



رناسی: دولت در عرصه اقتصاد شفاف سازی کند/ سرزعیم: ریسک سیاسی تحریم و تشدید نقدینگی بر جهش های ارزی تاثیر داشته است.

نشست بررسی چشم انداز و تحلیل بازار مسکن، بورس و طلا و ارز در سال ۱۳۹۷ با حضور دکتر علی سرزعیم اقتصاددان، دکتر مرتضی عباد مدرس دانشگاه و تحلیلگر بازار بورس و دکتر بهروز ملکی تحلیلگر بازار مسکن در سالن همایش های بین المللی اتاق بازرگانی اصفهان برگزار شد.

روابط عمومی اتاق بازرگانی اصفهان مصطفی رناسی در این همایش گفت: شفاف سازی مولفه های اقتصادی توسط دولت امکان پیش بینی و برنامه ریزی مناسب را برای فعالان اقتصادی فراهم می سازد.

وی چاپ اسکناس بدون پشتوانه را آفت اقتصاد ایران برشمرد و گفت: دولت به صراحت و با شفافیت وضعیت واقعی اقتصادی را با مردم بیان کند و از آنان بخواهد در حل مشکل کمک کنند.

وی تصریح کرد: عدم شفافیت دولت با مردم، مجلس و سایر بخش ها باعث تداوم مشکلات شده است و یکبار برای همیشه بایستی این مشکلات به صورت ریشه ای برطرف گردد. وی هدف از برگزاری این همایش را ارایه چشم انداز و تحلیل بازارهای مالی به فعالان اقتصادی دانست و گفت: بنگاه های اقتصادی برای تعیین استراتژی خود به تحلیل فضای کسب و کار سال آینده نیاز دارند.

علی سرزعیم عضو هیات علمی دانشگاه علامه طباطبایی و معاون امور اقتصاد و برنامه ZWNJ و ریوی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در این همایش به بررسی چشم انداز اقتصاد ایران و تحولات بازار دارایی پرداخت و گفت: تحولات بازار دارایی تابعی از متغیرهای ساختار و متغیرهای کوتاه مدت است. در بازار مسکن، متغیرهای ساختاری چون میزان تقاضای مسکن (ساختار سنی جامعه، نرخ اشتغال، مهاجرت و نرخ ازدواج و طلاق) و میزان عرضه مسکن (عمر خانه و کیفیت خانه، ها، حوادث طبیعی و ...) هستند.

وی تصریح کرد: در بازار طلا، تحولات بازار کالاهای اساسی (نفت و فلزات) و سیاست و بانک و های پولی فدرال رزرو آمریکا و بانک و های مرکزی موثر هستند. سرزعیم خاطر نشان کرد: در بازار ارز، غیر از عرضه ارز (به واسطه سرمایه و گذاری خارجی) و تقاضای ارز (برای واردات)، سیاست ارزی دولت برای تشویق صادرات و جبران کسری بودجه نیز موثر است.

وی اضافه کرد: متغیر کوتاه مدتی که تحول بازار دارایی ایران بسیار موثر است، حجم نقدینگی است. اگر رشد نقدینگی در تناسب با رشد اقتصادی می باشد، تحولات بازار دارایی رابطه نزدیک و تری با تحولات بخش حقیقی اقتصاد می باشد.

سرزعیم بیان داشت: جابه جایی نقدینگی بین بخش های مختلف بازار دارایی، سرشت تحول بازار دارایی را رقم می زند. وی افزود: در حال حاضر تقاضای سوداگرانه از بازار مسکن خارج شده و تنها تقاضای مصرفی باقی مانده است. تقاضای مصرفی هم به واسطه ضعف رشد اقتصادی به شدت تضعیف شده است. در شرایط فعلی پس از اندازه ها متوجه حوزه بانکی شده است.

وی اضافه کرد: وقوع یک اتفاق خاص نظیر یک بحران در یک بانک خاص و تسری آن به برخی یا همه بانک های دیگر یا فشار برای کاهش شدید نرخ بهره بانکی می تواند بازار دارایی را دستخوش تغییر نماید.

سرزعیم توضیح داد: بعد از مدتها سود پرداختی نظام بانکی به سپرده و گذاران مثبت شده است. روند کاهش شدید تورم این انتظار را ایجاد کرده است که نرخ بهره اسمی نیز به شدت کاهش یابد.

وی علت مقاومت نرخ بهره در برابر کاهش درصد را تعهدات بلندمدت و مشکلات عرصه بانکی برشمرد.

