

ماهنامه اقتصادی کارگزاری بورس بیمه ایران

شماره ۳ - ۲۵ تیر ۱۴۰۱

# تحولات اقتصاد کلان

و تاثیر آن بر بازارهای مالی

کارگزاری بورس بیمه ایران

Bourse Bimeh Iran Brokerage Co.



کارگزاری بورس بیمه ایران با بهره‌گیری از کادری مجرب و تکنولوژی روز، خود را متعهد به فراهم نمودن حرفه‌ای‌ترین خدمات کارگزاری و سرمایه‌گذاری می‌داند. این خدمات با رویکردی دلپذیر و صمیمانه ارائه می‌گردد تا رابطه‌ای بلندمدت با سرمایه‌گذاران برقرار گردد.

گردآورندگان

سرپرست نشریه و مدیر تحلیل

مهرداد قندچی

طراح گرافیک

فرزاد عرب

تحلیلگر

محیا قاسمی

# آنچه می‌خوانیم ...



## ● نقدینگی و پایه پولی

رشد نقدینگی و پایه پولی  
ضریب تکاثر خلق پول و ...

## ● تورم

تورم مصرف کننده  
نرخ تورم به تفکیک دهک‌های هزینه‌ای و ...

## ● تولید

رشد تولید ناخالص داخلی  
درآمد ملی، مخارج مصرفی، مخارج سرمایه‌گذاری و ...

## ● تحولات مسکن

رشد تاریخی متوسط قیمت ماهانه مسکن و حجم معاملات  
رشد قیمت مسکن و اجاره‌بها در تهران و ...

## ● بررسی شاخص‌های مهم و مرتبط با بازار سرمایه

رشد P/E و P/S بازار  
ارزش بازار به سکه  
ارزش دلاری بازار و ...

## ● بازدهی بازارها

بازدهی بازارها (بازار سرمایه، ارز، سکه، مسکن)  
میانگین رشد سالانه دارایی‌ها و رشد نقدینگی



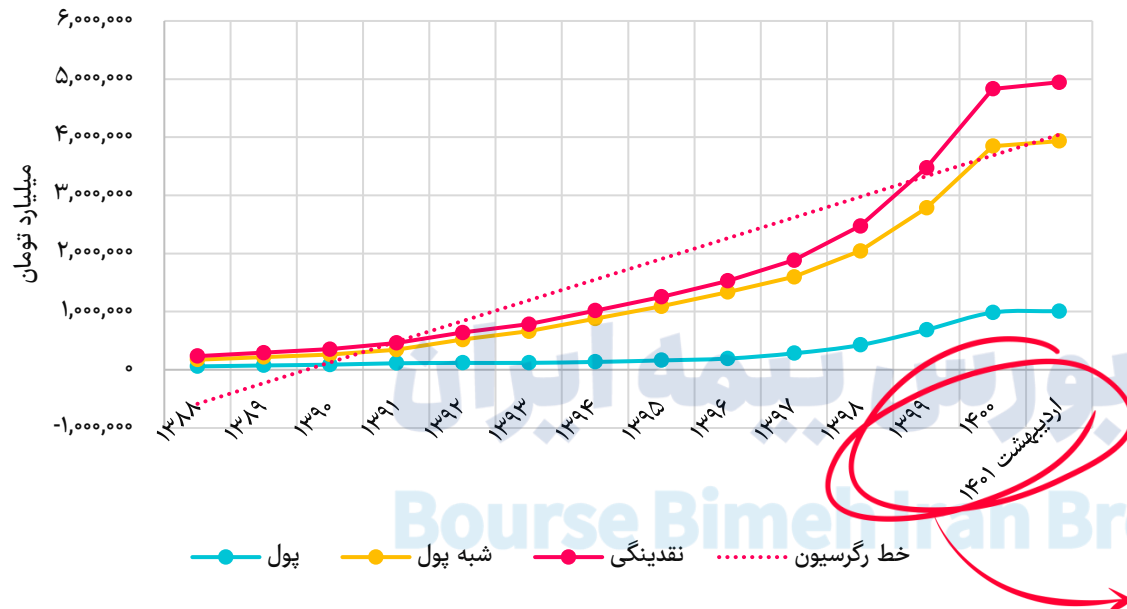
۰۲۱-۸۹۴۸

www.bimeiranbroker.ir

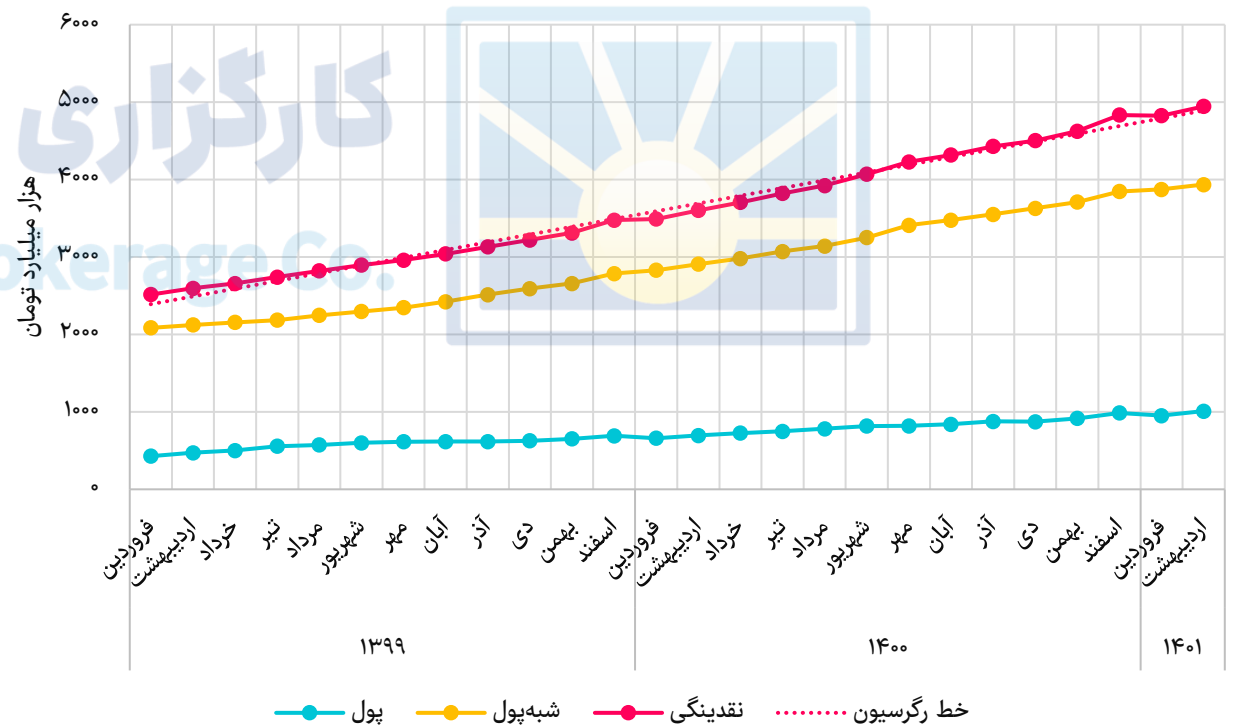
# روند نقدینگی و اجزای آن



روند نقدینگی و اجزای آن طی ۱۲ سال اخیر (میلیارد تومان)

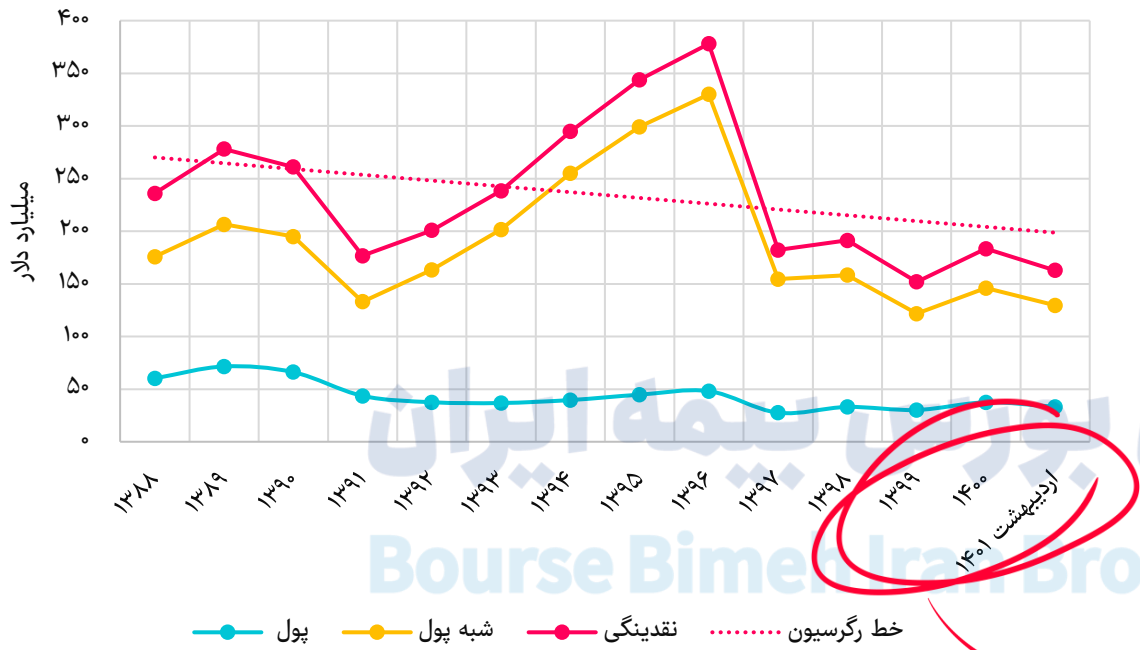


پرونده نقدینگی در سال ۱۴۰۰، با ۴.۵ درصد رشد نسبت به ماه قبل بسته شد و با اندکی کاهش در سال جدید، مجدد افزایش یافته و از مرز ۴,۹۰۰ همت گذشته است.

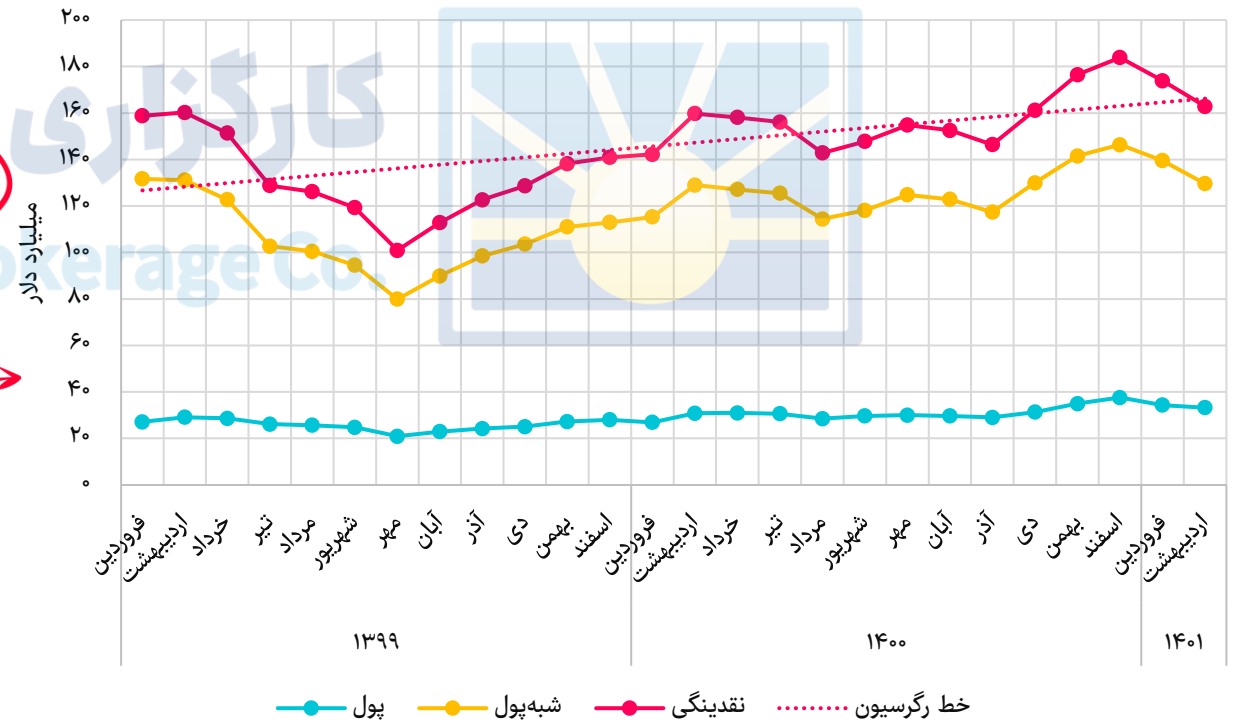


علت کاهش نقدینگی در فروردین ۱۴۰۱ مربوط به کاهش پول بوده و روند شبه پول همچنان صعودی بوده است. به گفته رئیس بانک مرکزی، قرار ندادن تنخواه در اختیار دولت و فروش اوراق دولتی منجر به کاهش نقدینگی در ابتدای سال ۱۴۰۱ شده است. اگرچه نقدینگی به هر علتی با کاهشی ناچیز روبه‌رو شده است اما رشد ضریب تکاثر خلق پول در پایان سال ۱۴۰۰، همچنان نمایانگر ادامه روند رو به رشد نقدینگی طی ماه‌های آتی است.

# رند نقدینگی دلاری و اجزای آن

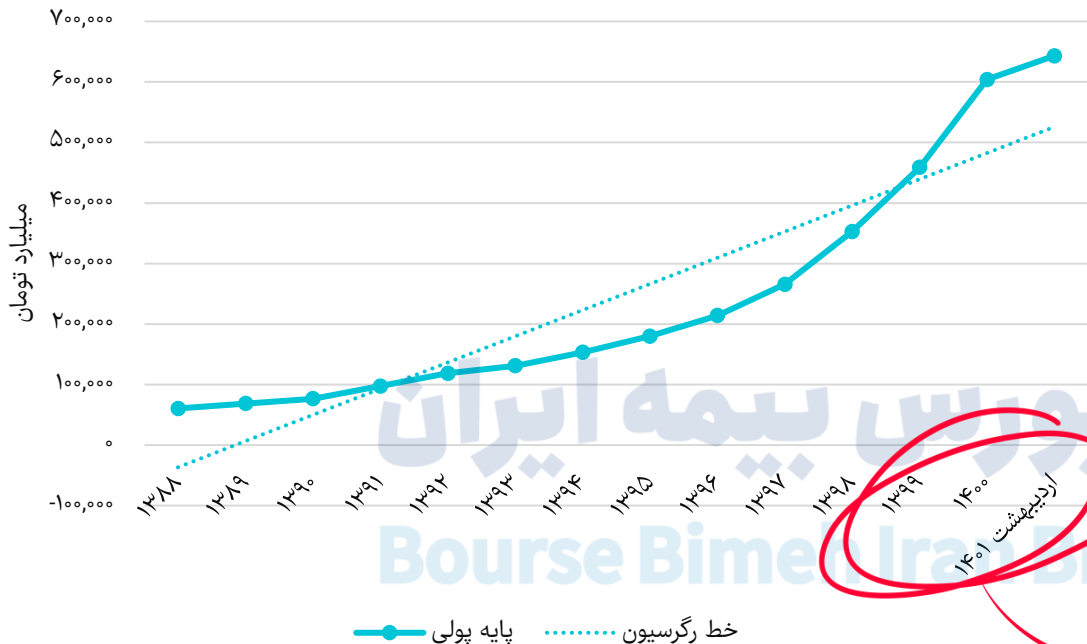


همان طور که در بولتن شماره ۱ پیش‌بینی شد، تغییرات بالاتر نرخ دلار نسبت نقدینگی محقق شده و ارزش دلاری نقدینگی با شروع سال ۱۴۰۱ کاهش یافته است. با کنترل ارز توسط دولت طی ماه گذشته انتظار می‌رود ارزش دلاری نقدینگی در ماه‌های آتی افزایش یابد، اما این کنترل خیلی به طول نمی‌انجامد و رشد پول در نهایت بر مسیر نرخ ارز تاثیرگذار خواهد بود.

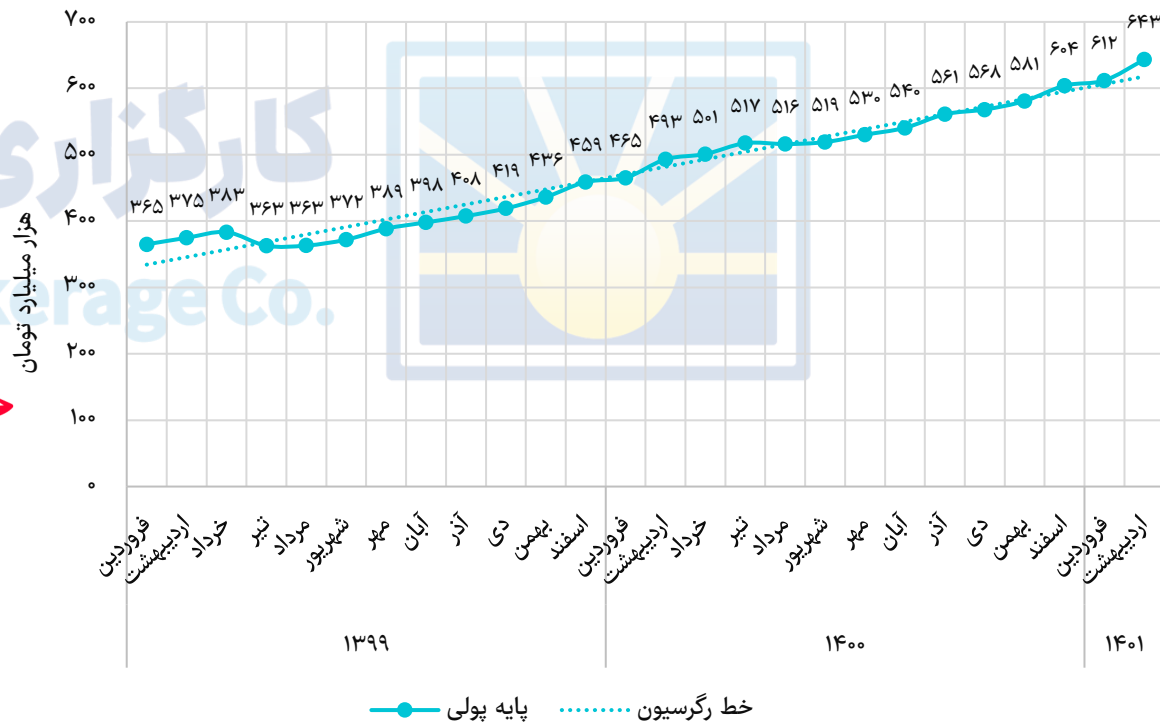


کاهش ارزش دلاری نقدینگی به خوبی موید کاهش ارزش پول کشور و اخذ مالیات تورمی از جامعه است. سیکلی خطرناک که روزه‌روز در حال تقویت شدن است.

