، هفته آخر اردیبهشت زمانی قیمت سکه با بازدهی منفی ۶.۲۳ درصدی پرچمدار بیشترین کاهش قیمت در بازدهی بازارها بود. در مرتبه بعد طلا با بازدهی منفی ۴.۸۹ درصدی قرار گرفت. در خرداد نیز سکه به طور میانگین با قیمت ۲ میلیون و ۳۳۳ هزار و ۱۰۰ تومان معامله شد. این در حالی بود که هر گرم طلا با قیمت ۲ میلیون و ۲۹۹ هزار و ۷۰۰ تومان معامله شد. به این ترتیب قیمت طلا در اواخر خرداد افت ۱.۴۳ درصدی داشت و ۳۳ هزار و ۴۰۰ تومان از ارزش خود را از دست داد. فصل تابستان نیز در حالی آغاز شد که قیمت هر گرم

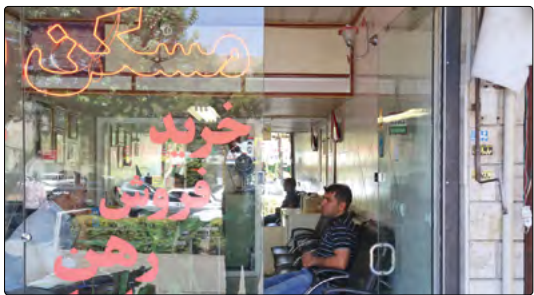
### دلار و نوسان‌های متغیر



اساس بازدهی دلار در هفته پایانی مردادماه افزایش ۲.۱۶ درصدی را تجربه کرد. تیر امسال قیمت دلار در بازار آزاد تغییر چندانی نداشت. بهای هر دلار که در پایان بهار سال ۱۴۰۲ حدود ۴۹ هزار و ۷۱۵ تومان معامله می‌شد، در پایان تیر به ۴۸۶۲۰ تومان رسید. این اختلاف به معنای آن است که دلار در تیر افت قابل توجهی را تجربه کرد اما بررسی بازدهی قیمت دلار در هفته پایانی مرداد نشان می‌دهد نرخ دلار با افزایش ۳۵۰ تومانی، بازدهی مثبتی داشته است. به عبارت دیگر این اسکناس با بازدهی ۰.۷۲ درصدی در آخرین روز هفته پایانی مردادماه با قیمت ۴۹ هزار و ۳۰۰ تومان معامله شد.

بازار ارز از روزهای پایانی سال گذشته در وضعیت نزولی قرار گرفته و قیمت دلار وارد کریدور ۴۰ هزار تومانی شده بود اما معاملات غیررسمی و پشت خطی دلار در تعطیلات سال نو سبب شد دلار در اوایل سال روی قیمت ۵۱ هزار تومان نخستین نرخ سال جدید را رقم بزند. با این حال دلار در بازار آزاد در پایان فروردین‌ماه بازدهی منفی ۰.۷۱ درصدی را تجربه کرد و نتوانست در رقابت با سایر بازارها مثبت ظاهر شود. از اردیبهشت تا اوایل خرداد قیمت دلار با بازدهی ۰.۵۹ درصدی کمترین رشد قیمت را در بازارهای مالی داشت. قیمت دلار از ۲۵ خرداد تا یکم تیرماه هزار و ۵۰ تومان افزایش داشت و در آخرین معامله آخرین روز فصل بهار با قیمت ۴۹ هزار و ۷۱۵ تومان معامله شد. بر این

### بازدهی معکوس مسکن



بازار مسکن نیز از جمله بازارهایی است که از ابتدای سال جاری تاکنون با نوسانات آرامی همراه بوده است. به طور کلی مقایسه بازدهی بازارها از ابتدای امسال تا پایان مردادماه نسبت به مدت مشابه در سال‌های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ نشان می‌دهد تنها بازاری که با اختلاف، روند معکوس داشت، مسکن بود. آمارها نشان می‌دهد از ابتدای سال ۱۴۰۰ تا نیمه مرداد ۱۴۰۰ مسکن و دلار ۲ بازاری بودند که بازدهی مشابه و مثبت داشتند. بازارهای سکه و سرمایه نیز هم‌مسیر و هم‌جهت بودند. سال ۱۴۰۱، بازدهی ۳ دلار، سکه و مسکن بالای ۲۰ درصد بود. هر چند در این سال نیز بازدهی ۴ بازار مورد بررسی مثبت بود اما از ابتدای سال ۱۴۰۲ تا نیمه مردادماه، بازدهی ۲ بازار از جمله مسکن روند منفی به خود گرفت؛ به عبارت دیگر در حالی که سال گذشته بازار مسکن بیشترین رشد را نسبت به سایر بازارها داشت اما امسال بازدهی خلاف جهت و منفی از مهم‌ترین ویژگی‌های این بازار بود. البته ناگفته نماند که هیچ‌گونه آمار رسمی از بازار مسکن برای ارزیابی بازدهی آن از ابتدای امسال توسط بانک مرکزی منتشر نشده و بررسی بازدهی این بازار صرفاً بر اساس تخمین‌ها و برآوردهای کارشناسان اقتصادی ارائه شده است. در همین رابطه مدیرعامل گروه مالی بانک مسکن نیز معتقد است بخش مسکن در ۵ سال اخیر بازدهی ۴۷ درصدی داشته است.