این استاد دانشگاه به تحلیل تحولات بازار نفت پرداخت و گفت: چشم انداز مثبت برای رشد اقتصادی چین وجود دارد ولی شکننده است و برای اتحادیه اروپا نیز چشم انداز مثبت است و برای آمریکا بالاست.

وی اضافه کرد: عرضه نفت شیل در آمریکا نیز عرضه نفت را در سطح جهان افزایش داده و آمریکا را از یک کشور واردکننده نفت به کشوری صادرکننده تبدیل کرده است. چشم انداز رشد برای قیمت نفت وجود دارد اما نه خیلی زیاد و خیلی شدید.

معاون وزیر کار تولید سالانه ZWNJ طلا در جهان را حدود ۲۵۰۰ تن برآورد کرد و گفت: مهمترین تولیدکنندگان طلا آفریقای جنوبی، چین، استرالیا، آمریکا و روسیه است و این در حالی است که طلای استخراج شده جهان بیش از ۱۸۰ هزار تن است.

وی مصرف کنندگان بزرگ طلا را شامل هند، تقاضای خانوارها برای حفظ پس انداز، آمریکا ابزار ذخیره ارزش موسسات بانکی و مالی به جای اوراق قرضه دلار و چین تغییر جهت تقاضای چین از اوراق قرضه آمریکا به طلا برشمرد و گفت: در یک افق زمانی طولانی تر هرگاه بازارهای مالی با بحران نقدینگی مواجه شدند، قیمت طلا افزایش یافت. در ایران هرگاه در بخش مالی با مشکل نقدینگی ارزی مواجه می شویم، نرخ ارز افزایش یافته و از محل آن سکه و طلا نیز گران می شوند.

سرزعیم تاکید کرد: هرگاه اوراق قرضه در جهان با ارزش شود، به طلا بی اعتنایی خواهد شد. برعکس، هرگاه اوراق قرضه کم اعتبار شوند، طلا رشد خواهد کرد. هرگاه اوضاع اقتصادی در رونق باشد و اعتماد به پول کاغذی زیاد باشد، قیمت طلا کاهش خواهد یافت.

وی یادآور شد: هرگاه سیستم اقتصاد کشورهای توسعه یافته با تورم روبرو شد، قیمت طلا افزایش یافت. هرگاه اعتماد به سیستم بانکی و مالی جهانی زیاد باشد، طلا مورد توجه قرار نمی گیرد. نرخهای بهره بالا انگیزه نگهداری سهام را کاهش داده و این امر زمینه افزایش قیمت طلا را فراهم کرد.

وی در بخش دیگری از سخنان خود به تحلیل ارز در سال ۹۷ پرداخت و گفت: ارز متغیری کلیدی در اقتصاد ایران است زیرا اقتصاد ایران یک اقتصاد کوچک و باز است (نسبت بالای واردات به تولید) و دولت یک بازیگر مهم در بازار ارز است اما دخالت و گذاران در مقایسه با دیگر عوامل همچون رشد تجارت خارجی ایران و انتظارات آتی سرمایه گذاران کم اهمیت است.

وی دو عامل اصلی تعیین کننده جهش های ارزی بوده است را کاهش قیمت نفت و افزایش تجارت خارجی برشمرد و گفت: در سالهای اخیر دو عامل ریسک سیاسی تحریم و تشدید نقدینگی نیز بر جهش های ارزی تاثیر داشته است.

مرتضی عباد مدرس دانشگاه و تحلیلگر بازار بورس در این همایش مشکل اصلی بانک ها را دارایی های مسموم و بالا بودن هزینه ها برشمرد و گفت: مطالبات معوق و سررسید گذشته و مشکوک الوصول، مستغلات و املاک، طلب از دولت و افزایش هزینه های سپرده از جمله این مشکلات است.

وی حل مشکلات بانکی بدون دخالت دولت و همکاری سایر ارگانها را امکان پذیر ندانست و گفت: در همه جای دنیا دولت سیستم بانکی رو نجات می دهد ولی اینجا دولت بخشی از مشکل بانکهاست .

عباد تاکید کرد: سیستم بانکی توان ترمیم خود را ندارد و بدون نجات سیستم بانکی نمی توان شاهد نجات اقتصاد کشور بود .

وی به بررسی بازار بورس در سال ۹۶ پرداخت و گفت: بازار بورس ایران تحت تاثیر مثبت دلار، رشد بدون نوسان، رشد سهام های دلاری و مربوط به قیمت های جهانی، تحلیل پذیر شدن بازار، برگشت نسبی پول ها، بالا رفتن حجم معاملات، کم رنگ شدن سفته بازی و رشد eps رفتار کرد.