# رشد پایه پولی

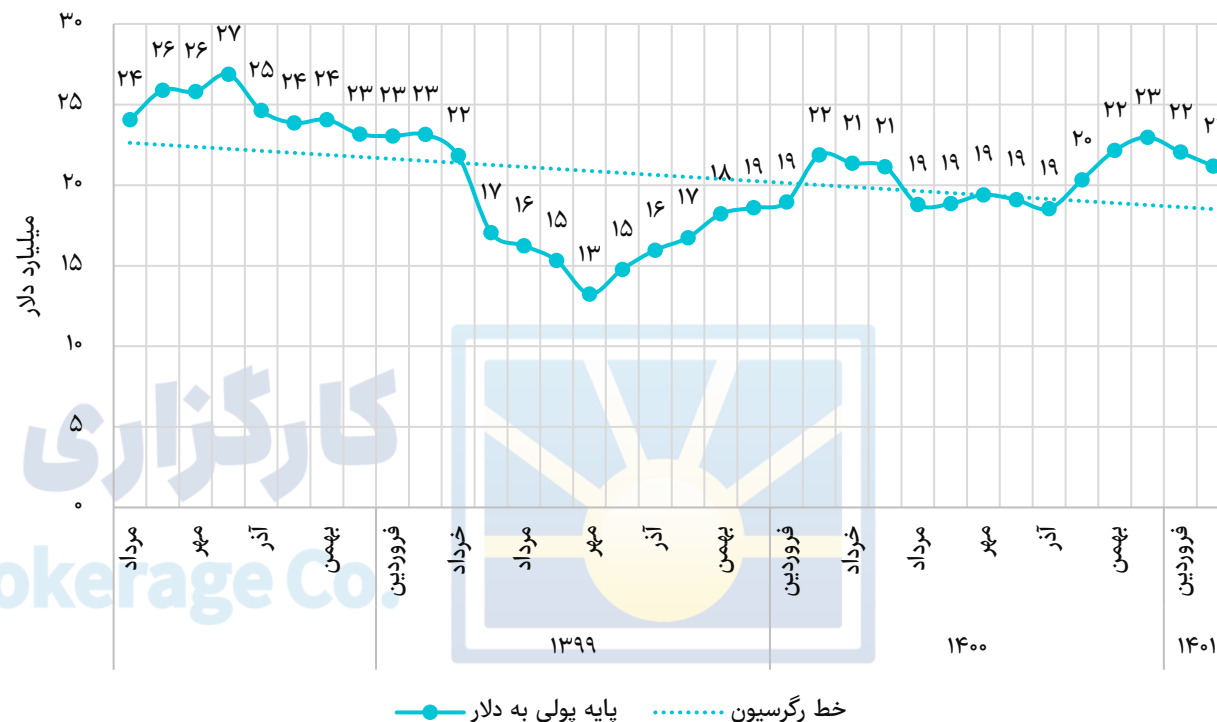
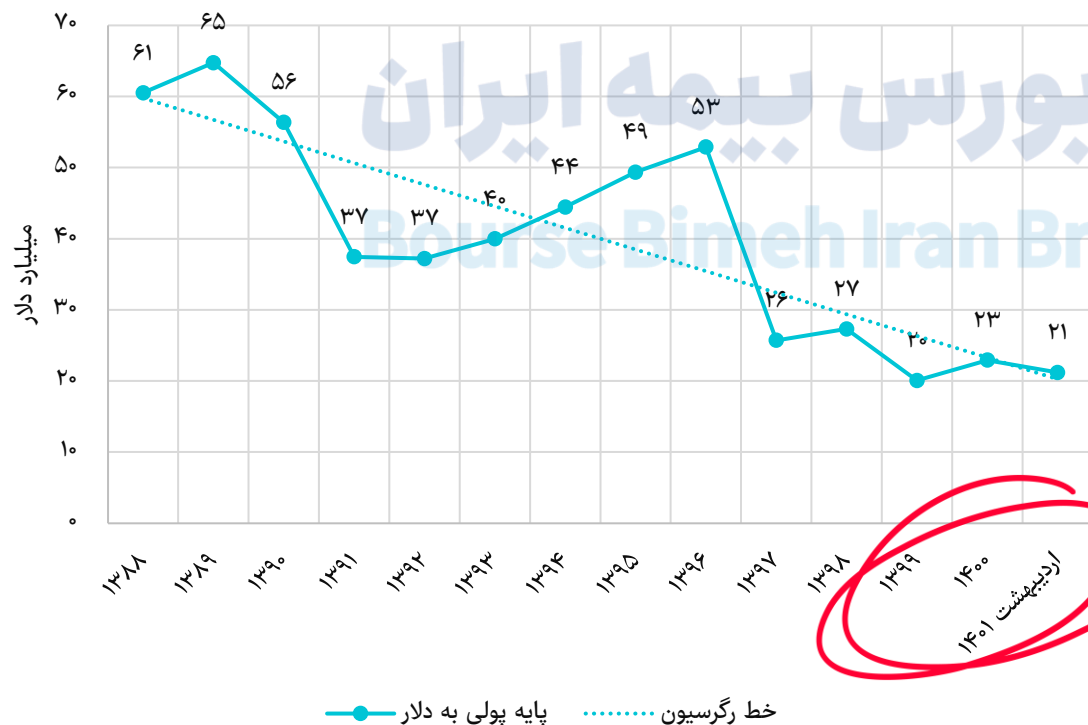


پایه پولی از ۶۰۰ همت گذشت و با ثبت رشدهای ماهانه بالاتر از نقدینگی در سال ۱۴۰۱، در مسیر صعودی خود در حرکت است.



عدم برگزاری حراج‌های دولتی، کاهش عملیات ریپو در ابتدای سال ۱۴۰۱ و عرضه ارز در بازار را می‌توان از علل رشد کمتر پایه پولی در ابتدای سال دانست.

# روند پایه پولی دلاری



اردیبهشت ۱۴۰۱

# از دریچه رشد نقدینگی و ضریب تکاثر خلق پول



نقدینگی و پایه پولی (هزار میلیارد ریال) و رشد - اسفند ۱۴۰۰			
رشد اسفند ۱۴۰۰ نسبت به اسفند ۱۳۹۹	اسفند ۱۴۰۰	اسفند ۱۳۹۹	
۴۲.۸%	۹,۸۶۶	۶,۹۱۰	پول
۳۸.۱%	۳۸,۴۵۹	۲۷,۸۵۲	شبه پول
۳۹.۰%	۴۸,۳۲۴	۳۴,۷۶۲	نقدینگی
۳۱.۶%	۶,۰۴۰	۴,۵۸۹	پایه پولی

نقدینگی و پایه پولی (هزار میلیارد ریال) و رشد - فروردین ۱۴۰۱			
رشد فروردین ۱۴۰۱ نسبت به فروردین ۱۴۰۰	فروردین ۱۴۰۱	فروردین ۱۴۰۰	
۴۰.۵%	۹,۱۶۲	۶,۵۲۲	پول
۳۹.۵%	۳۷,۰۷۸	۲۶,۵۷۴	شبه پول
۳۹.۷%	۴۶,۲۴۰	۳۳,۰۹۶	نقدینگی
۳۳.۲%	۵,۸۰۸	۴,۳۶۱	پایه پولی

نقدینگی و پایه پولی (هزار میلیارد ریال) و رشد - اردیبهشت ۱۴۰۱			
رشد اردیبهشت ۱۴۰۱ نسبت به اردیبهشت ۱۴۰۰	اردیبهشت ۱۴۰۱	اردیبهشت ۱۴۰۰	
۴۵.۴%	۱۰,۰۹۵	۶,۹۴۲	پول
۳۵.۳%	۳۹,۳۴۰	۲۹,۰۶۶	شبه پول
۳۷.۳%	۴۹,۴۳۵	۳۶,۰۰۸	نقدینگی
۳۰.۵%	۶,۴۳۲	۴,۹۳۱	پایه پولی

متغیر	رشد ماهانه پایه پولی	رشد ماهانه نقدینگی	ضریب تکاثر خلق پول
اسفند ۱۴۰۰	۴%	۴.۵%	۸%
فروردین ۱۴۰۱	۱.۳%	-۰.۲%	۷.۸۸%
اردیبهشت ۱۴۰۱	۵.۱%	۲.۵%	۷.۶۹%

رشد بالای هر دو متغیر پایه پولی و نقدینگی در اسفند ماه ۱۴۰۰، منجر به ثبت رکورد

جدید در ضریب تکاثر خلق پول شده و **قدرت خلق پول در جامعه ۸ برابر شد!!!!**

اگرچه رشد نقدینگی در فروردین ماه ۱۴۰۱ منفی شده است اما رشد بالای پایه پولی در اردیبهشت و ادامه رشد نقدینگی، آن را جبران کرده است و همچنان شاهد عدم تغییر با ثباتی در بخش پولی هستیم.

از مهر ۱۴۰۰ تا انتهای سال ۱۴۰۰ سرعت افزایش نقدینگی و پایه پولی به صورت نقطه

به نقطه کاهش یافته است. این درحالی است که هر دو متغیر نقدینگی و پایه پولی

در فروردین ماه علی‌رغم کاهش رشد پول، با رشد بالاتری (نقطه به نقطه) در فروردین

ماه مواجه شده‌اند. در اردیبهشت ماه آهنگ تغییرات نقطه به نقطه، مجدد کاهش

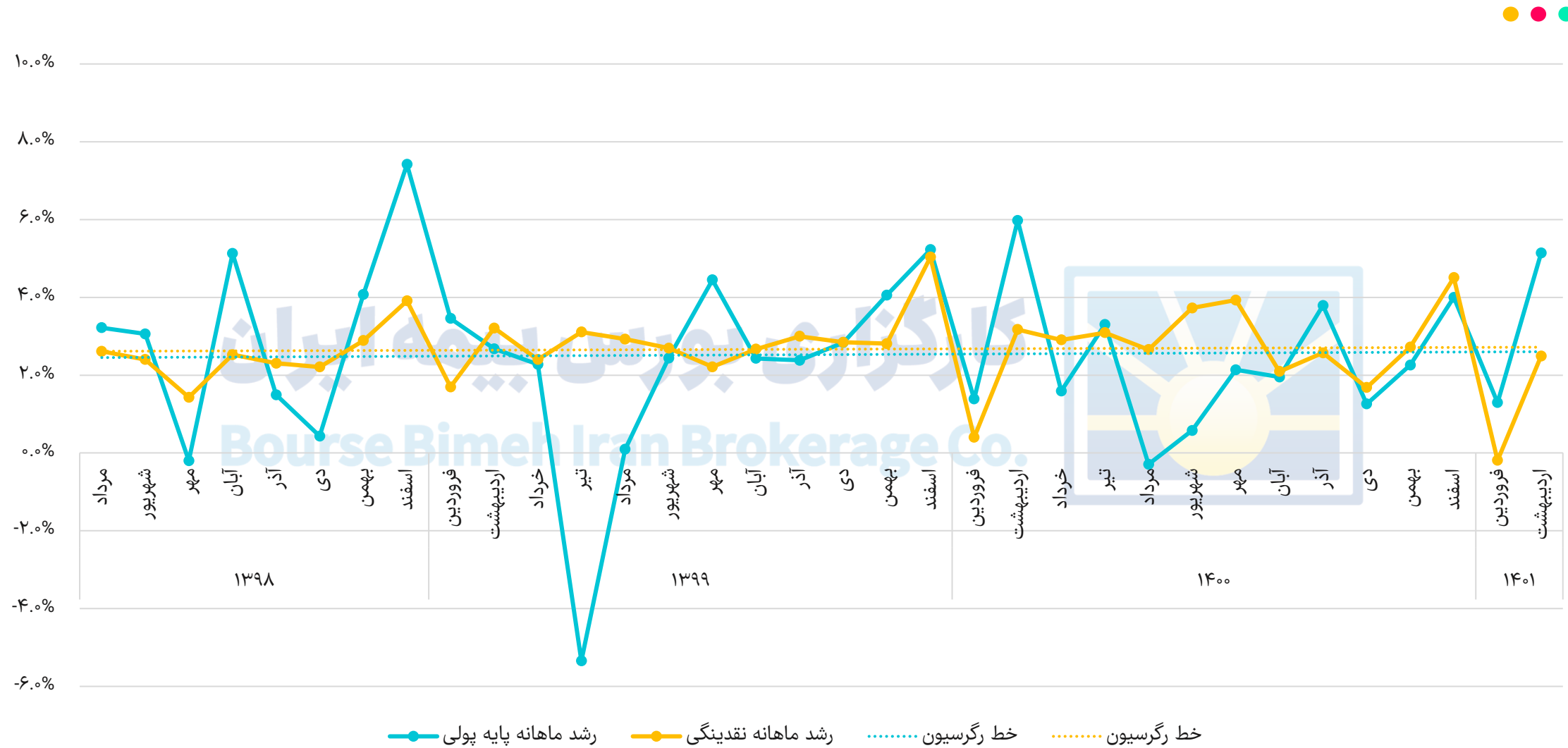
یافته و لذا نگرانی‌ها در خصوص عدم ثبات در سیاستگذاری‌های پولی همچنان وجود

دارد. لازم به ذکر است **بالاترین رشد ۱۲ ماهه نقدینگی از فروردین ۱۴۰۰ به بعد مربوط**

**به مهر ماه با ۴۲.۸ درصد تغییرات است.**



# رشد ماهانه پایه پولی و نقدینگی

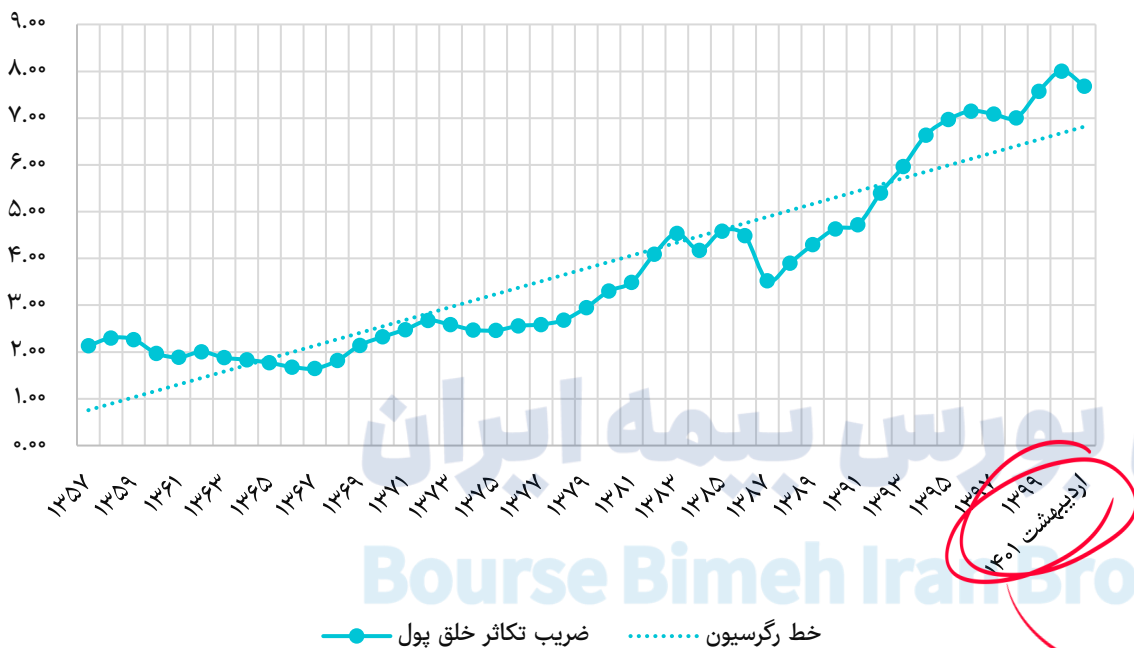


# تحلیل ماهانه رشد پایه پولی و نقدینگی

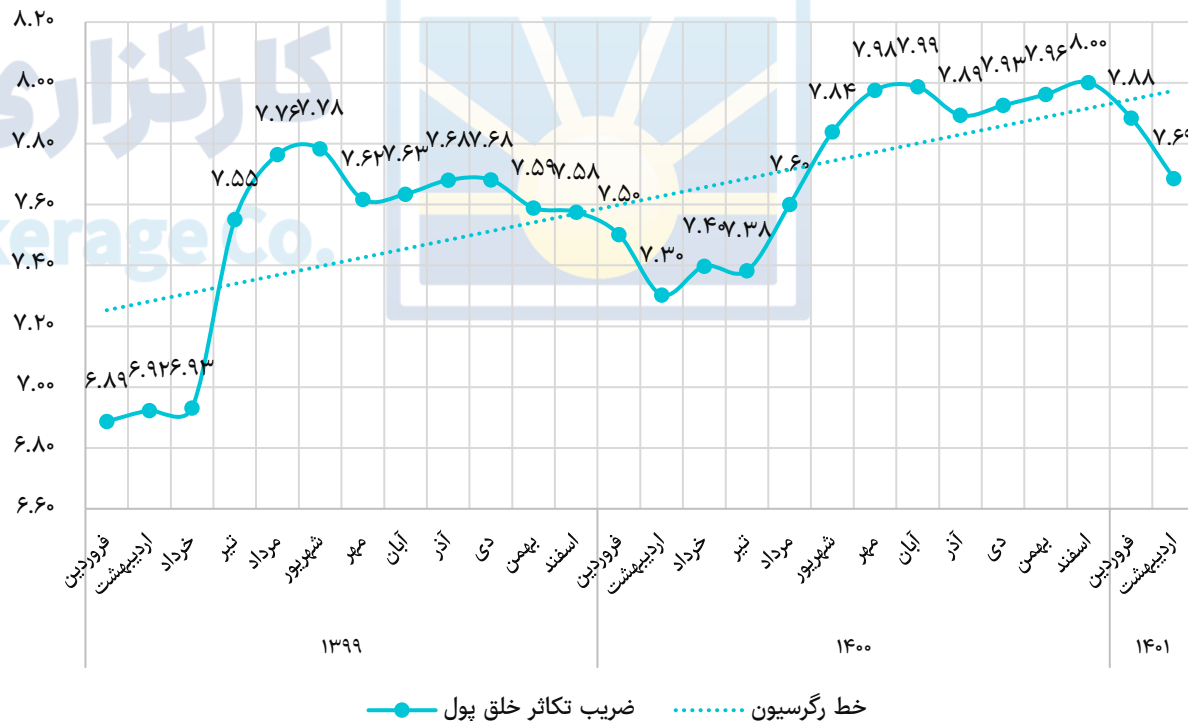


همان طور که در تحلیل بولتن شماره ۱ پیش‌بینی شده بود، رشد نقدینگی با قدرت، سقف خود در مهر ۱۴۰۰ (۳.۹٪) را شکست و با ۴.۵٪ تغییرات، بالاترین رشد طی سال ۱۴۰۰ را ثبت کرد. همچنین براساس تجربه طی سال‌های مختلف و به علت وجود تعطیلات و رکود موقت در اقتصاد، انتظار کمترین رشد نقدینگی در فروردین می‌رفت. این درحالی است که نه تنها رشد آن نزولی شده بلکه با اندکی کاهش نیز روبه‌رو شده است (۰.۲٪- تغییر در نقدینگی). علت اتفاق فوق به گفته رئیس بانک مرکزی در عدم اختصاص تنخواه به دولت و فروش اوراق دولتی بوده است. بااین وجود رشد بالای پایه پولی با شروع سال جدید و ۵٪ افزایش آن در اردیبهشت ۱۴۰۱ منجر به ادامه اثرات پولی بدون اعمال سیاست‌های کنترل خلق نقدینگی توسط بانک‌ها خواهد شد.

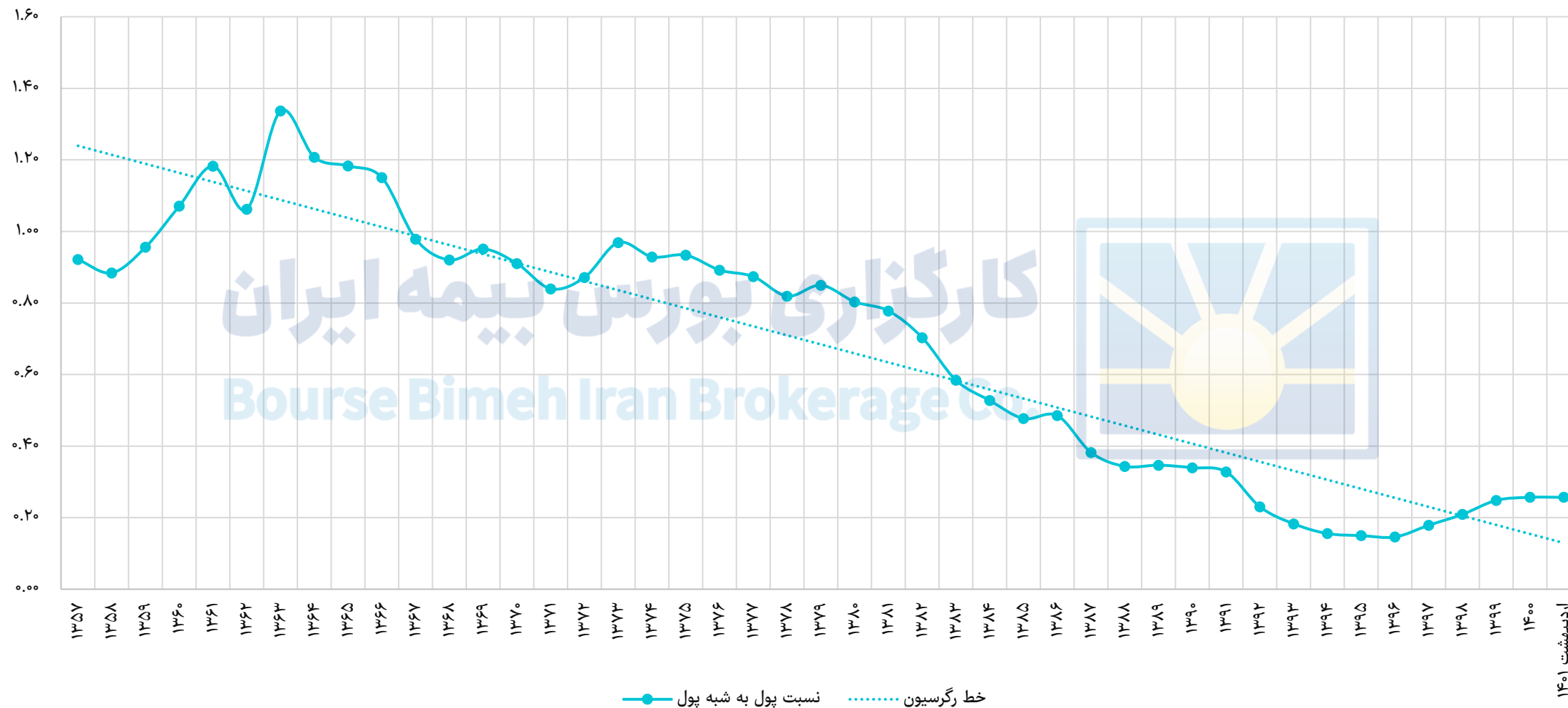
# ضریب تکاثر خلق پول / ماهانه و سالانه



ضریب تکاثر خلق پول به علت افزایش توامان پایه پولی و نقدینگی و به عبارتی عدم کنترل خلق پول توسط بانک‌ها، افزایش یافته و سقف خود طی ۴۳ سال اخیر را زده است. براین اساس به ازای هر واحد پول ایجاد شده توسط بانک مرکزی، ۸ واحد نقدینگی در جامعه خلق می‌شود!! اما با شروع سال جدید و به علت رشد کمتر نقدینگی، ضریب تکاثر کاهش یافته و به عدد ۷.۶۹ در اردیبهشت ۱۴۰۱ رسیده است.