گزارش منتشر شده از سوی مرکز آمار با عنوان تورم مسکن و اجاره‌بها در فروردین ۱۴۰۲ نشان از رشد قیمت‌ها در بازار مسکن و نخستین ماه سال جاری داشت؛ مضاف بر اینکه کارشناسان بازار مسکن معتقد بودند با شروع فصل خرید و فروش (از خرداد)، قیمت مسکن افزایش خواهد یافت. در همین زمان تحلیلگران بازار مسکن درباره بازدهی دلاری بازارها معتقد بودند بیشترین بازدهی دلاری بازارها از نظر ریسک، متعلق به بازار املاک و مستغلات و سپس به ترتیب بازارهای دلار، طلا و سپس سهام خواهد بود. پراساس آمار منتشر شده از سوی مرکز آمار ایران تورم مسکن در خردادماه، ۲.۶ درصد ثبت شد. این در حالی است که کارشناسان اقتصادی معتقدند آمارها حاکی از آن است که سرعت رشد قیمت در چند ماه اول سال، پایین‌تر آمده است.

### پسرفت قیمت‌ها در بازار مسکن

مرداد سال جاری مرکز آمار ایران گزارشی از وضعیت بازار مسکن و تورم موجود در آن منتشر کرد که نشان می‌داد تورم نقطه به نقطه مسکن در تیرماه ۲۸ درصد بوده است. نتایج یک تحقیق میدانی نشان می‌دهد در تیرماه سال جاری و هم‌زمان با پسرفت سطح قیمت‌ها در بازار مسکن، تعداد معاملات

### سبز و سرخ بازار سرمایه



بازار سرمایه در حالی خود را در سال ۱۴۰۲ آغاز کرد که ۲ نماد اصلی تالار شیشه‌ای در اواخر سال گذشته رشد خوبی را تجربه کردند. با رشد بورس، این پرسش مطرح شد: سهام شرکت‌های بورسی تا کجا رشد می‌کند و آیا این صعود در ۱۴۰۲ نیز ادامه دارد؟ با این اوصاف بالاخره موتور بورس روشن شد و در چند روز متوالی تابلوی بورس اوراق بهادار تهران رنگ سبز را به سهامداران نشان داد. همچنین کارشناسان بر این باورند تا زمانی که سهامداران به عقب‌ماندگی بازار سرمایه از بازارهای موازی اعتقاد داشته باشند، تابلوی بورس کماکان سبز رنگ خواهد بود. بررسی معاملات نخستین روزهای بازار سرمایه در سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد شاخص کل توانست بیشتر از ۶ درصد رشد کند و در آستانه شکست سقف تاریخی خود در سال ۹۹ قرار بگیرد. شاخص کل هم‌وزن نیز از این صعود جا نماند و رشد حدود ۶.۴ درصدی را تجربه کرد. این رشد شاخص کل هم‌وزن در نخستین هفته معاملاتی سنال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که سهامداران در سال جدید حساب ویژه‌ای روی شرکت‌های کوچک و متوسط باز کرده‌اند.

به طور کلی خود بازگشت و تا پایان فروردین ۱۴۰۲ با یک میلیون و ۹۹۸ هزار واحد آغاز کرد و یک روز بعد وارد کانال ۲ میلیون واحد شد. انتهای فروردین بورس سقف تاریخی خود را شکست و اواسط اردیبهشت از کانال ۲ میلیون و ۵۰۰ هزار واحد نیز عبور کرد ولی شاخص به محدوده سقف تاریخی شکسته شده خود بازگشت و تا پایان خرداد در همین حوالی باقی ماند.

به این ترتیب ۳ ماه اول سنال ۱۴۰۲ به بهار سرمایه‌گذاران در بورس تبدیل شد. زیرا بازدهی شاخص کل به بیش از ۸ درصد رسید. در حالی که بسیار بازارهای ریزشی بودند. سرمایه‌گذاران در بازار خودرو نگرانی شدند و در بازار سکه و طلا نیز سرمایه‌گذاران به میزان بیش از ۱۰ درصد از ارزش دارایی خود ضرر کردند.

رشد شدن از مرز صفر آمارها نشان می‌دهد فروردین بازدهی اسمی شاخص کل ۶.۱۸ درصد بود در حالی که در اردیبهشت‌ماه این بازدهی مرز صفر را رد کرد و در خرداد ۱.۸۱ و تیر به ترتیب به منفی ۶.۵ درصد و منفی ۸.۸ درصد رسید. اگر این ارقام واقعی شود، بازدهی بورس در این مدت تغییر خواهد کرد. یعنی اگر این بازدهی‌ها را واقعی کنیم، رقم‌ها به مثبت ۴.۱۴ درصد، منفی ۶.۳ درصد، منفی ۵.۷ درصد و منفی ۵.۱۰ درصد خواهد رسید که می‌تواند دلیلی بر نگرانی خود بازار سرمایه باشد.