وی تصریح کرد: بورس در سال ۹۷ با چالش های از قبیل برجام، دلار، قیمت های جهانی، بودجه، نرخ سود بانکی و تورم روبروست .

وی انتظارات از بازار بورس ۱۳۹۷ را شامل تثبیت قیمت سهام دلاری، رشد بازار به اندازه ای بیشتر از تورم، رشد سهم هایی که افزایش نرخ خواهند گرفت، افزایش dps، تطبیق بازار با دلار ۴۵۰۰ تومانی و تثبیت eps پیش بینی کرد.

وی تصریح کرد: در بخش فناوری اطلاعات بورس رشد با توجه به اخذ قراردادها، به تغییرات سهامداران عمده و ورود بانکها و موسسات دقت کنید، چون ماهیت شرکتها قراردادی است.

عباد خاطر نشان کرد: در بخش شرکت های ساختمانی بورس شاهد افزایش هزینه های مالی، تداوم رکود در فروش، رشد قیمت ساختمان به اندازه تورم به همراه تداوم رکود، افت تقاضای موثر و مصرفی خواهیم بود و سهامداران باید به شرکت هایی توجه کنید که بدهی پایین و دارایی زیاد دارند و در مجموع جزو گروه های پیشرو بازار نخواهد بود.

وی اوراق تامین مالی را وابسته به رفتار دولت در نرخ سود بانکی خواند و گفت: در بخش سرمایه گذاری ها سهم هایی که هنوز تطبیق نیافته اند همیشه به دوره از رشد عقب هستند و با توجه به رشد بخشی از بازار در سال گذشته سال آینده می توان در این گروه رشد های خوبی رو شاهد بود.

وی به پیش بینی گروه سیمان و کاشی پرداخت و گفت: صادرات، دلار، افزایش نرخ سود و تداوم رکود داخلی نقش موثری در سوددهی سهام این گروه در سال ۹۷ دارد.

این استاد دانشگاه افزود: گروه بانک های بورس اگر باز بشوند و ذخایر درست گرفته شود ممکن هست رشد کنند.

عباد به تحلیل گروه خودرویی بورس اشاره کرد و گفت: از پرهیجان ترین گروه در سال ۹۷ به دلیل افزایش نرخ، بحث دلار و کالای جانشین خواهد بود.

وی گروه دارویی های بورس را منوط به کاهش هزینه های مالی و تسویه با اسناد خزانه اسلامی (اخزا) دانست گفت: روند ثابت سالهای قبلی را در سال آینده طی خواهند کرد .

وی اضافه کرد: گروه محصولات غذایی با افزایش نرخ سود بانکی و وجود تقاضا سنجیده می شود .

وی گروه های فلزات اساسی، پتروشیمی، کانی ها، پالایش نفت و سنگ آهن را با قیمت ثابت و رشد اندک پیش بینی کرد .

وی اوراق قرضه، صندوق های اعتباری و مالی و بزرگ شدن دولت و کسری بودجه و کاهش بودجه عمرانی را چالش های سال آینده دولت برشمرد و گفت: دولت بلاتکلیف است و برنامه ای برای مدیریت چالش های پیش رو ندارد و این بزرگترین ضعف دولت است.

بهرز ملکی تحلیلگر بازار مسکن در این همایش با موضوع استراتژی سرمایه گذاری و تحلیل بازار مسکن گفت: سهم تقریبی بخش مسکن در هزینه خانوار ۳۵ درصد، ثروت خانوار ۸۰ درصد و در اشتغال ۱۴ درصد است .

وی نکات کلیدی استراتژی سرمایه گذاری در بازار مسکن را تشریح کرد و گفت: ورود به این بازار ساده ولی خروج (خصوصا در رکود) مشکل است. زمانی که رشد قیمت در آینده را پیش بینی می کنید و توان کافی خرید ندارید، پیش خرید مناسب است. هرچقدر در رونق، افزایش قیمت شدیدتر باشد، ساخت و ساز بیشتر و رکود بعدی شدیدتر خواهد شد. روند حرکت سینوسی بازار مسکن ادامه خواهد یافت.

وی اضافه کرد: بازار مسکن اصفهان در سال ۱۳۹۷ میزان تقاضا رو به تزاید است. تعداد خانه های نوساز نزولی است. نرخ رشد قیمت مسکن، بیش از نرخ تورم عمومی است. نرخ رشد اجاره مسکن، بیش از نرخ تورم عمومی است.