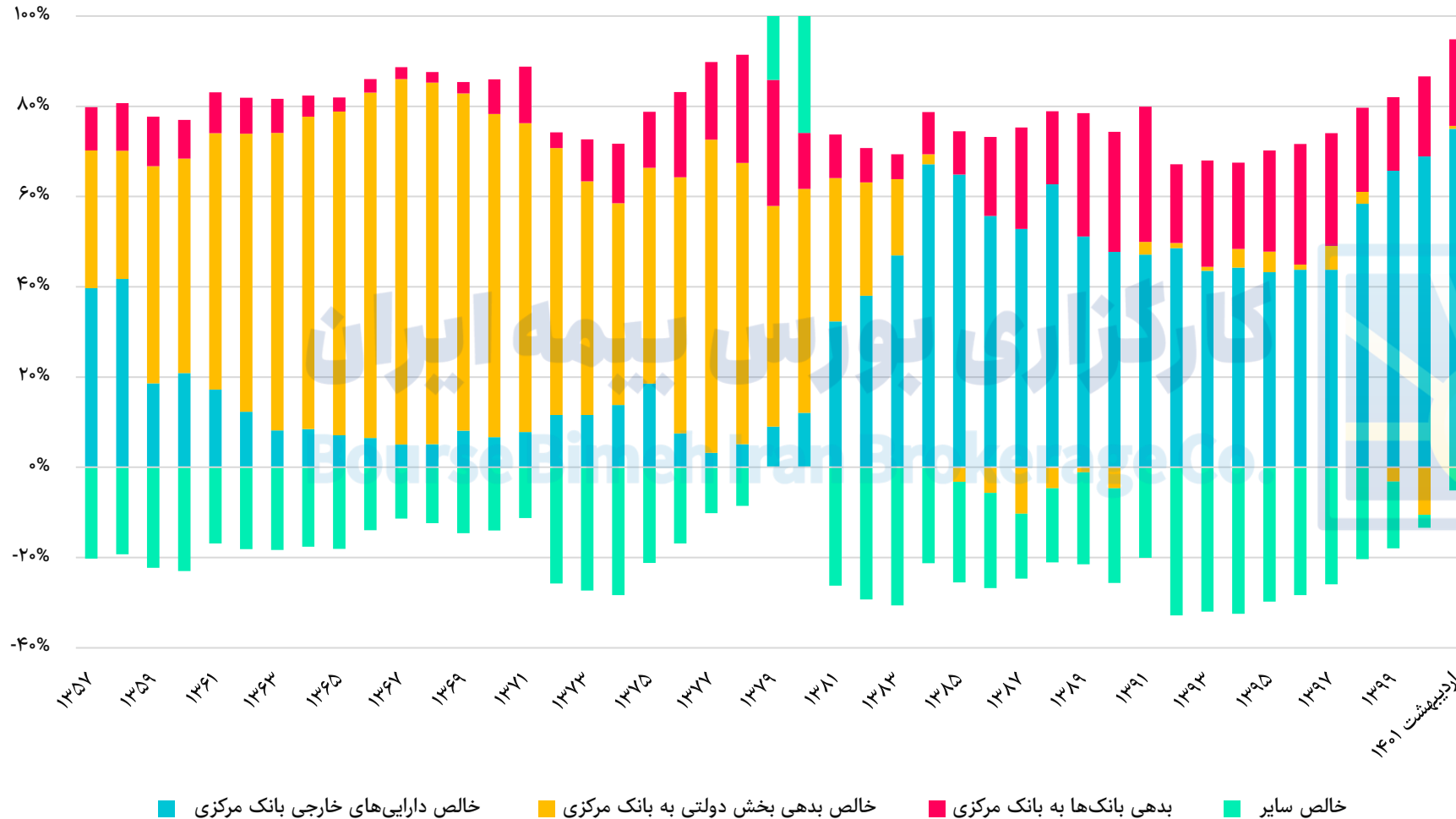
# نسبت پول به شبه پول



۰۲۱-۸۹۴۸

www.bimeiranbroker.ir

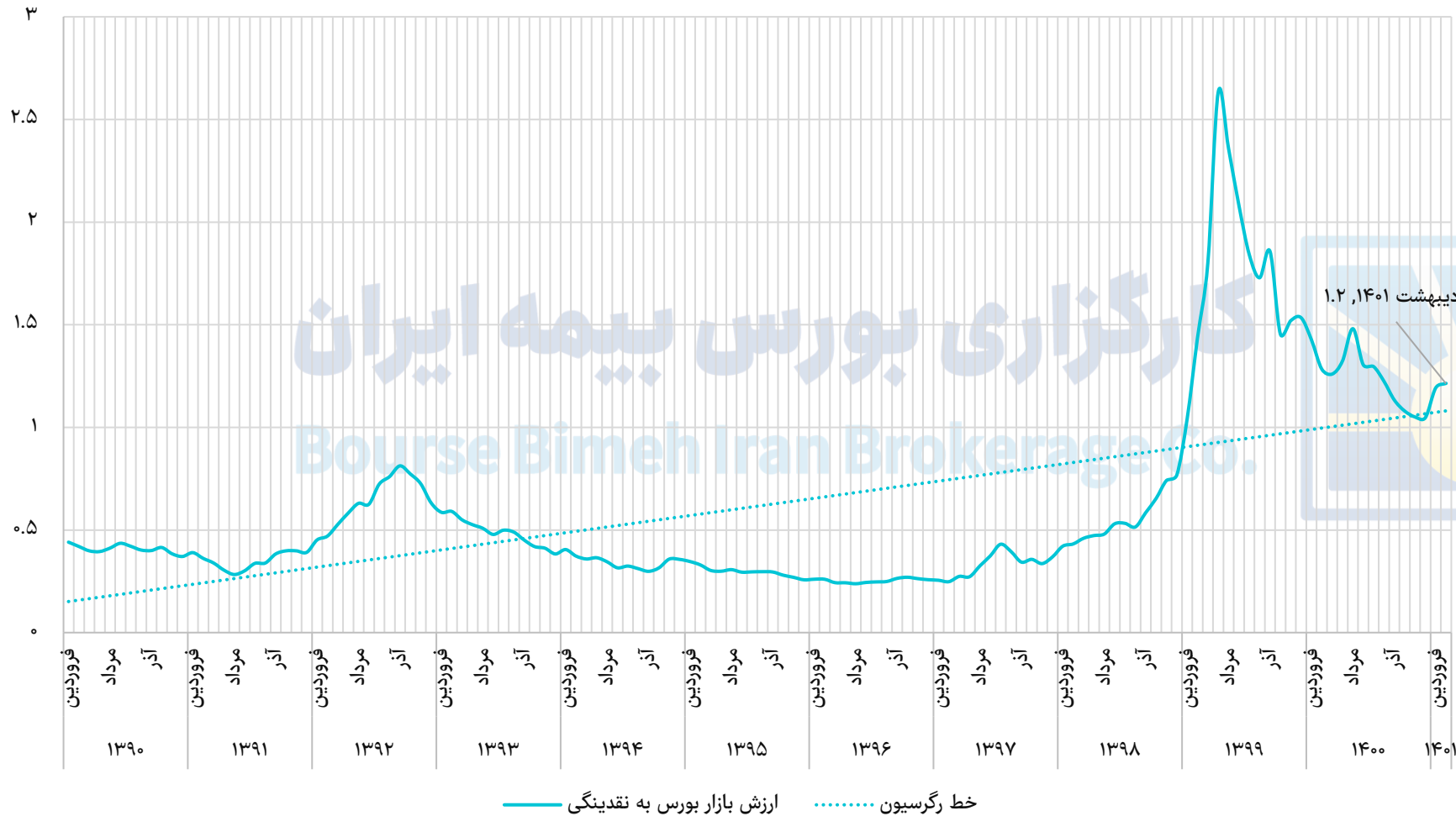
# سهم اجزای پایه پولی از سمت منابع



با وجود کاهش سهم بدهی دولت از منابع پایه پولی طی سال‌های ۱۳۸۵ به بعد، بدهی دولت همچنان روند صعودی دارد و میزان آن در اسفند ۱۴۰۰ با رشد حدود ۲۰ درصدی نسبت به سال قبل به ۱۷۵ هزار میلیارد تومان رسیده است.

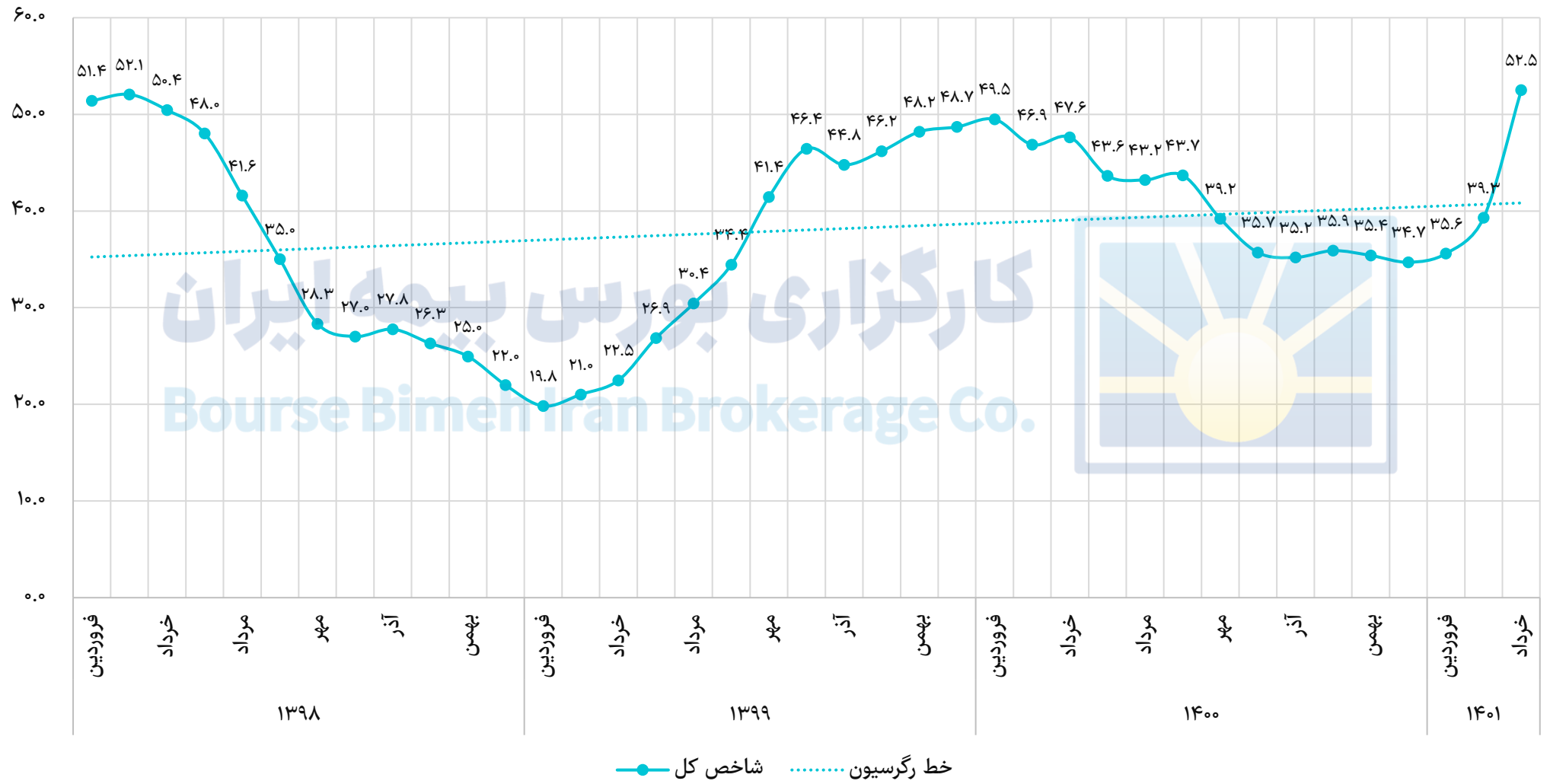
همچنین در تاریخ مورد بررسی، بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی نیز با افزایش ۲۵ درصدی به ۱۴۳ هزار میلیارد تومان رسیده است.

# ارزش بازار بورس به نقدینگی

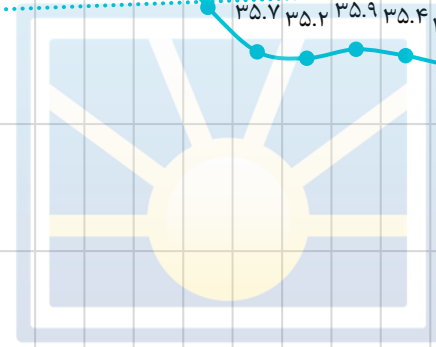


همان طور که انتظار می‌رفت ارزش بازار بورس به نقدینگی به خط روند خود واکنش نشان داده و از پایان سال ۱۴۰۰ شروع به افزایش کرد. با توجه به ناپایداری در ارتباطات بین‌المللی، سیستم دستوری موجود در بازار و اتخاذ سیاست‌های پولی مرسوم در جهت کنترل تورم، افزایش بیشتر این متغیر پیش‌بینی نمی‌شود و با کاهش ارزش بازار بورس، شاهد کاهش این نسبت و برگشت به سمت خط روند خود خواهیم بود.

# تورم نقطه به نقطه مصرف کننده بر مبنای سال پایه ۱۳۹۵



کارگزاری بورس بیمه ایران  
Bourse Bimeh Iran Brokerage Co.

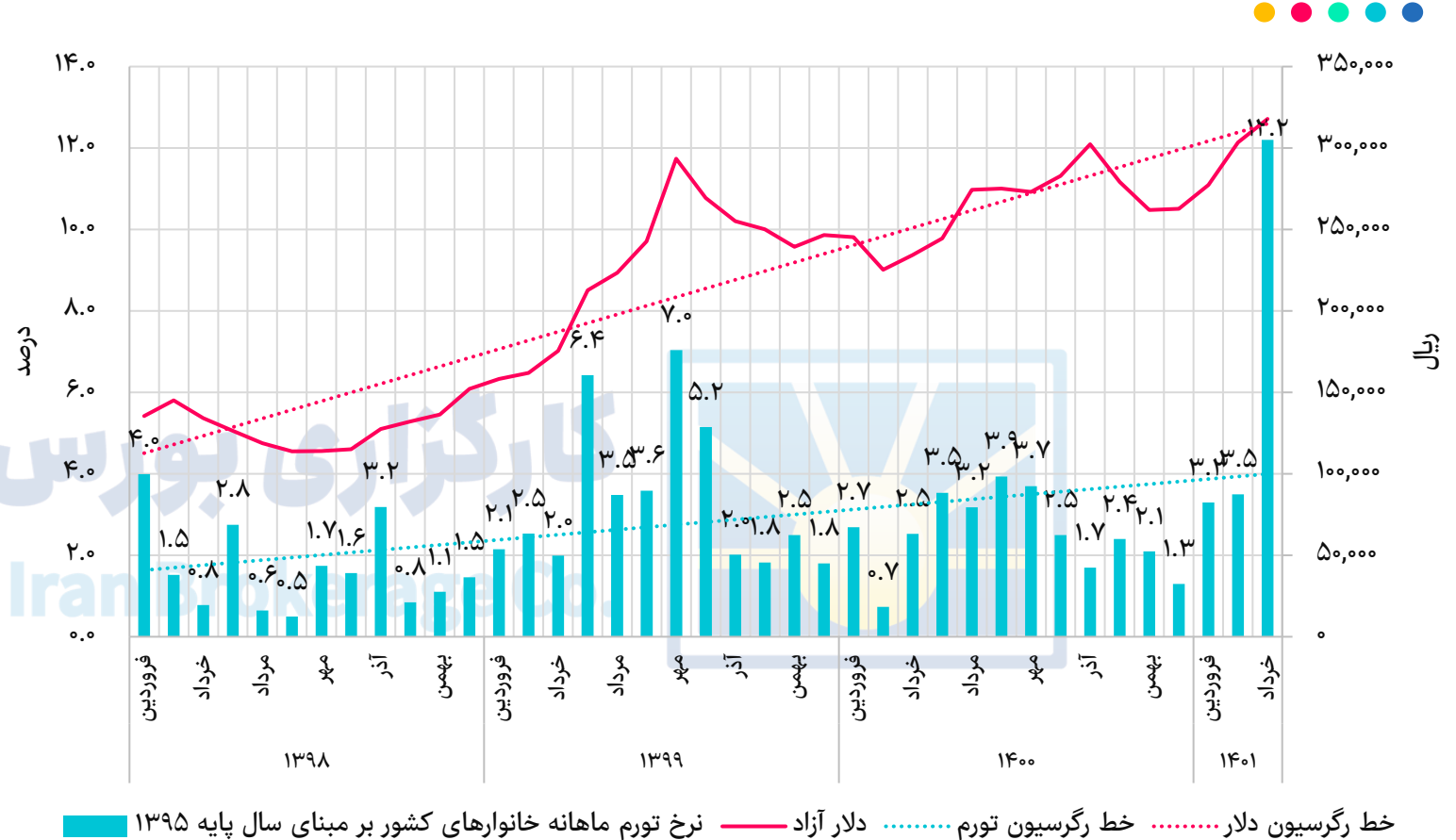


# نرخ تورم ماهانه خانوارهای کشور و نرخ دلار

می‌توان گفت تلخ‌ترین رویداد اقتصادی سال جدید، اصلاح قیمت‌ها بدون درنظر گرفتن زیرساخت‌ها، اصلاح توزیع درآمد و کنترل خلق نقدینگی بانک‌ها بوده و طی آخرین گزارش مرکز آمار، افزایش‌های بسیار بالایی در تمامی شاخص‌های مربوط به تورم ثبت شده است.

افزایش قیمت‌ها و انتظارات تورمی در ادامه، تاثیر خود را بر نرخ ارز خواهد گذاشت و هرچه کنترل بازار ارز بیشتر شود، جهش آن شدیدتر خواهد بود.

با توجه به معضلات متعدد اقتصاد کشور و الویت‌بندی درحال حاضر سیستم سیاست‌گذاری، تثبیت نرخ ارز اهمیت زیادی دارد و در کوتاه‌مدت رشد قابل توجهی در نرخ ارز نخواهیم داشت و این متغیر آهسته به مسیر صعودی خود ادامه خواهد داد.



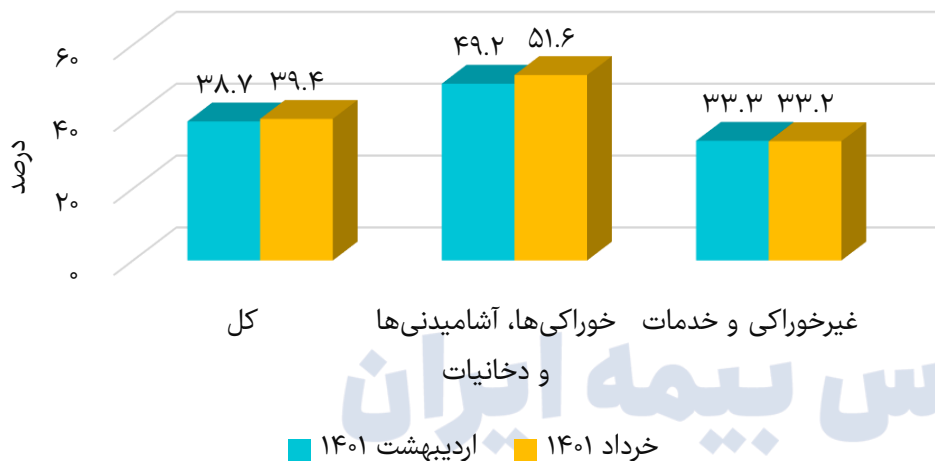
افزایش تورم موجب تغییر در قشربندی اجتماعی شده و رفاه بخش زیادی از جامعه از جمله کارمندان و کارگران به علت وابستگی به دستمزد ثابت، سقوط کرده است و ثروت آنان روزبه‌روز کاهش می‌یابد. تورم نه تنها به لحاظ اقتصادی منجر به کاهش ثروت و درآمد جامعه می‌شود بلکه درنهایت بهره‌وری و انگیزه پیشرفت جامعه را نابود کرده و می‌تواند منجر به بحرانی عمیق شود...!!!