بازار سهام در حالی فصل تابستان را آغاز کرد که مسیر آن در جهت

### خودرودر سرآشویی قیمت



کارخانه بودند یا حتی ارزان‌تر از نرخ کارخانه برای فروش آگهی شدند. با این حال، اختلاف قیمت خودرو بین نرخ بازار و کارخانه درباره محصولات داخلی همچنان چشمگیر بود. مردادماه نیز قیمت خودرو در بازار همچنان ثبات داشت و تغییر چندانی نکرد. در واقع روند ثابت قیمت خودرو، این انتظار را ایجاد کرد که قرار نیست محصولات افت‌خیزهای قیمتی زیادی را تجربه کنند.

سورن پلاس تیپ یک با بیش از ۲۱ میلیون تومان کاهش قیمت به ۴۸۵ میلیون تومان رسیده و دنا پلاس تیپ یک نیز ۶۰۰ میلیون تومان به فروش رفت که حاکی از کاهش ۱۹ میلیون تومانی قیمت این خودروی پرطرفدار بود. در هفته پایانی خرداد همچنین پژو پارس ۴۶۳ میلیون تومان معامله شد که نسبت به هفته ماقبل ۹ میلیون تومان کاهش داشت و پژو ۲۰۶ تیپ ۲ نیز با ۱۰ میلیون تومان کاهش قیمت به ۴۷۰ میلیون تومان رسید. رانا پلاس نیز در خردادماه ۴۳۰ میلیون تومان به فروش رفت و قیمت هایما اس ۲۰۵، ۲۰ میلیون تومان کاهش یافت.

در بین خودروهای پرفروش گروه سایپا نیز قیمت ساینا اس به ۳۱۸ میلیون تومان رسید. شاهین نیز ۵۱۹ میلیون تومان قیمت خورد که نسبت به هفته ماقبل پایانی خردادماه ۱۱ میلیون تومان کاهش داشت. کارشناسان پیش‌بینی کردند با توجه به روند نزولی در بازارهای مختلف و کاهش انتظارات تورمی، روند کاهش قیمت خودرو نیز همچنان ادامه داشته باشد. هر چند شدت این کاهش قیمت به اخبار

دوفوریتی واردات خودروهای کار کرده را به دولت ارسال کرد. هر چند کارشناسان عقیده دارند اخبار واردات خودرو تاثیر چندانی بر روند قیمت خودروهای داخلی ندارد اما به عقیده عدمای از تحلیلگران قیمت‌ها در بازار خودرو تحت تاثیر اخبار واردات با ریزش مواجه شده که همین امر سبب شد تا جذابیت ورود سرمایه به این بازار برای سرمایه‌گذاران افزایش یابد. خردادماه به دنبال کاهش نرخ ارز، روند کاهش قیمت خودرو تشدید شد و قیمت انواع خودرو در بازار نسبت به هفته پایانی اردیبهشت بیش از ۵۰ میلیون تومان کاهش یافت. عرضه گسترده خودرو در بازار با ثبت‌نام در سامانه یکپارچه، مقدمه‌ای بر فرو ریختن قیمت‌ها و شروع رکود در بازار خودرو بود.

به عقیده کارشناسان، افزایش قیمت خودرو پیش از این ناشی از تقاضای سرمایه‌ای بود و با توجه به عللی که گفته شد، خرید و فروش خودرو دیگر نمی‌تواند ضمانت سودآوری و حفظ سرمایه داشته باشد و همین موضوع بازار را در رکود فروبرد. در بین خودروهای پرفروش گروه ایران خودرو،

سرمایه‌گذاران در بازار خودرو، ۳ ماه اول سنال ۱۴۰۲ را با زیان سنگینی پشت سر گذاشتند. برای نمونه قیمت خودرویی مانند پژو ۲۰۷ بیش از ۲۰۷ میلیون کاهش یافت. در بازار خودروهای چینی نیز ریزش قیمت‌ها میلیاردها شد. تیگو ۸ پرومکس با قیمتی بالاتر از ۴ میلیارد تومان به کمتر از ۳ میلیارد تومان رسیده و البته همچنان مشتری ندارد. در حال حاضر چشم‌انداز قیمت خودرو در میان فعالان این بازار به شدت منفی است که باعث شده در نتیجه آن حجم معاملات کاهش یابد. در پایان فروردین قیمت خودروهای پرفروش داخلی با کاهش جزئی همراه بود و پس از چند هفته صعود متوالی، بازار خودرو وارد فاز ریزشی شد، به گونه‌ای که اکثر محصولات پرفرمدار ایران خودرو تا ۲۰ میلیون تومان نیز طی یک روز کاهش قیمت را ثبت کرد. اگرچه میانگین ریزش قیمت در میان اکثر محصولات پرفروش سایپا به ۵ میلیون تومان رسید اما کوئیک دندلی R با کاهش ۵۰ میلیونی طی یک روز رکورددار کاهش قیمت خودروهای داخلی شد. همچنین در آخرین روزهای فروردین وزارت صمت لایحه