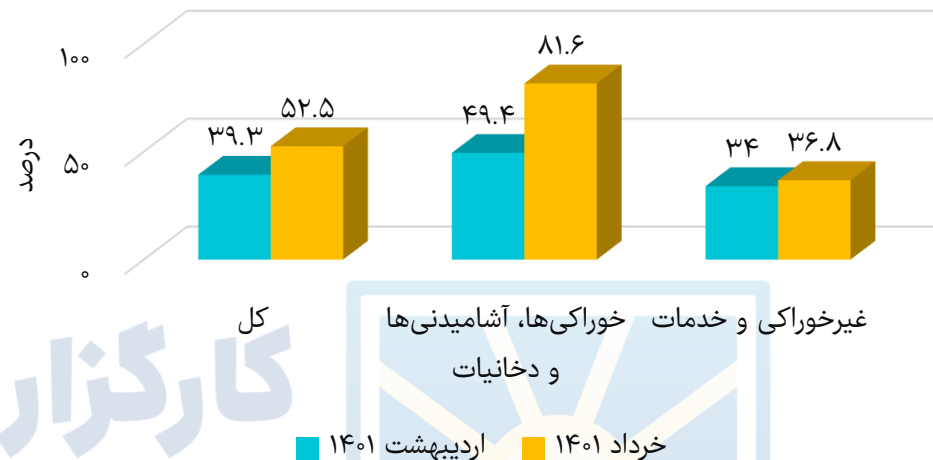
# مقایسه نرخ تورم سالانه، نقطه به نقطه و ماهانه دو ماه اخیر



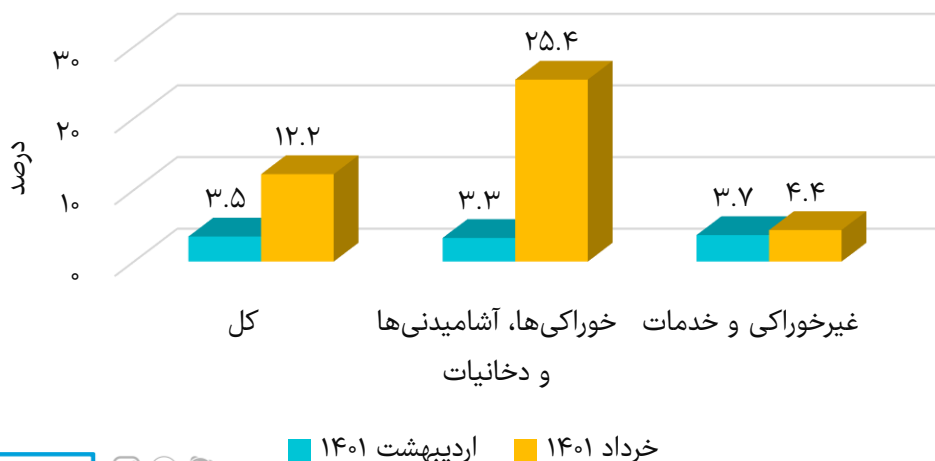
تورم سالانه



تورم نقطه به نقطه



تورم ماهانه



بالاخره آثار تورمی اصلاح قیمت‌ها و سیاست‌های اتخاذ شده، در گزارش خرداد ۱۴۰۱ نمایان شد و رشد بی‌سابقه قیمت‌ها علاوه بر سفره مردم به طور کامل در آمار

و ارقام نیز احساس شد. براساس گزارش مرکز آمار، در تمامی انواع تغییرات شاخص‌های قیمت اعم از سالانه، نقطه به نقطه و ماهانه، افزایش قیمت‌ها مشهود بوده است. در این میان نرخ تورم ماهانه خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها با بیش از ۲۲ واحد درصد اختلاف به ۲۵.۴٪ رسید و سفره مردم به مراتب کوچکتر شد. در این خصوص بیشترین تورم ماهانه برای گروه روغن و چربی با ۱۹۹.۸٪، شیر، پنیر و تخم مرغ با ۴۷.۳٪، گوشت قرمز و گوشت ماکیان با ۱۹.۷٪ و نان و غلات با ۱۹.۳٪ ثبت شده است.



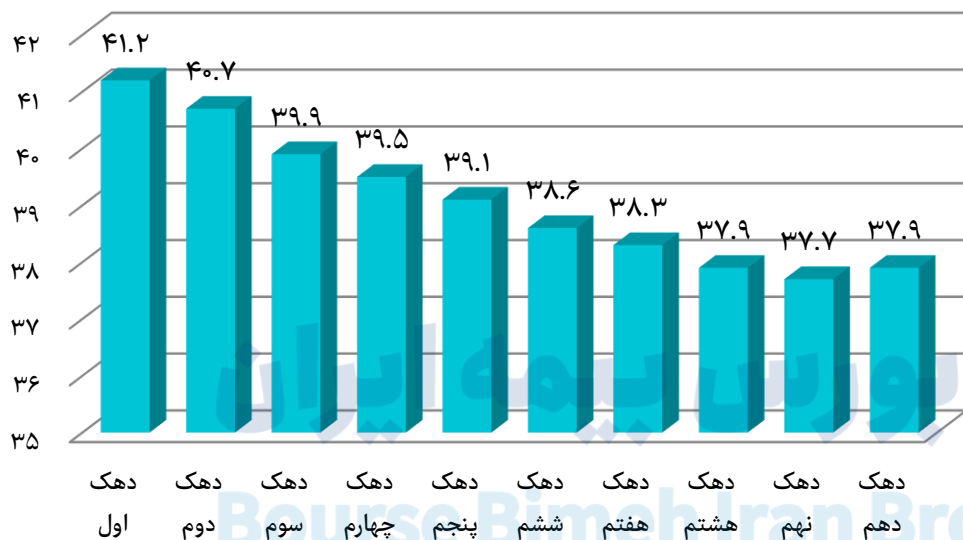
۰۲۱-۸۹۴۸

www.bimeiranbroker.ir

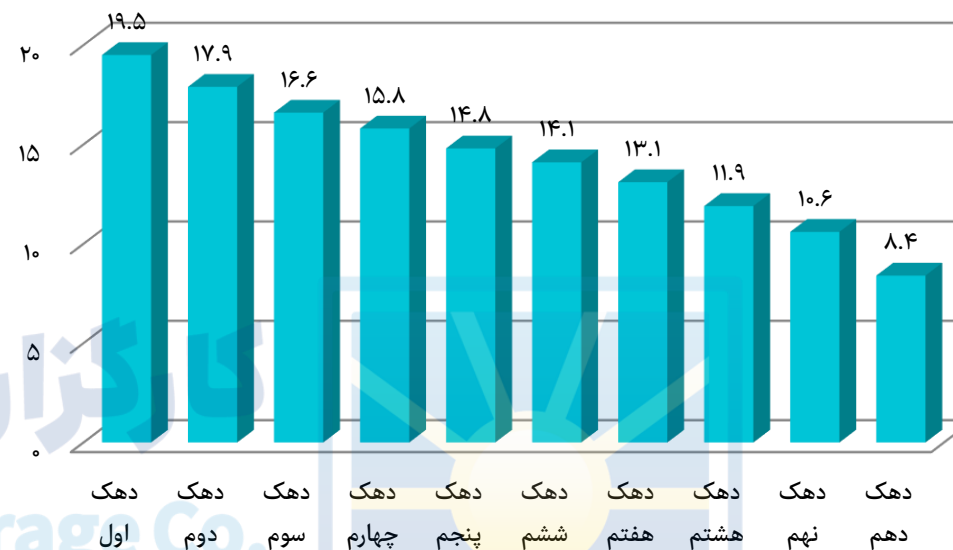
# نرخ تورم ماهانه و سالانه به تفکیک دهک‌های هزینه‌ای در فروردین ۱۴۰۱



نرخ تورم سالانه در خرداد ۱۴۰۱



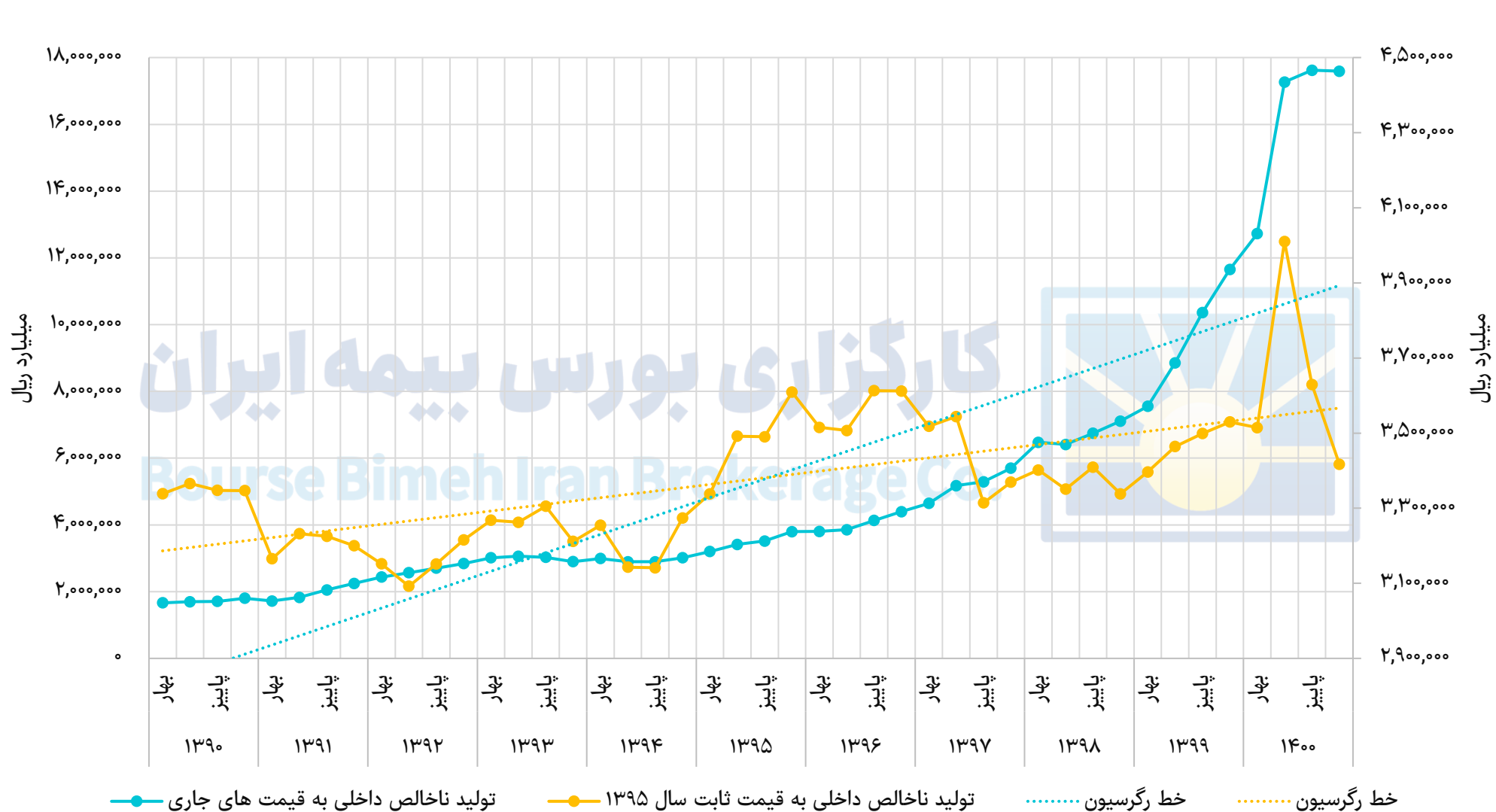
نرخ تورم ماهانه در خرداد ۱۴۰۱



براساس نمودارهای بالا، با افزایش تورم، دهک‌های کم‌درآمد بیشتر متاثر شده و بالتبع کاهش رفاه بالاتری را تجربه کرده‌اند. همچنین فاصله بین تورم ماهانه دو دهک بالا و پایین در خرداد ماه به ۱۱ / ۱ واحد درصد رسیده که شکافی بی‌سابقه بوده است!!! لازم به ذکر است در هر دو بررسی تورم به صورت نقطه به نقطه و ۱۲ ماهه، بیشترین نرخ تورم به ترتیب برای هتل و رستوران، خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها و پوشاک و کفش به صورت زیر ثبت شده است: تورم نقطه به نقطه:

هتل و رستوران: ۸۶.۴%	خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها: ۸۲.۶%	پوشاک و کفش: ۴۸.۷%
تورم ۱۲ ماهه:	خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها: ۵۲%	پوشاک و کفش: ۴۹.۱%
هتل و رستوران: ۶۳.۷%		

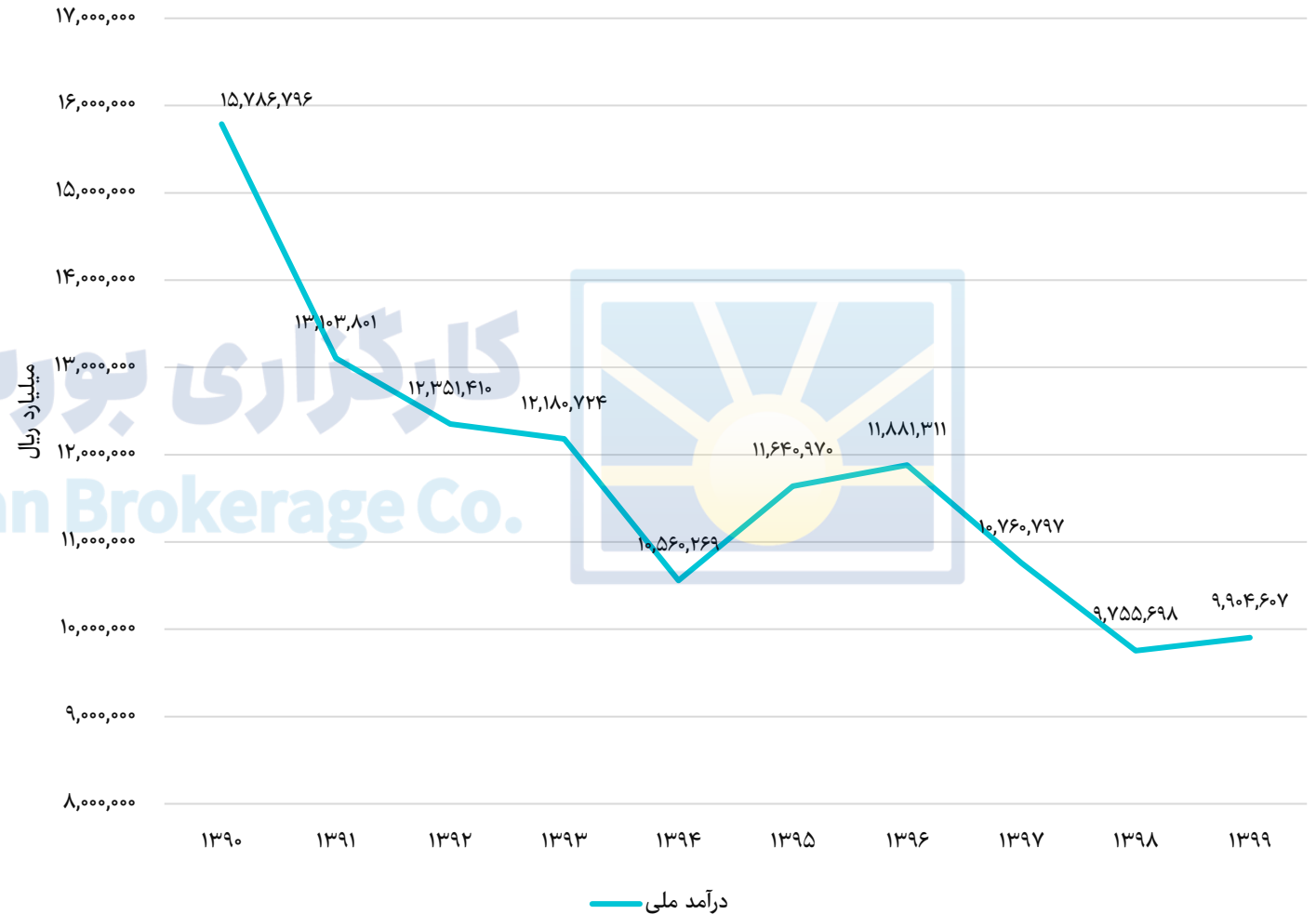
# روند تولید ناخالص داخلی



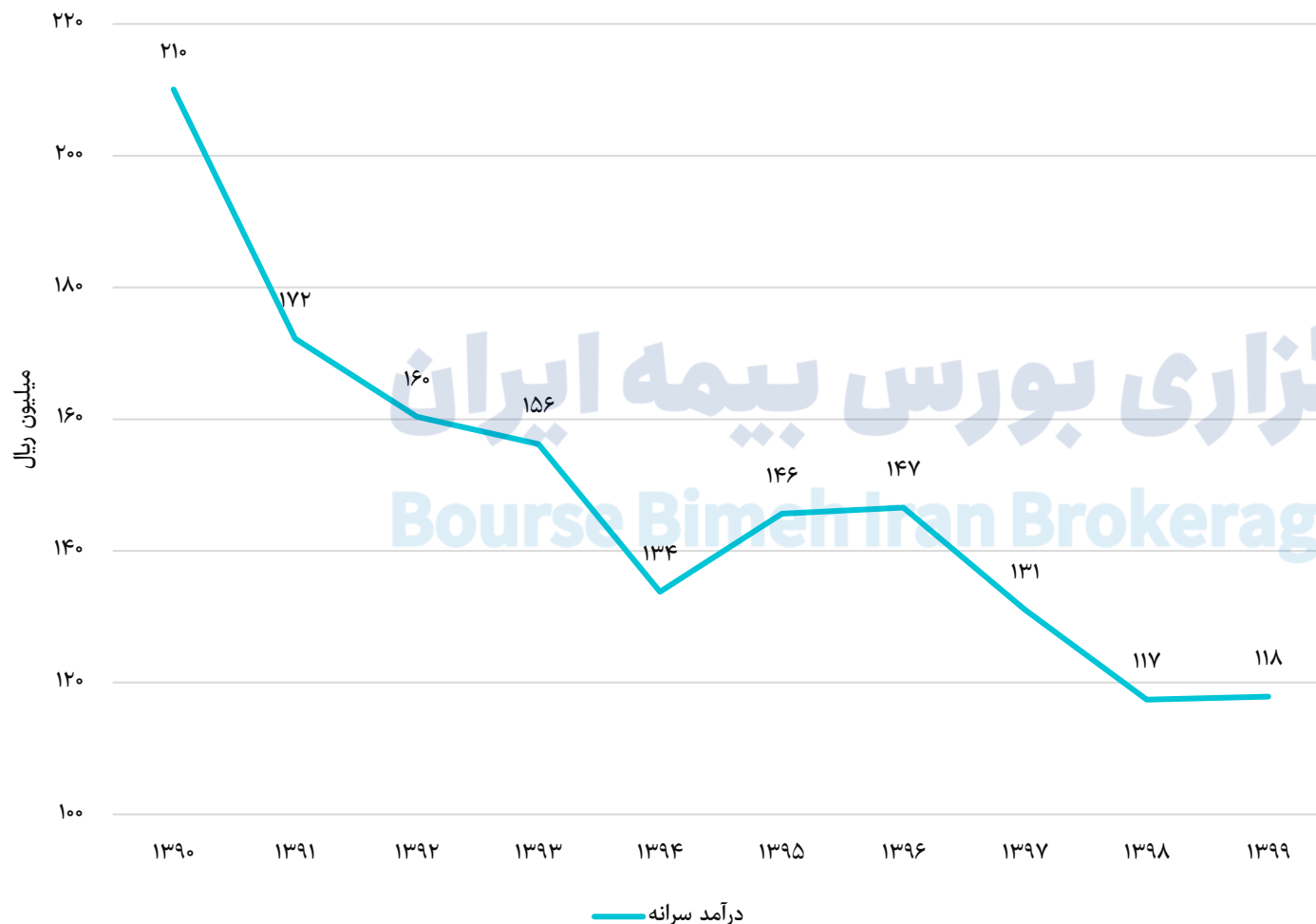


درآمد ملی در ایران طی ۱۰ سال گذشته نه تنها ثابت نداشته بلکه به میزان ۳۷٪ نیز از سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹ سقوط کرده است. اقتصاد ایران به غیر از سال‌های رونق نفتی، روندی نزولی داشته است، به طوری که درآمد ملی تنها در سال‌های ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ به علت افزایش قیمت نفت و سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ به دلیل افزایش فروش نفت به سبب توافق برجام، افزایش داشته و در باقی سال‌ها روندی نزولی داشته است.

از منظر دلاری نیز وضعیت نامناسب می‌باشد و در خوش‌بینانه‌ترین حالت نیز نمی‌توان عنوان توقف اقتصاد را به آن داد. **براین اساس طبق آخرین دیتای بانک جهانی، درآمد خالص ملی تعدیل شده (دلار آمریکا به قیمت ثابت سال ۲۰۱۵) طی سال‌های ۲۰۱۰ الی ۲۰۱۸، ۶۲٪ کاهش یافته است!!!!**



## درآمد سرانه



همان طور که از نمودار روبه‌رو مشخص است، درآمد سرانه که به نوعی مشخص‌کننده سهم مردم از تولید ناخالص داخلی است، طی دهه ۹۰ روندی نزولی داشته و طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹، ۴۴٪ کاهش یافته است. به عبارت دیگر خانوارهای ایرانی به طور متوسط نزدیک یک دوم از درآمد خود را از دست داده‌اند و به طور پیوسته با کاهش رفاه مواجه شده‌اند. روند نزولی تولید و درآمد سرانه با افزایش تحریم‌ها شدت گرفته و می‌توان یکی دیگر از اثرات تحریم را به وضوح در آمار و ارقام حساب‌های ملی احساس کرد.

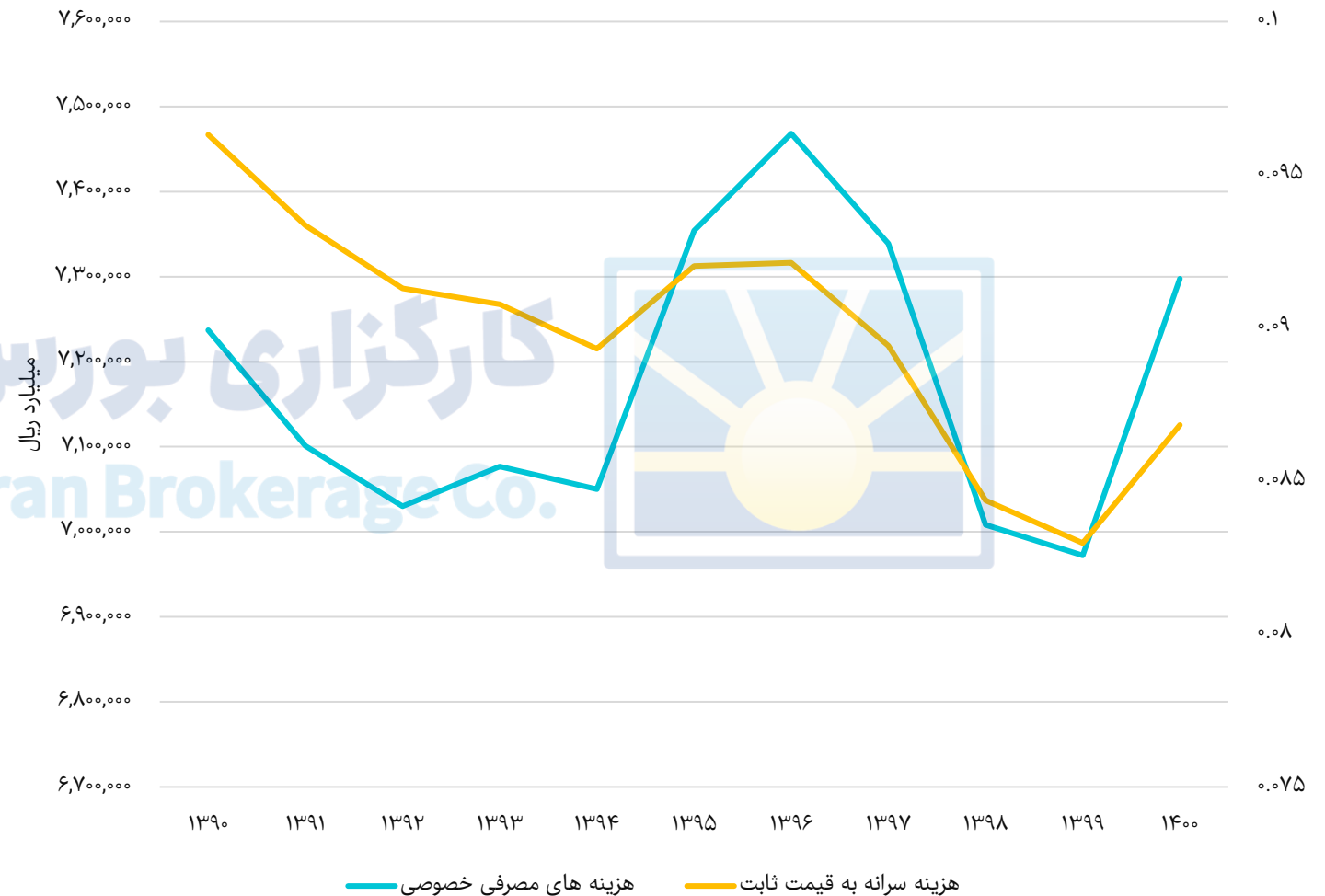
افزایش جمعیت از ۷۵ میلیون در سال ۱۳۹۰ به ۸۴ میلیون در سال ۱۳۹۹ و درمقابل کاهش درآمد ملی طی این دوران به علت تحریم‌ها و عملکرد نامناسب اقتصاد کشور، نتایج سختی را برای کشور به همراه خواهد داشت.

## هزینه مصرفی خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵



براساس آمار حساب‌های ملی مخارج مصرفی نهایی جامعه یا به نوعی مصرف مردم طی سال‌های ۱۳۹۳، ۱۳۹۵، ۱۳۹۶ و ۱۴۰۰ عمدتاً به علت توافق برجام و رونق نسبی ایجاد شده افزایش یافته است و در سایر سال‌ها، مصرف مردم کاهش یافته است. آنالیز دیتای حساب‌های ملی نشان می‌دهد هزینه مصرفی (به قیمت‌های جاری) دلاری طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۹، ۴۹٪ سقوط کرده است!!!

همچنین مخارج مصرفی سرانه بخش خصوصی برخلاف افزایش مطلق مخارج در سال ۱۴۰۰ به نسبت ۱۳۹۰، به میزان ۱۰٪ طی این دوره کاهش یافته است.



## درصد تغییر در مصرف واقعی خانوار شهری



سال	تغییرات سالانه هزینه کل یک خانوار شهری	تغییرات شاخص قیمت کل (نرخ تورم ۱۲ ماهه)	درصد تغییر در مصرف واقعی
۱۳۹۷	٪۱۹	٪۲۷	٪-۷
۱۳۹۸	٪۲۱	٪۳۵	٪-۱۴
۱۳۹۹	٪۳۱	٪۳۶	٪-۵

در جداول زیر، درصد تغییر سالانه متوسط هزینه کل، خوراکی و غیرخوراکی برای خانوار شهری آورده شده است. این درحالی است که تغییرات شاخص قیمت در مقایسه با تغییرات شاخص هزینه خانوار طی سال‌های مورد بررسی بیشتر بوده و منجر به کاهش مقدار مصرف واقعی شده است.

به عبارتی دیگر در مجموع می‌توان گفت علاوه بر اینکه خانوارها طی سال‌های مورد بررسی از سمت هزینه با افزایش قیمت روبه‌رو بوده‌اند، از سمت درآمد نیز با کاهش ارزش حقیقی درآمد مواجه شده‌اند و این دو موضوع در نهایت منجر به کاهش مصرف و رفاه خانوارها از هر دو جهت شده است.

سال	تغییرات سالانه هزینه غیرخوراکی یک خانوار شهری	تغییرات شاخص قیمت غیرخوراکی (نرخ تورم ۱۲ ماهه)	درصد تغییر در مصرف واقعی
۱۳۹۷	٪۱۸	٪۲۲	٪-۴
۱۳۹۸	٪۱۹	٪۳۱	٪-۱۲
۱۳۹۹	٪۲۹	٪۳۵	٪-۶

سال	تغییرات سالانه هزینه خوراکی یک خانوار شهری	تغییرات شاخص قیمت خوراکی (نرخ تورم ۱۲ ماهه)	درصد تغییر در مصرف واقعی
۱۳۹۷	٪۲۳	٪۳۸	٪-۱۵
۱۳۹۸	٪۲۴	٪۴۳	٪-۱۸
۱۳۹۹	٪۳۷	٪۳۹	٪-۲



۰۲۱-۸۹۱۴۸

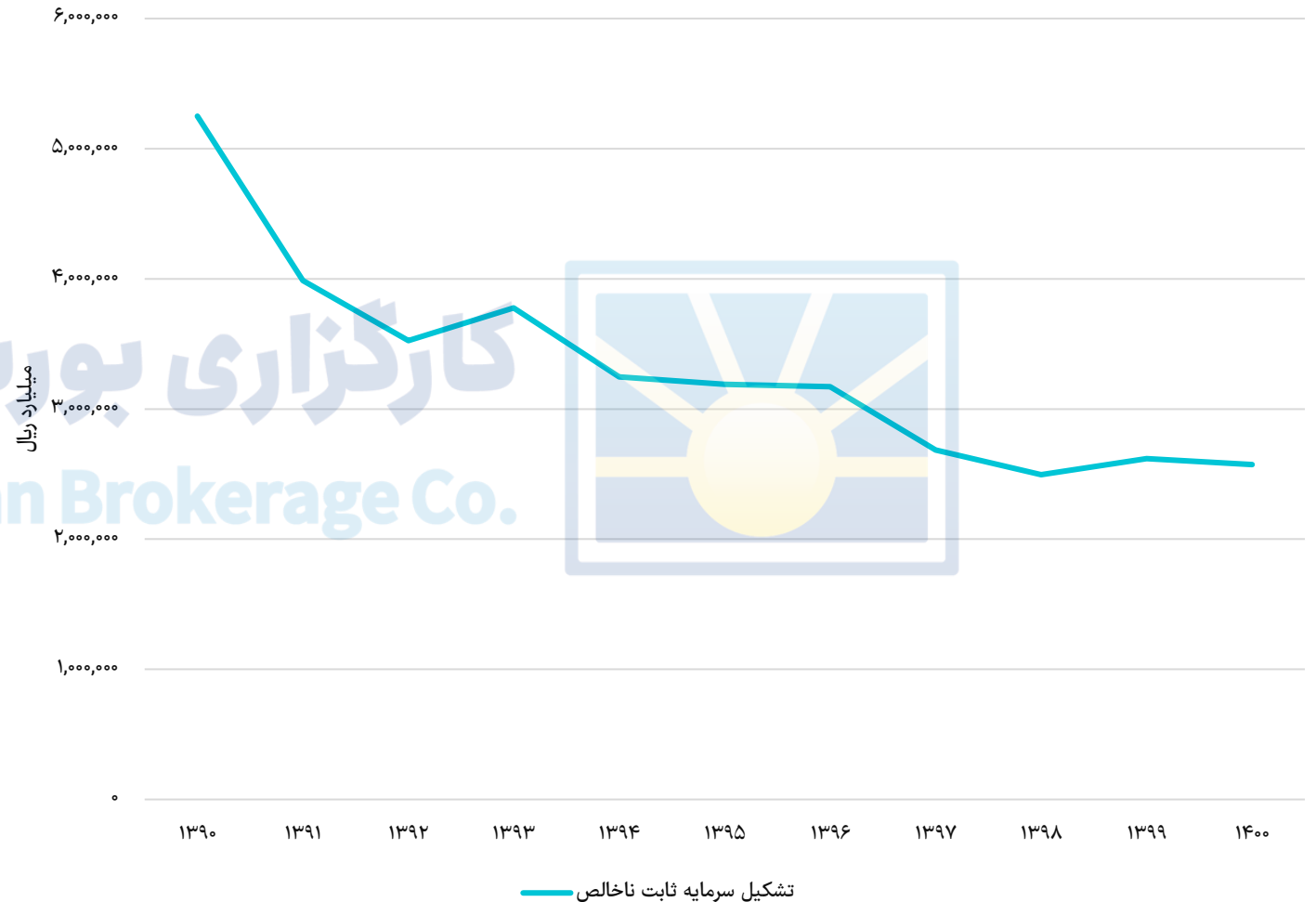
www.bimeiranbroker.ir

# تشکیل سرمایه ثابت ناخالص به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵



سرمایه‌گذاری به طرز ناامیدکننده‌ای در دهه ۹۰ کاهش یافته و تشکیل سرمایه ثابت ناخالص که از مهم‌ترین پیش‌نگرهای رشد اقتصادی است روندی نزولی طی سال‌های ۱۳۹۰ الی ۱۴۰۰ داشته است. افزایش استهلاک و کاهش تشکیل سرمایه معضل بزرگی برای اقتصاد ایران است. رشد سرمایه‌گذاری در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹،  $-۵۱\%$  بوده و به عبارتی سرمایه‌گذاری نصف و در بخش‌های جزئی‌تر مانند ماشین‌آلات از نصف هم بیشتر شده است.

به علت بالارفتن هزینه تولید، کاهش تقاضا و پایین آمدن ارزش ریال، نه تنها طرح‌های مولد ایجاد نمی‌شود، بلکه کارخانه‌های فعلی هم دچار مشکل در بازپرداخت بدهی‌ها و در نتیجه تعطیلی خواهند شد.

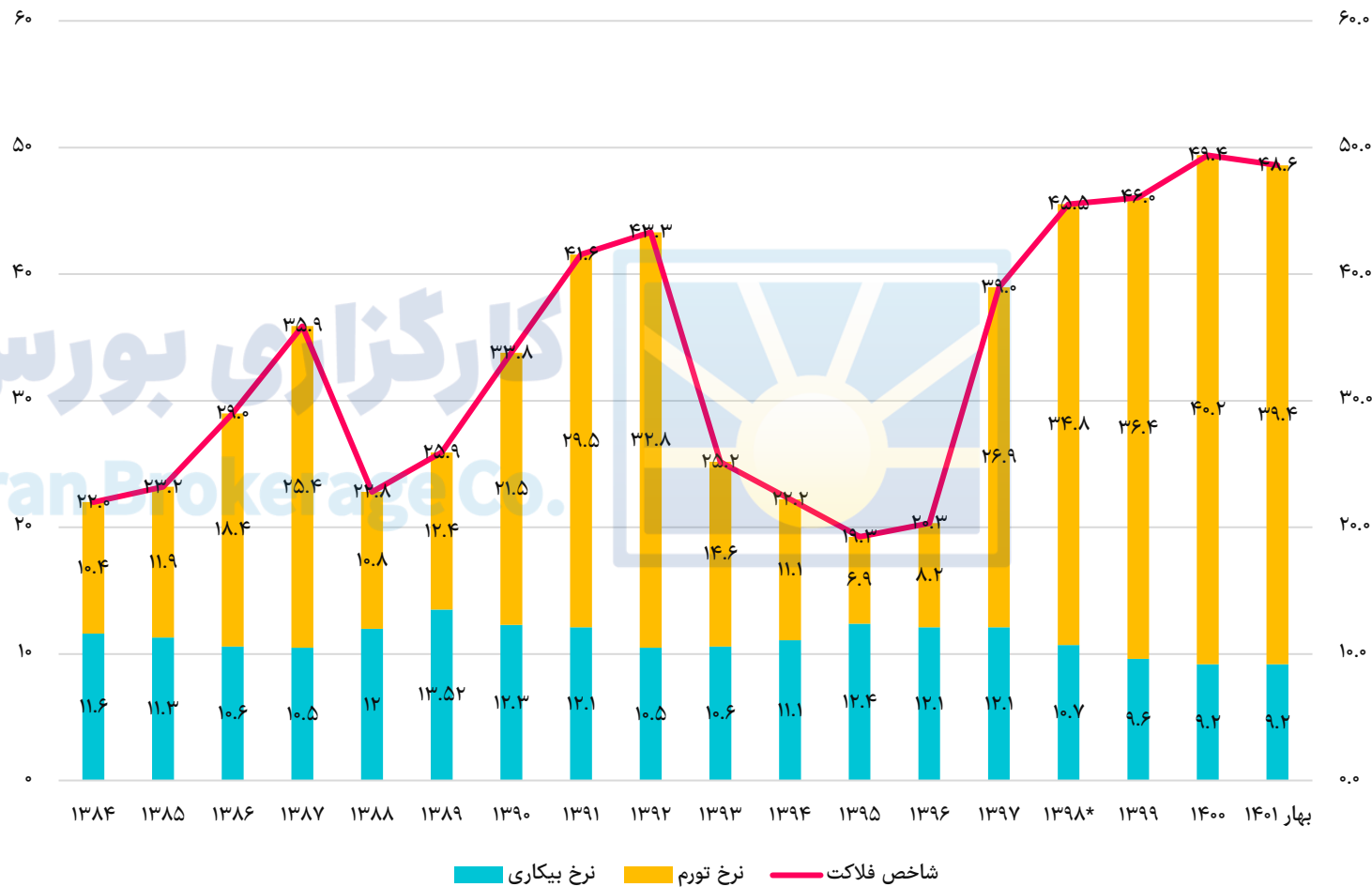




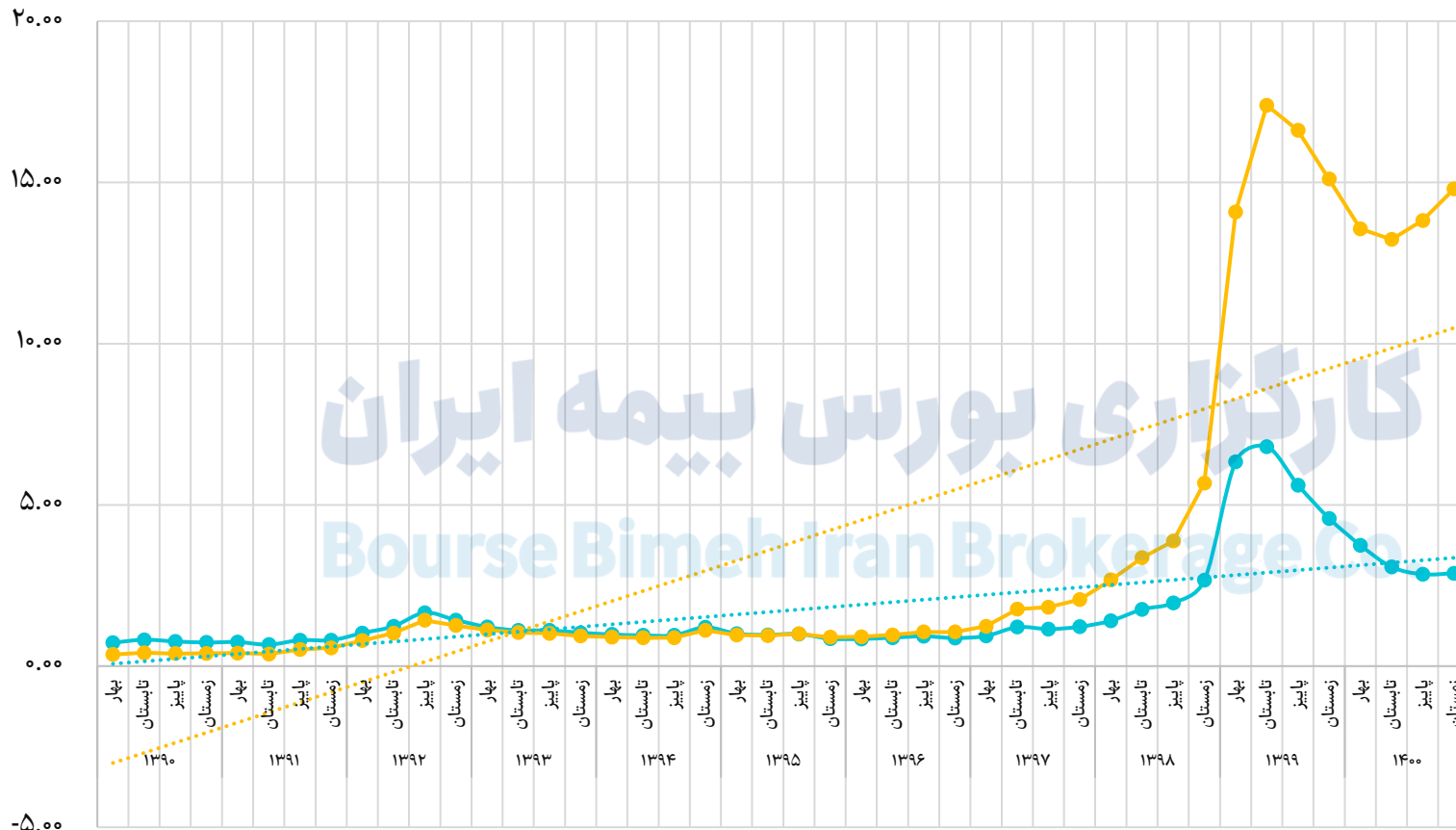
# روند نرخ تورم، نرخ بیکاری و شاخص فلاکت طی ۱۶ سال اخیر



مجموع نرخ تورم و نرخ بیکاری و یا به عبارتی شاخص فلاکت در سال ۱۴۰۰، رکورد ۱۶ سال اخیر را زد و به عدد ۴۹.۴ رسید. در بهار ۱۴۰۰ نرخ بیکاری ثابت و اندکی کاهش در نرخ تورم به نسبت سال گذشته ثبت شده است. موضوعی که در واقعیت احساس نمی‌شود! در حال حاضر معضلات متعددی دامنگیر اقتصاد کشور شده است، از جمله رشد اقتصادی پایین و نوسانی، بیکاری، تورم بالا، افت شدید سرمایه‌گذاری، کسری شدید بودجه و .... باید دید اولویت دولت در حل این معضلات چگونه خواهد بود!



# ارزش بازار بورس به GDP اسمی و حقیقی به قیمت پایه سال ۱۳۹۵

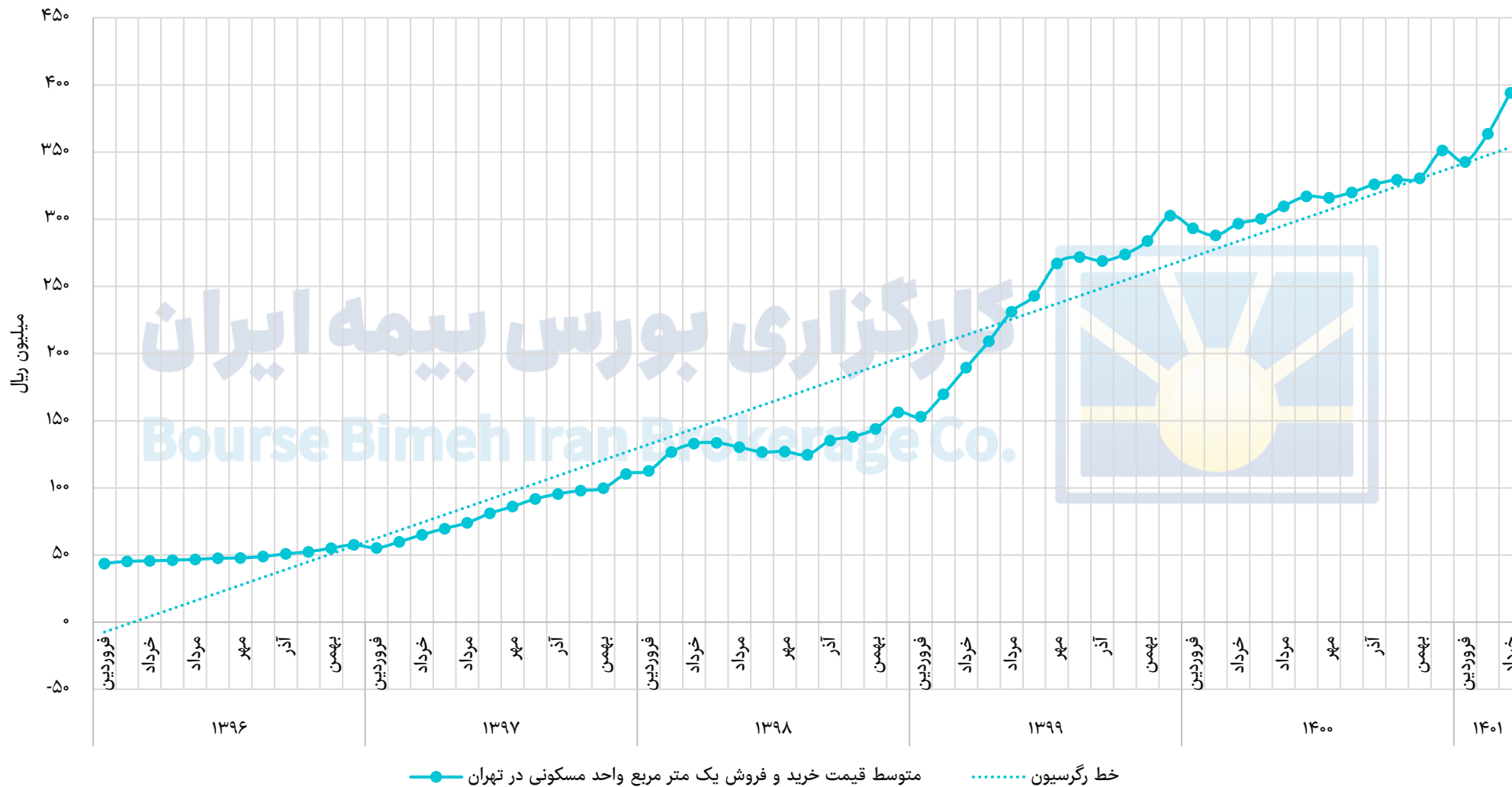


نسبت ارزش بازار به تولید ناخالص داخلی تحت عنوان اندازه بازار سرمایه مطرح می‌شود. این متغیر به عنوان معیار توسعه یافتگی در طبقه‌بندی کشورها در نهادها و موسسات معتبر عنوان می‌گردد که در کشورهای توسعه یافته در بالاترین مرتبه قرار دارد. این درحالی است که در سال ۱۳۹۹ این نسبت برای بورس ایران از کشورهای توسعه یافته بیشتر شده و ارتباط غیرمنطقی میان تولید و ارزش معاملات در بورس به وجود آمد.

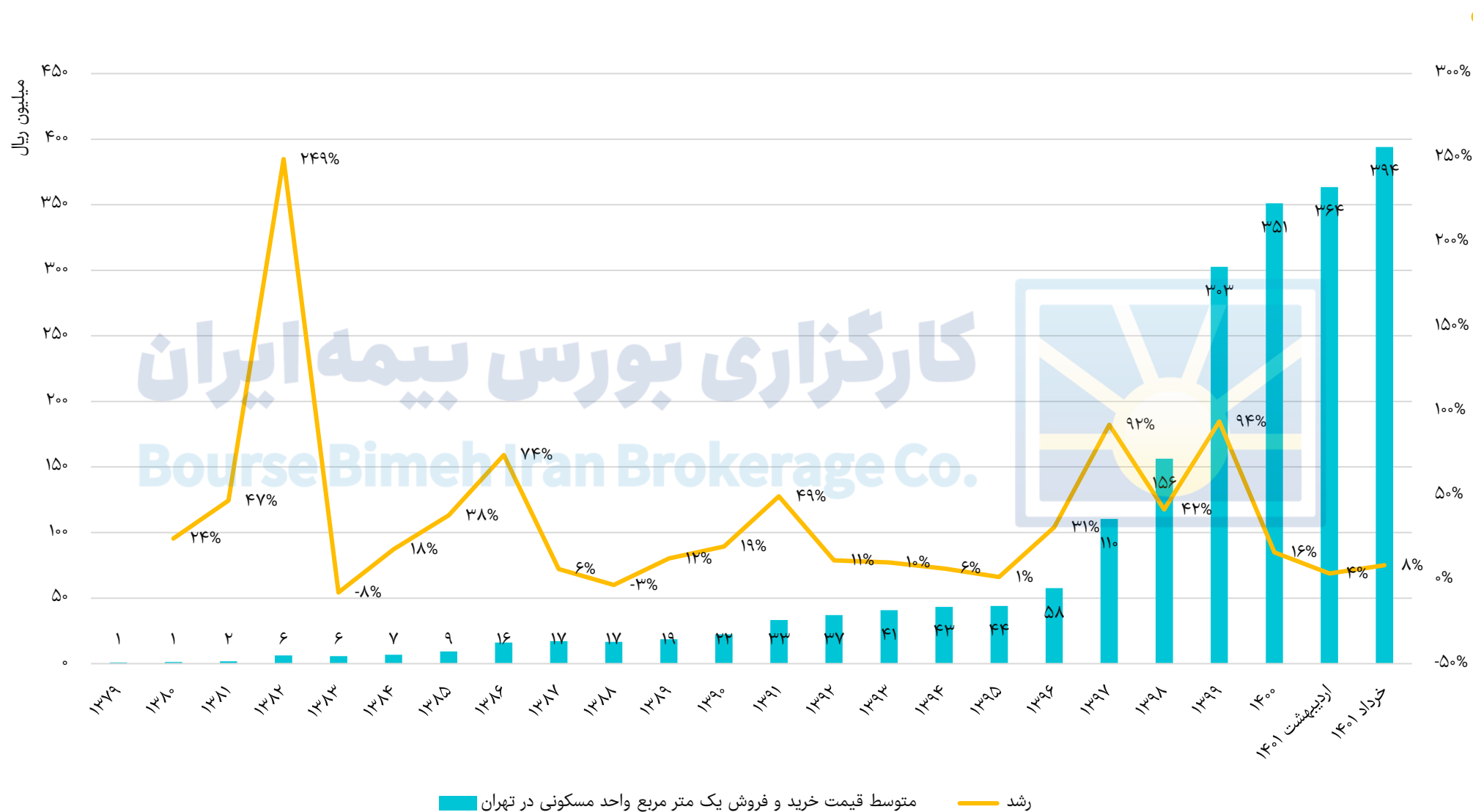
انتظار می‌رود ارزش بازار نسبت به تولید ناخالص داخلی طی دو سال آینده حول خط روند خود نوسان داشته باشد.

● ارزش بازار بورس به GDP اسمی  
● ارزش بازار بورس به GDP به قیمت ثابت سال ۱۳۹۵  
⋯ خط رگرسیون ارزش بازار بورس به GDP اسمی  
⋯ خط رگرسیون ارزش بازار بورس به GDP حقیقی

# متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در تهران (بانک مرکزی)



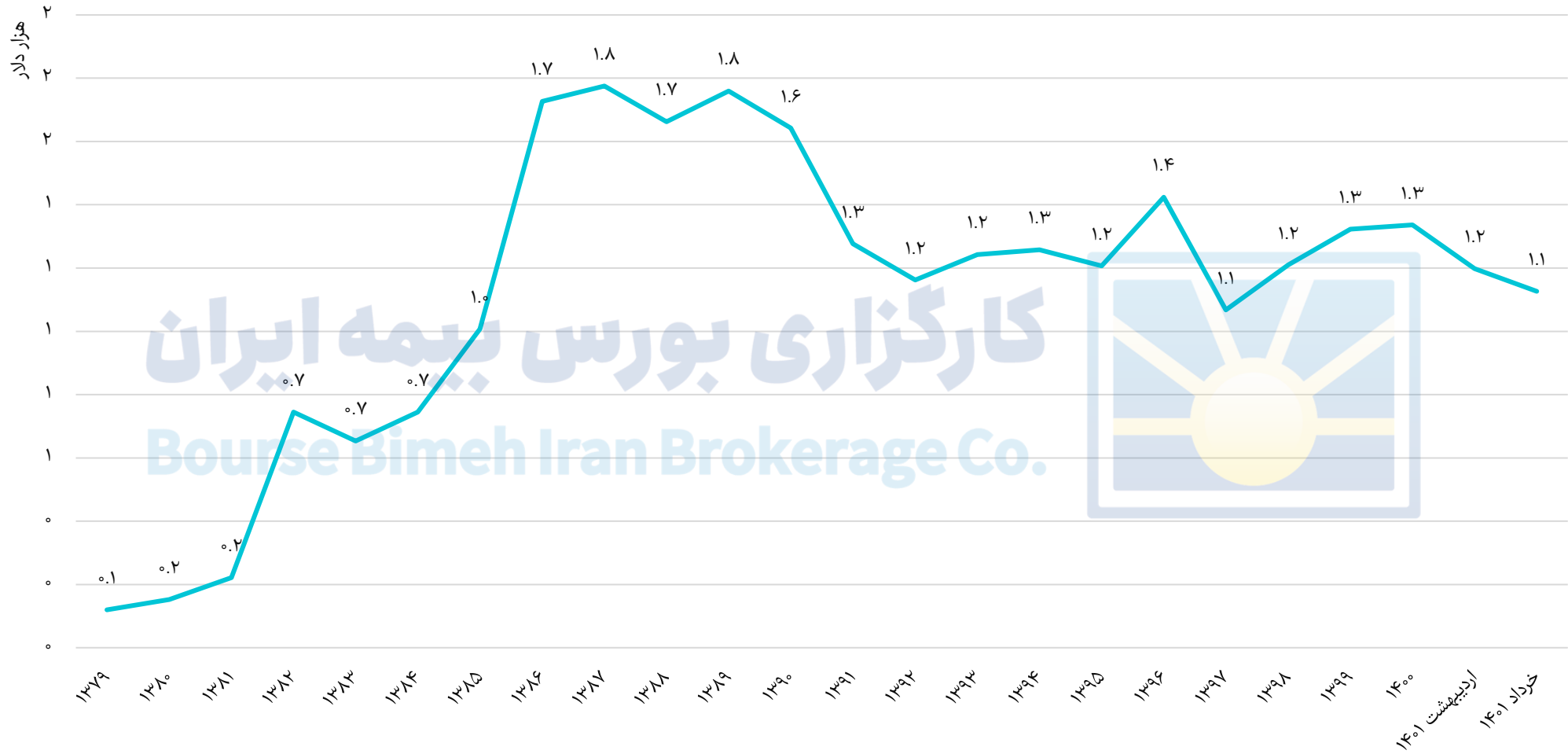
# متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در تهران (مرکز آمار و بانک مرکزی)



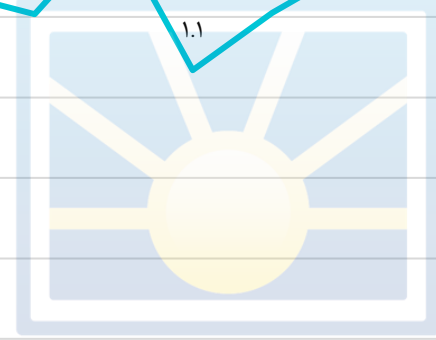
021-89148

www.bimeiranbroker.ir

# قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در تهران (دلاری)

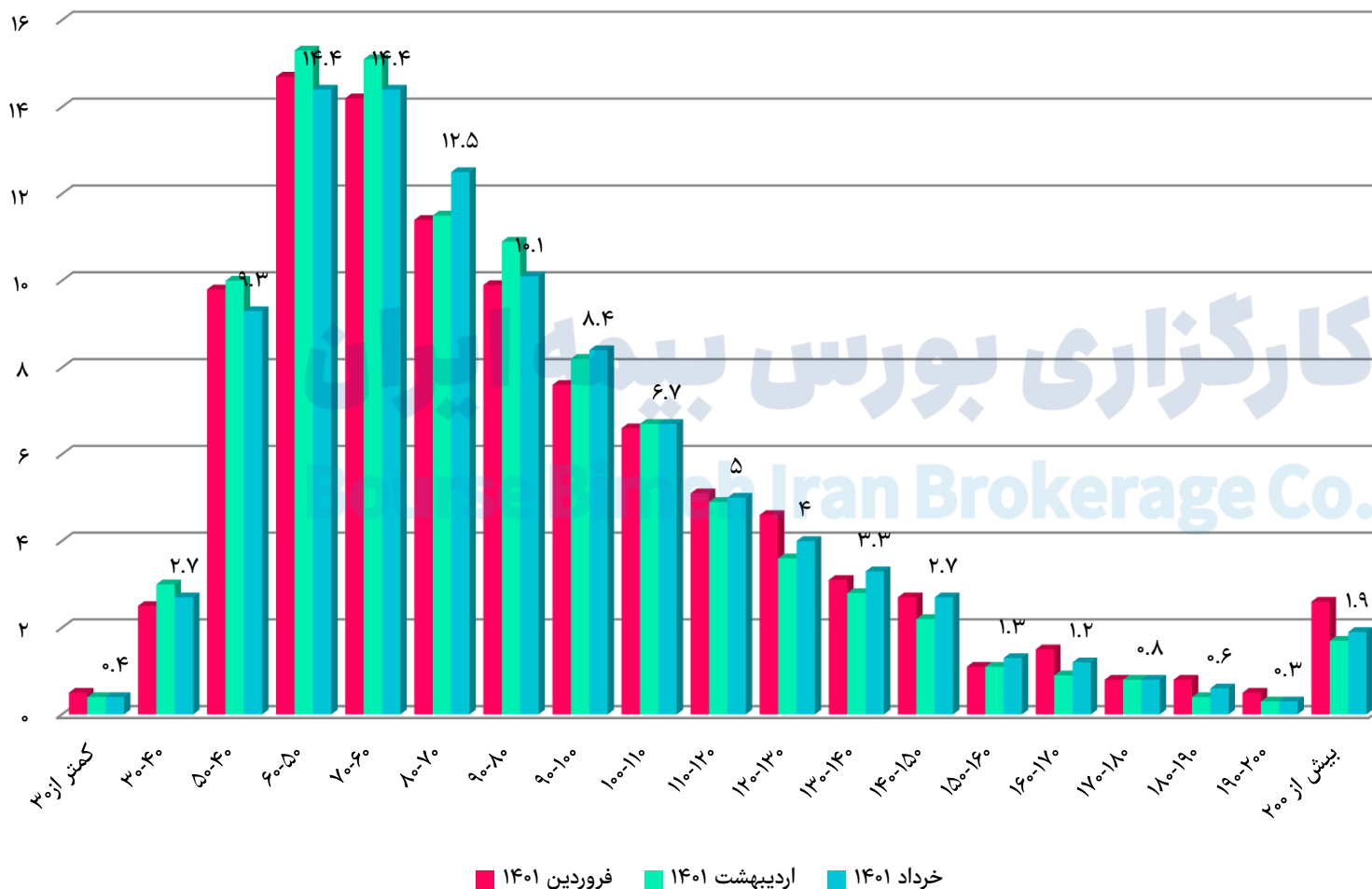


کارگزاری بورس بیمه ایران  
Bourse Bimeh Iran Brokerage Co.



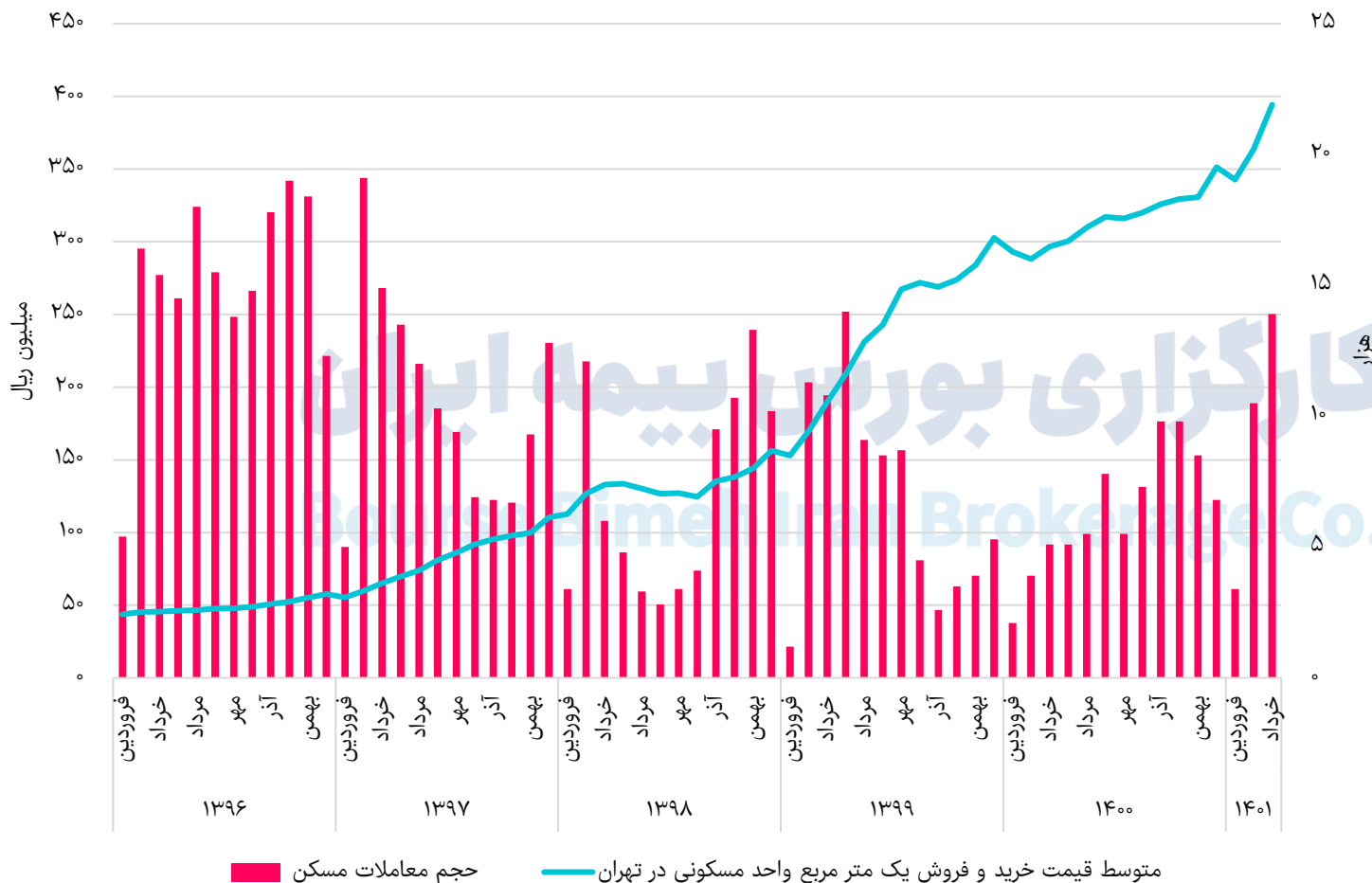
قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در تهران (دلاری)

# توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا



نمودار توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا به صورت زیر نشان می‌دهد که به سبب کاهش قدرت خرید خانوار، بیشترین تقاضا مربوط به خانه‌های با متراژهای پایین‌تر مانند ۵۰ تا ۶۰ متر (۱۴.۴%) می‌باشد.

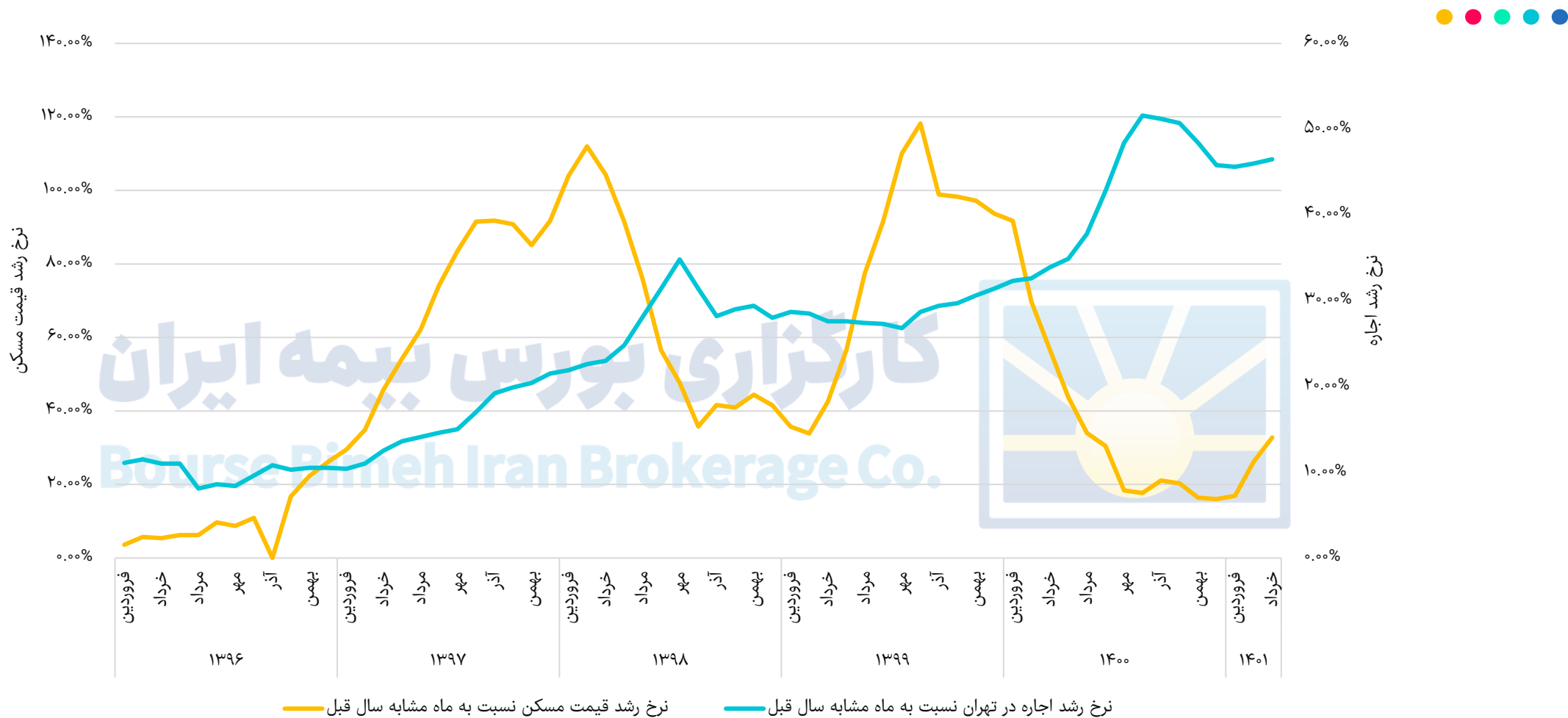
# حجم معاملات و متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در تهران



براساس گزارش بانک مرکزی، بیشترین معاملات مسکن در خرداد ماه ۱۴۰۱، در منطقه ۵ با ثبت ۱,۹۹۶ فقره معامله اتفاق افتاده است.

همچنین بیشترین میزان متوسط قیمت اعلامی هر متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده مربوط به منطقه ۱ در حدود ۸۱ میلیون و ۹۸ هزار تومان و کمترین آن، منطقه ۱۸ با ۱۹ میلیون و ۵۸۸ هزار تومان است.

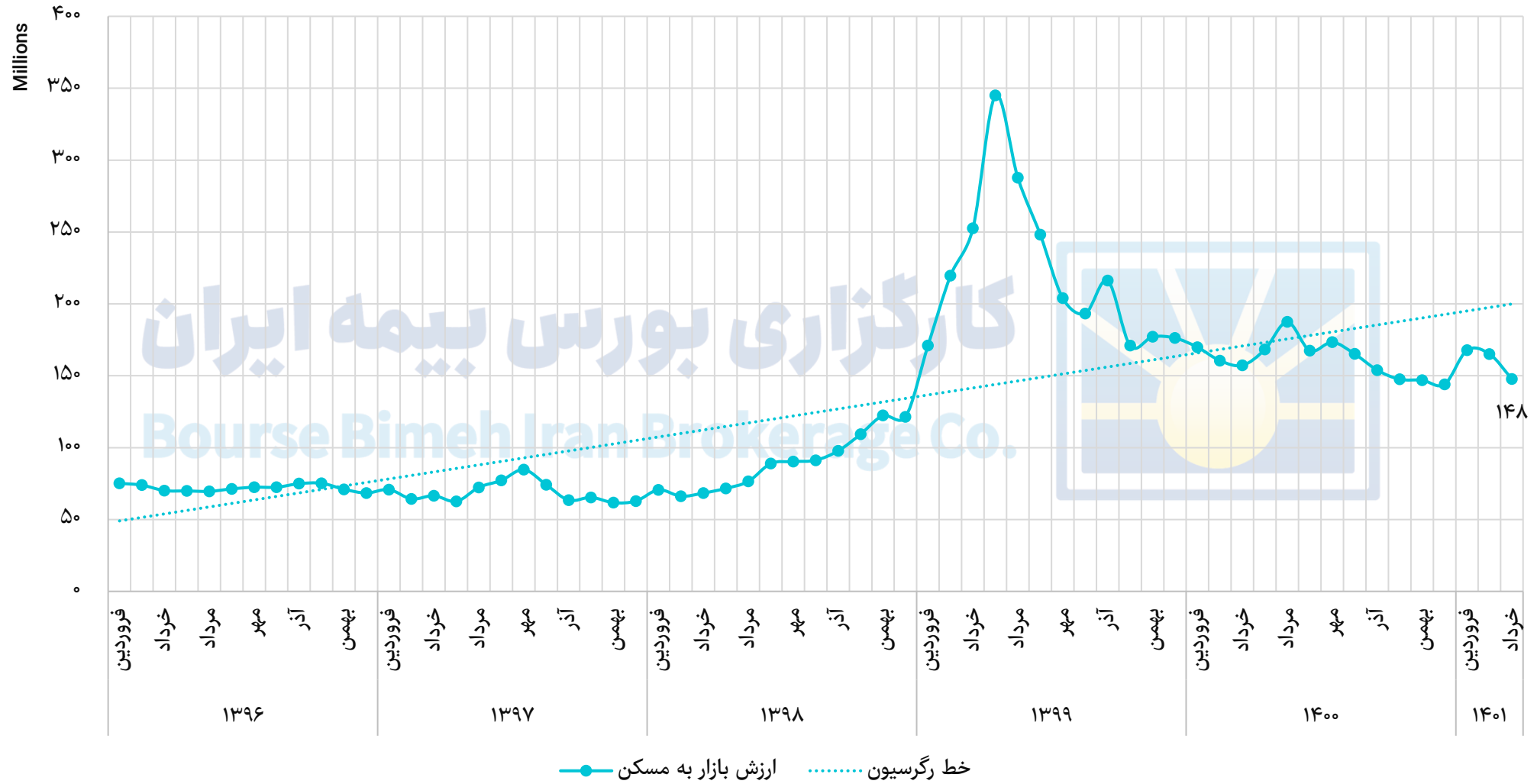
# روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره‌ها در تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل



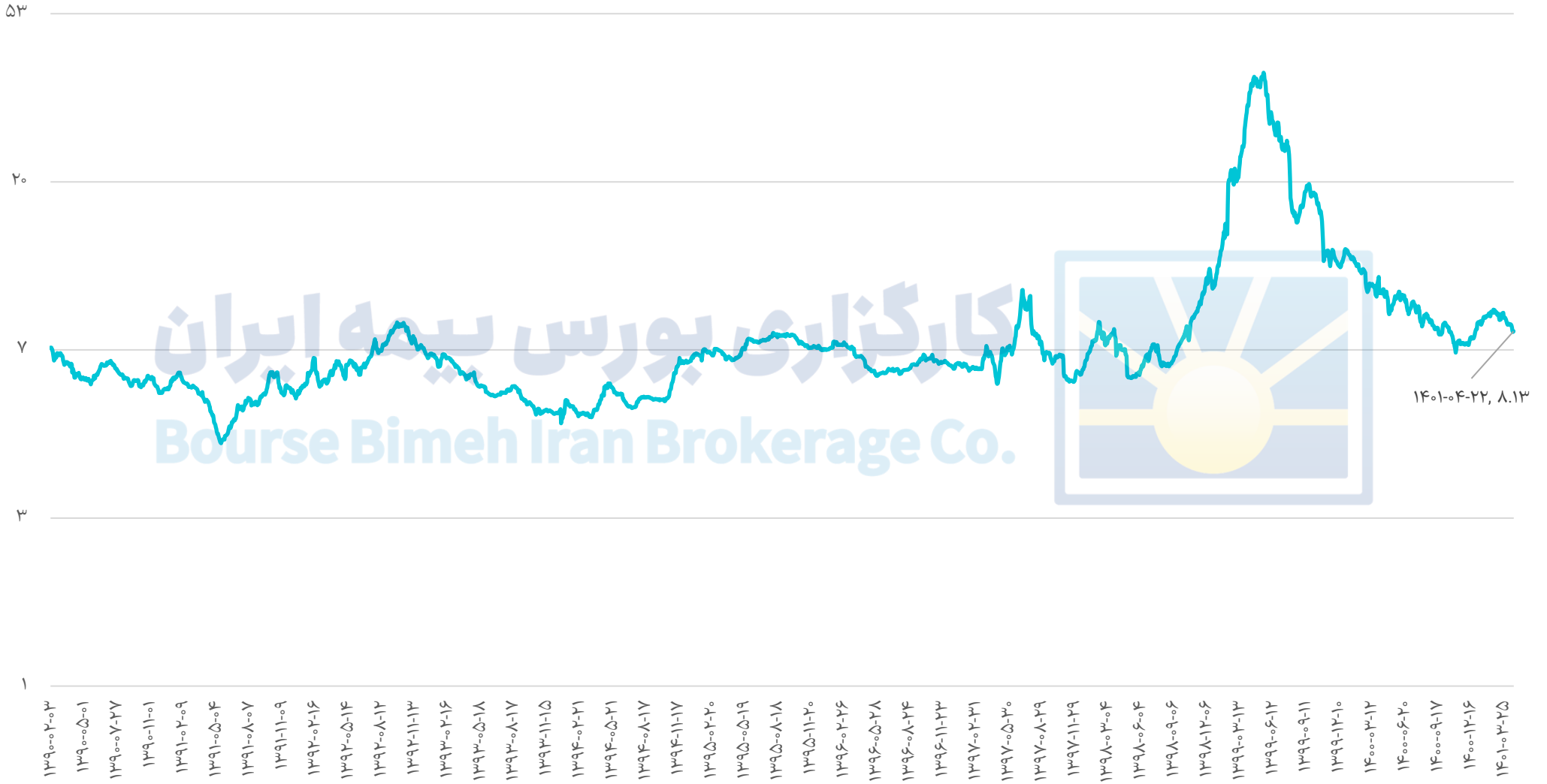
نرخ رشد اجاره و قیمت مسکن به صورت نقطه به نقطه همانند ماه گذشته در خرداد ۱۴۰۱ نیز بیشتر شده است.

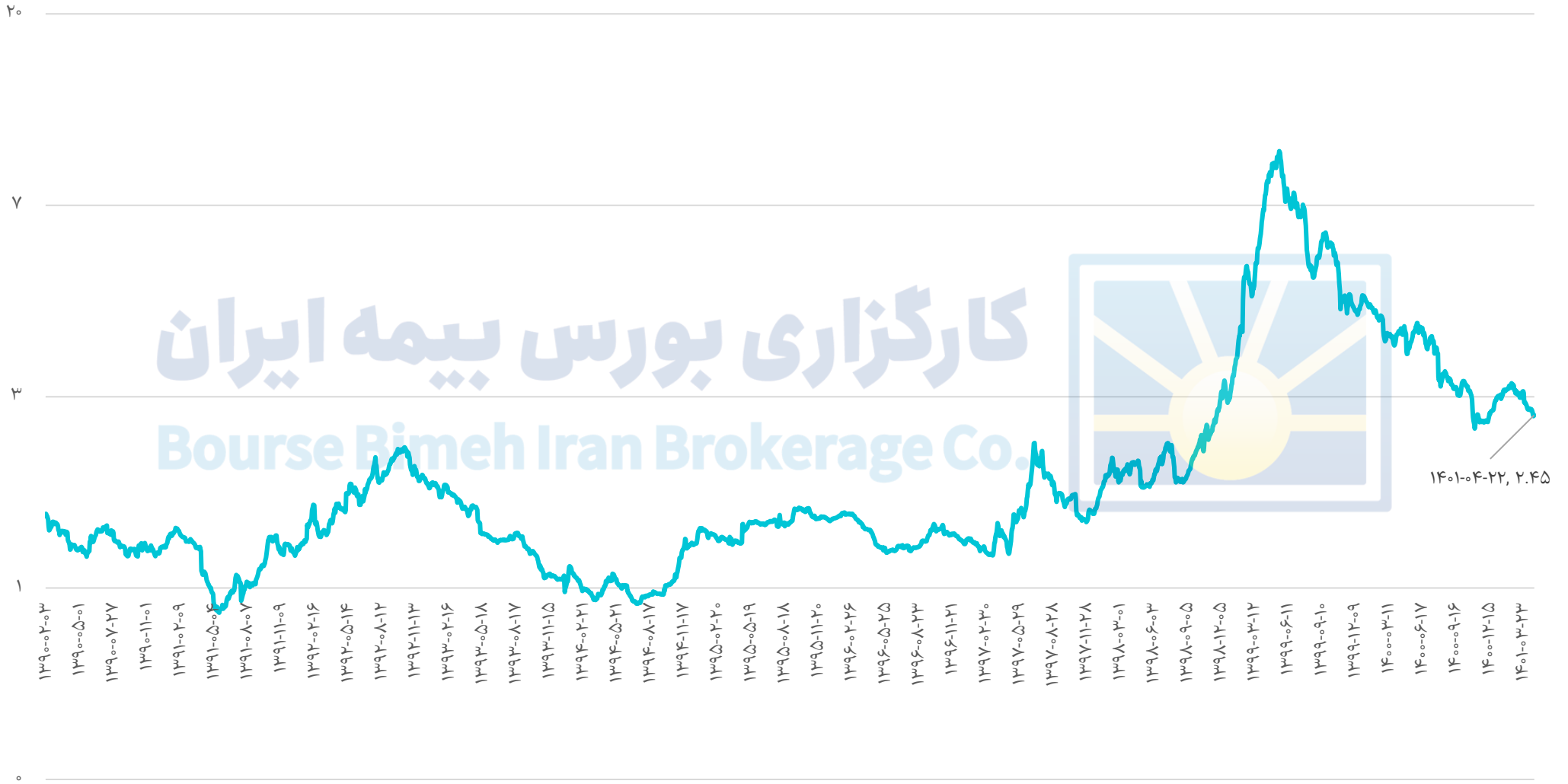


# ارزش بازار بورس اوراق بهادار به مسکن



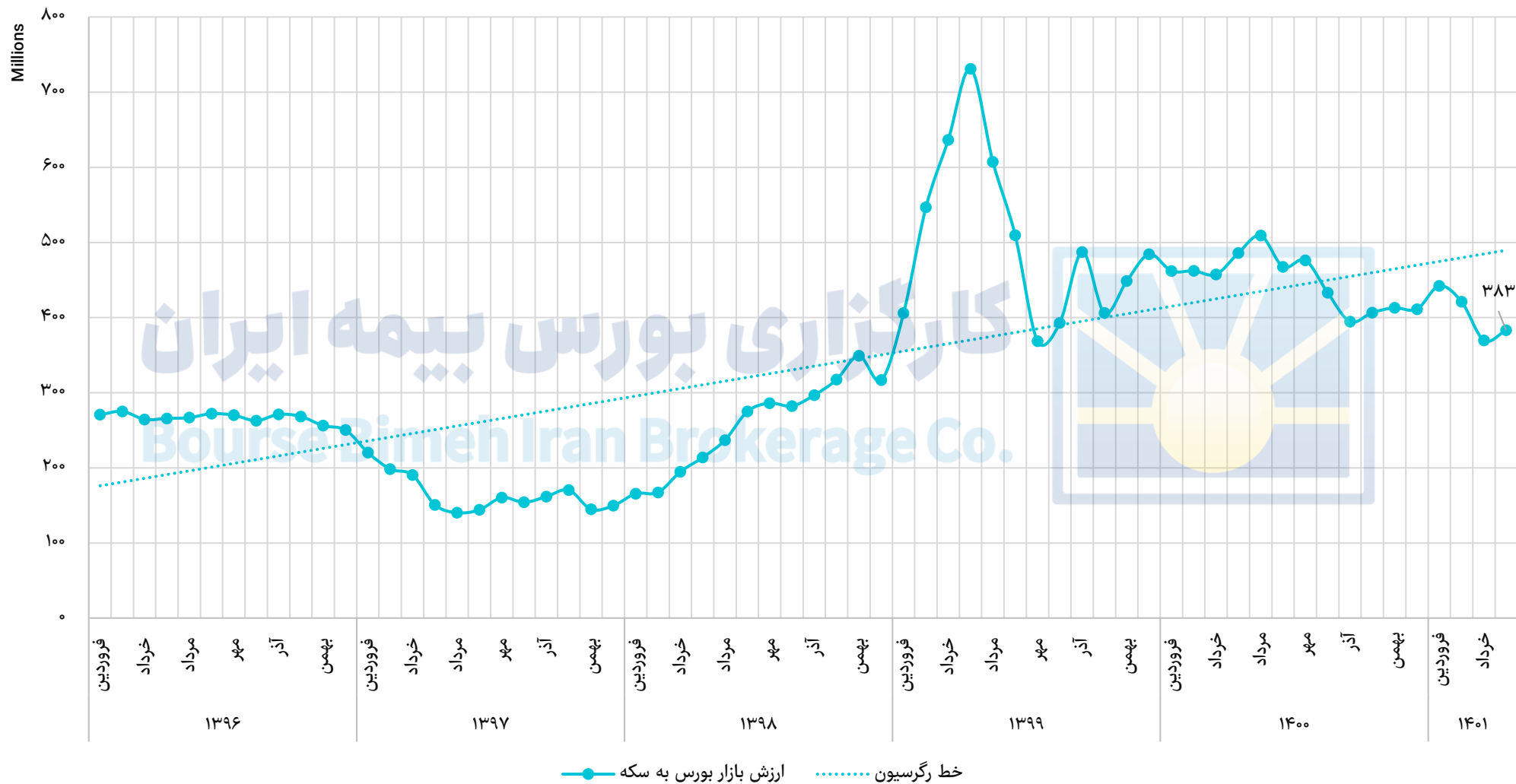
# p/e بازار





کارگزاری بورس بیمه ایران  
Bourse Pimih Iran Brokerage Co.

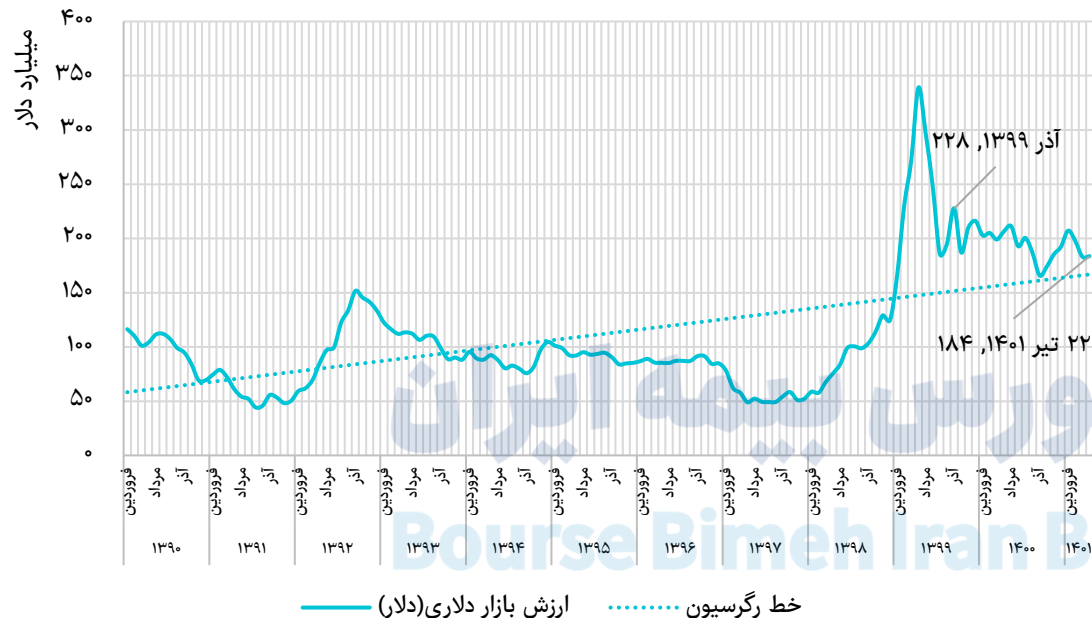
# ارزش بازار بورس اوراق بهادار به سکه



# ارزش بازار بورس به دلار (ماهانه و هفتگی)

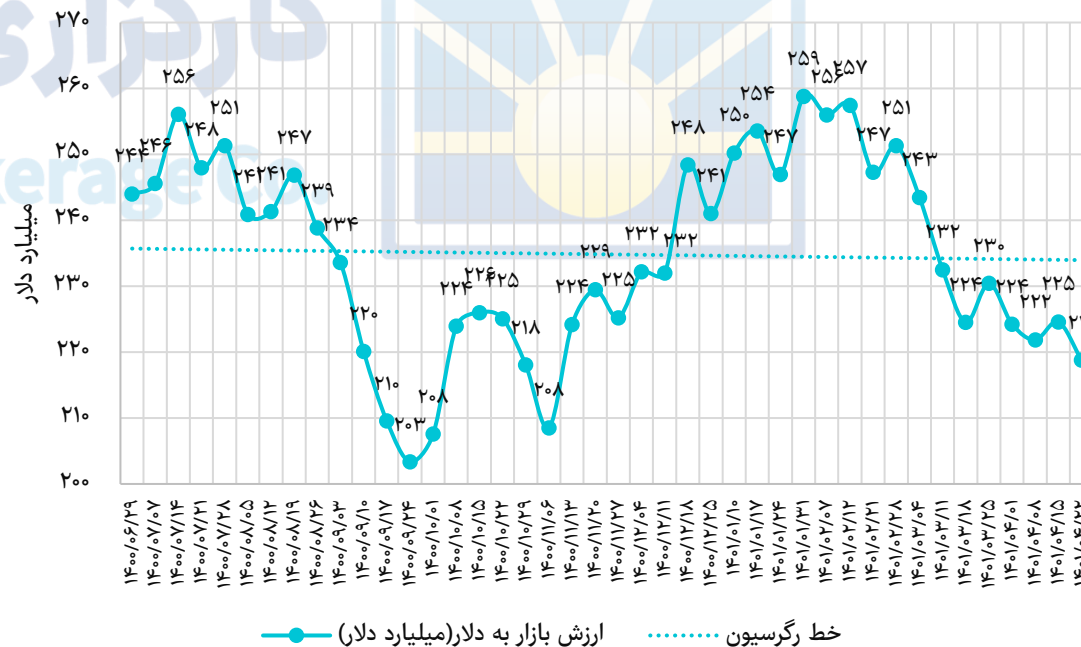


ارزش دلاری بورس اوراق بهادار



انتظار می‌رود ارزش دلاری بازار بورس اوراق بهادار با کنترل نرخ ارز و بی‌ثباتی موجود در بازار، زیر خط روند هفتگی خود نوسان داشته باشد.

ارزش دلاری کل بازار (بورس و فرابورس)



۰۲۱-۸۹۴۸

www.bimeiranbroker.ir

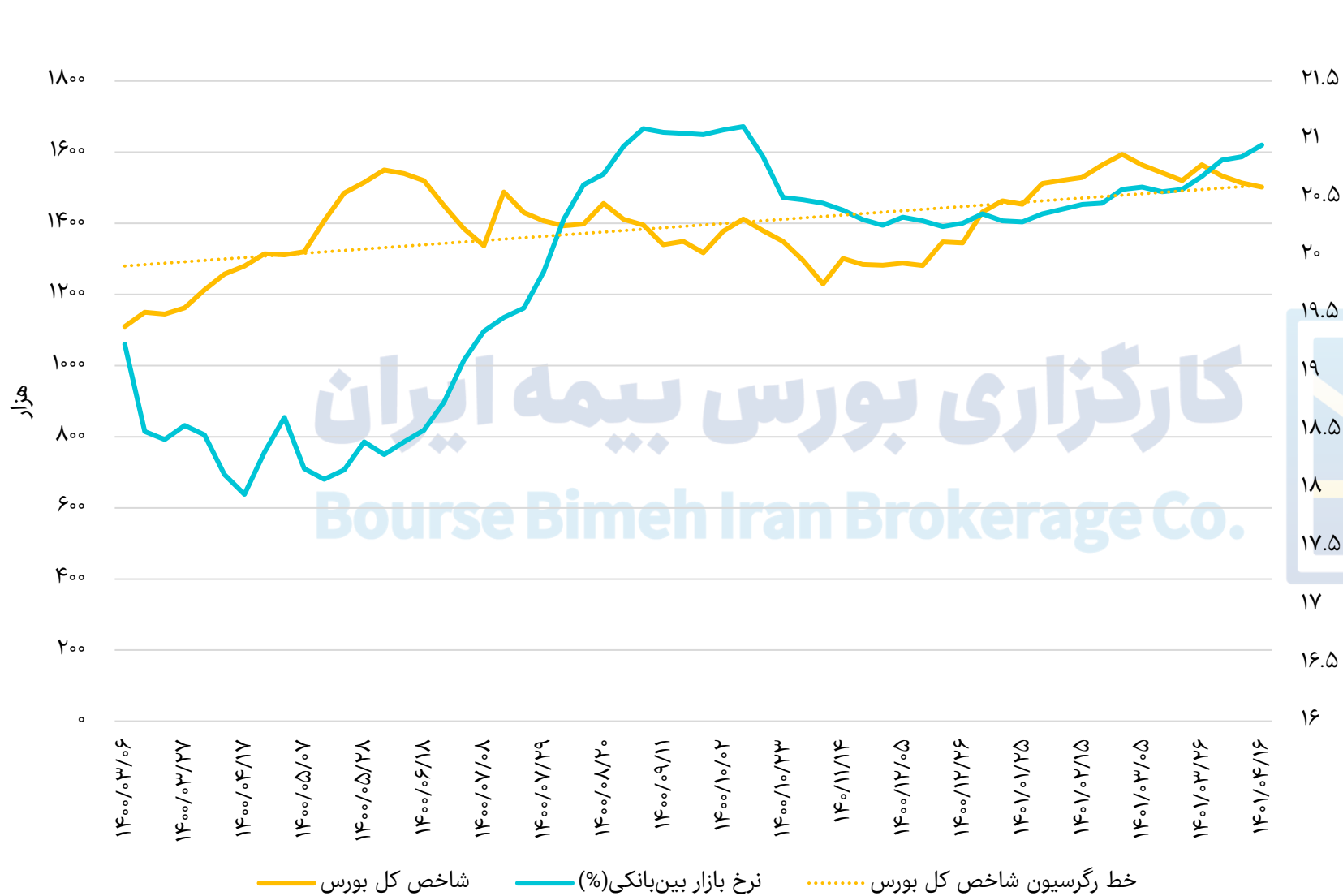
# تحلیل بازار سرمایه



بازار	ارزش بازار (میلیارد تومان)	نرخ دلار محلی (تومان)	ارزش دلاری بازار (میلیارد دلار)
ارزش روز بازار بورس	۵,۷۶۹,۴۳۱	۳۱,۴۰۰	۱۸۴
ارزش روز بازار فرابورس	۱,۱۰۰,۰۶۲	۳۱,۴۰۰	۳۵
جمع کل (در تاریخ ۲۲ تیر ۱۴۰۱)	۶,۸۶۹,۴۹۳	۳۱,۴۰۰	۲۱۹
کسر می‌گردد ارزش بازار سهام عرضه اولیه شده از دی ماه ۹۲ لغایت خرداد ۱۴۰۱ (بازار بورس)	۱,۱۱۹,۰۵۳	۳۱,۴۰۰	۳۶
کسر می‌گردد ارزش بازار سهام عرضه اولیه شده از دی ماه ۹۲ لغایت خرداد ۱۴۰۱ (بازار فرابورس)	۸۲۶,۳۵۵	۳۱,۴۰۰	۲۶
جمع کل پس از کسورات (در تاریخ ۲۲ تیر ۱۴۰۱)	۴,۹۲۴,۰۸۵	۳۱,۴۰۰	۱۵۷
جمع کل ۲ بازار بورس و فرابورس (دی ۹۲)	۵۳۶,۰۰۰	۳,۰۰۰	۱۷۹
جمع کل ۲ بازار بورس و فرابورس (۱۹ مرداد ۹۹)	۹,۱۷۸,۹۰۷	۲۱,۹۹۶	۴۱۷
اختلاف (رشد/افت) بازار امروز نسبت به سقف دی ماه ۹۲ (دلار)		-۱۲%	

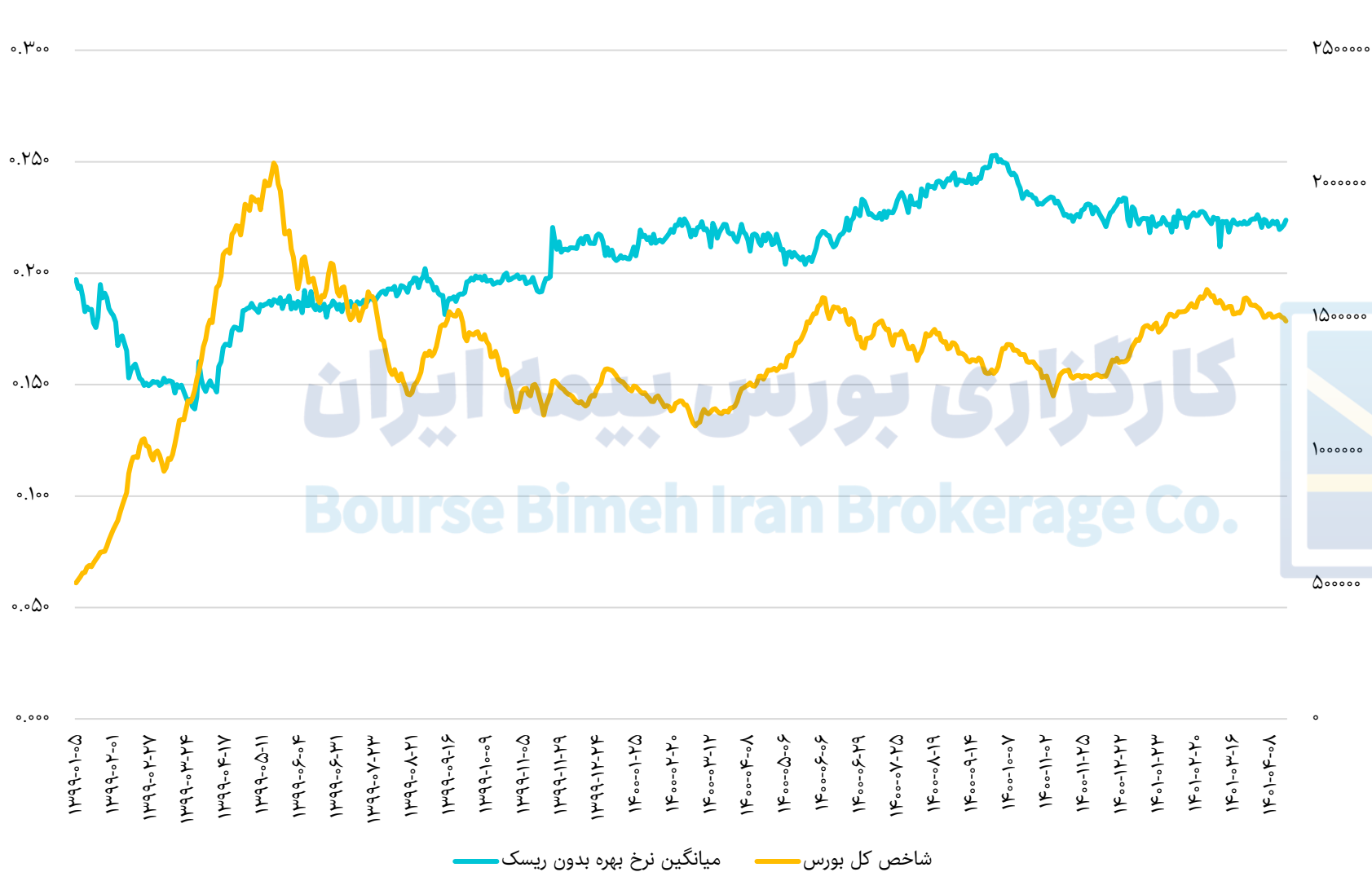
ارزش دلاری امروز بازار (مجموع بورس و فرابورس) به ۲۱۹ میلیارد دلار رسیده و نسبت به ماه گذشته کاهش یافته است. افت شاخص کل طی مدت یاد شده، مهر تأییدی بر این ادعا است. در آخرین دوره رونق بازار (پیش از رونق سال ۹۹) ارزش بازار ۱۷۹ میلیارد دلار بوده است. طی ۹ سال گذشته ۱۶۳ نماد جدید در دو تابلوی بورس (۵۴ نماد) و فرابورس (۱۰۹ نماد) پذیرش و عرضه اولیه شده‌اند. ارزش دلاری این شرکت‌ها حدود ۶۲ میلیارد دلار می‌باشد. بنابراین با کسر رقم مذکور می‌بینیم که ارزش دلاری بازار به سطوحی پایین‌تر از سقف سال ۹۲ رسیده است.

# نرخ سود بین بانکی در مقایسه با شاخص کل بورس



به گزارش بانک مرکزی در خصوص تحولات بازار بین بانکی در اردیبهشت ماه باید توجه داشت که از ابتدای سال جاری، با توجه به کاهش نیاز نقدینگی بانکها به نسبت ماههای پایانی سال قبل و همچنین عدم برگزاری حراجهای دولتی و همچنین واریز یارانه، وجوه قابل عرضه در بازار بین بانکی افزایش یافت. در نتیجه این اتفاق، بانک مرکزی اقدام به کاهش تدریجی حجم عملیات بازار باز (ریپو) در اردیبهشت ماه کرد تا نرخ سود بازار بین بانکی در محدوده سیاستی از پیش تعیین شده حفظ شود. این امر موجب گردید تا نرخ بازار بین بانکی افزایش یابد.

# شاخص کل بورس در مقایسه با میانگین نرخ بهره بدون ریسک

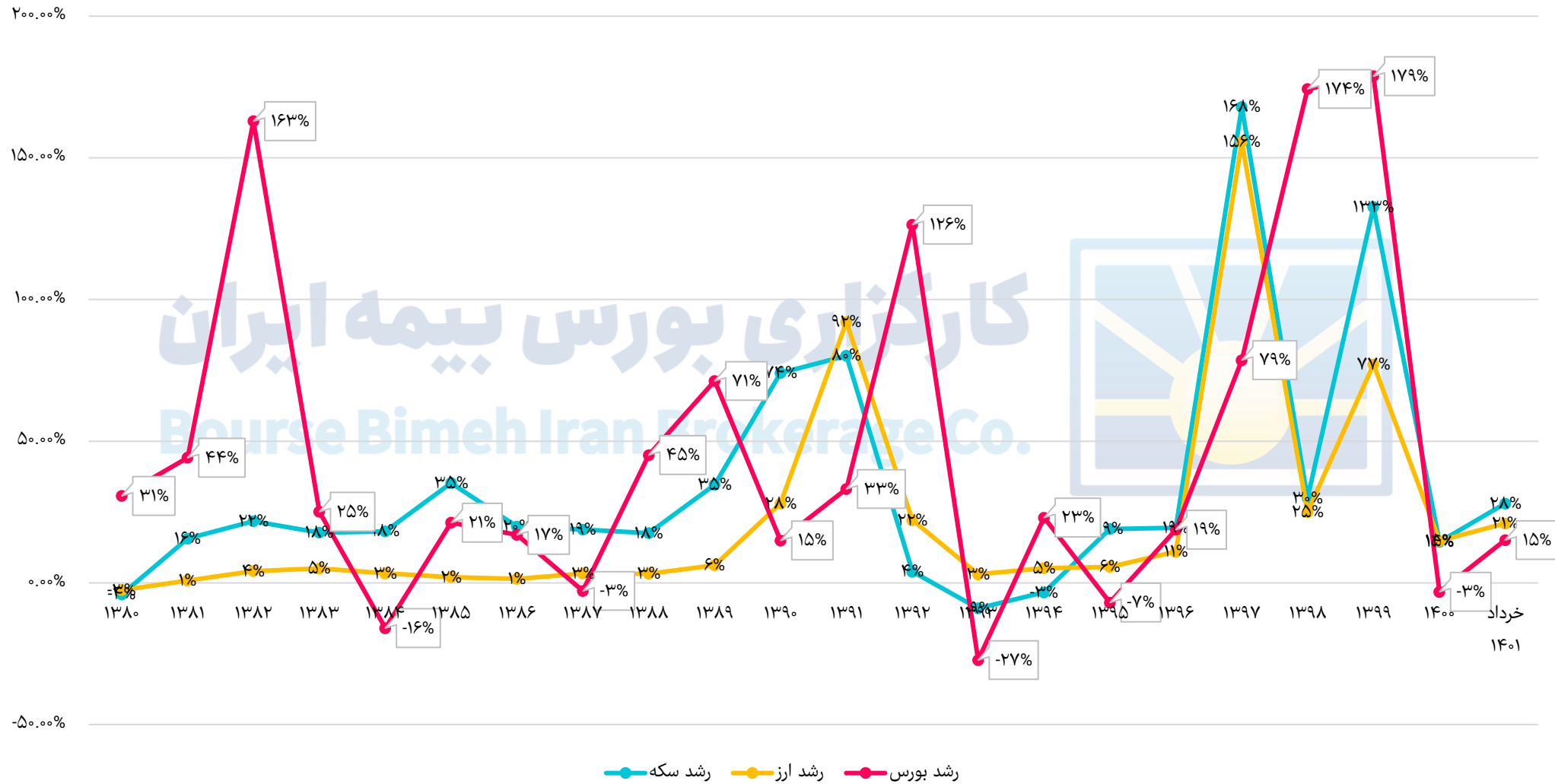


براساس نمودار رو به رو، به جز خرداد و تیر ۱۳۹۹ که شاخص کل و میانگین نرخ بهره بدون ریسک به سبب افزایش نقدینگی و اعتماد سرمایه‌گذاران به بازار، همزمان افزایش داشته‌اند، در بازه‌های زمانی دیگر، این دو متغیر خلاف جهت یکدیگر حرکت کرده‌اند.

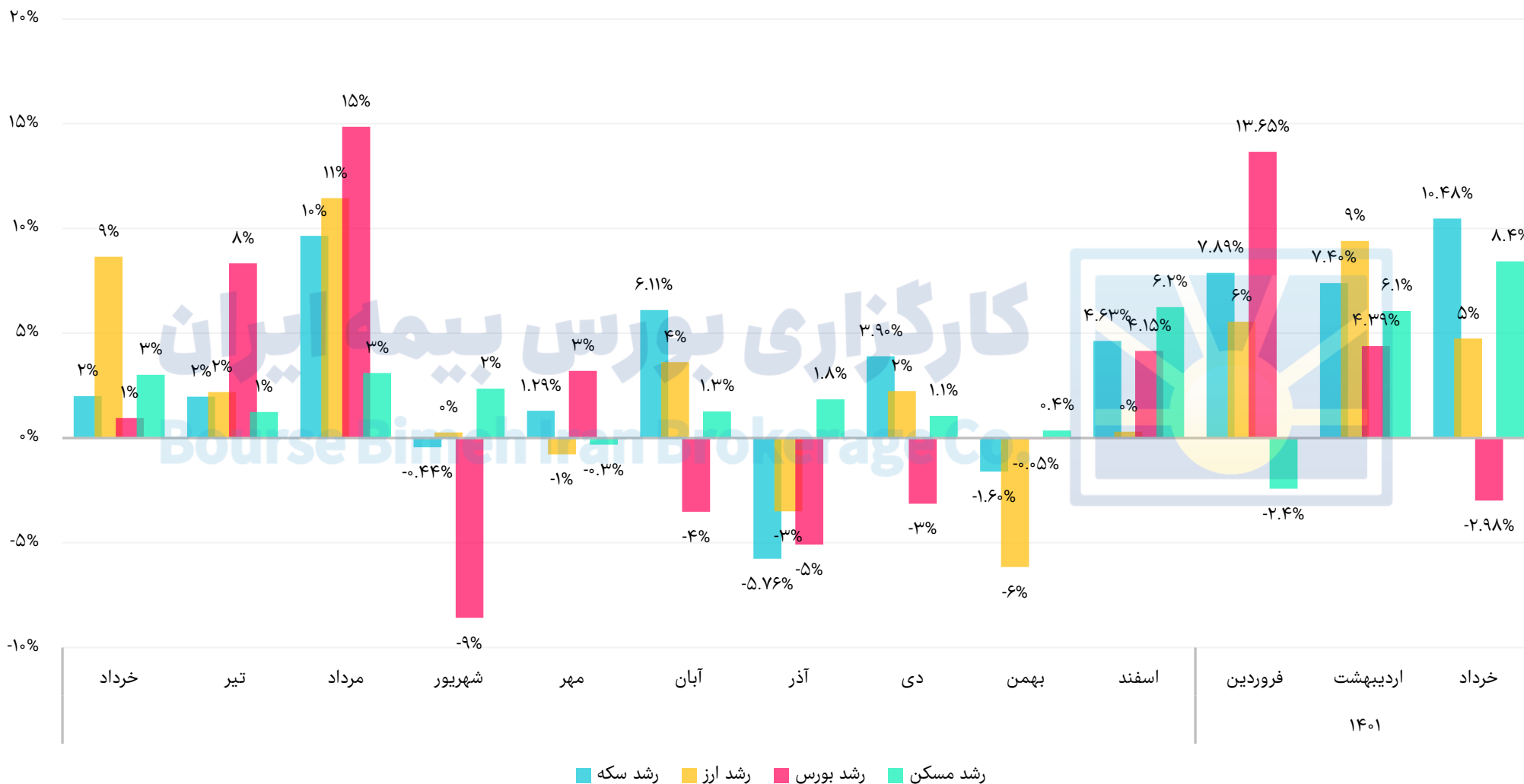
پیش‌بینی می‌شد که با پایین آمدن نرخ سود اوراق، شاخص کل افزایش یابد. با این وجود، عدم اعتماد سرمایه‌گذاران به چارچوب سیاست‌گذاری اقتصاد کلان و عدم ثبات و ناپایداری وضعیت اقتصاد داخلی و بین‌المللی کشور موجب شد تا حرکت بازار با بازارهای موازی، تناسب منطقی خود را از دست بدهد و دچار نوسان‌های بسیار شود.



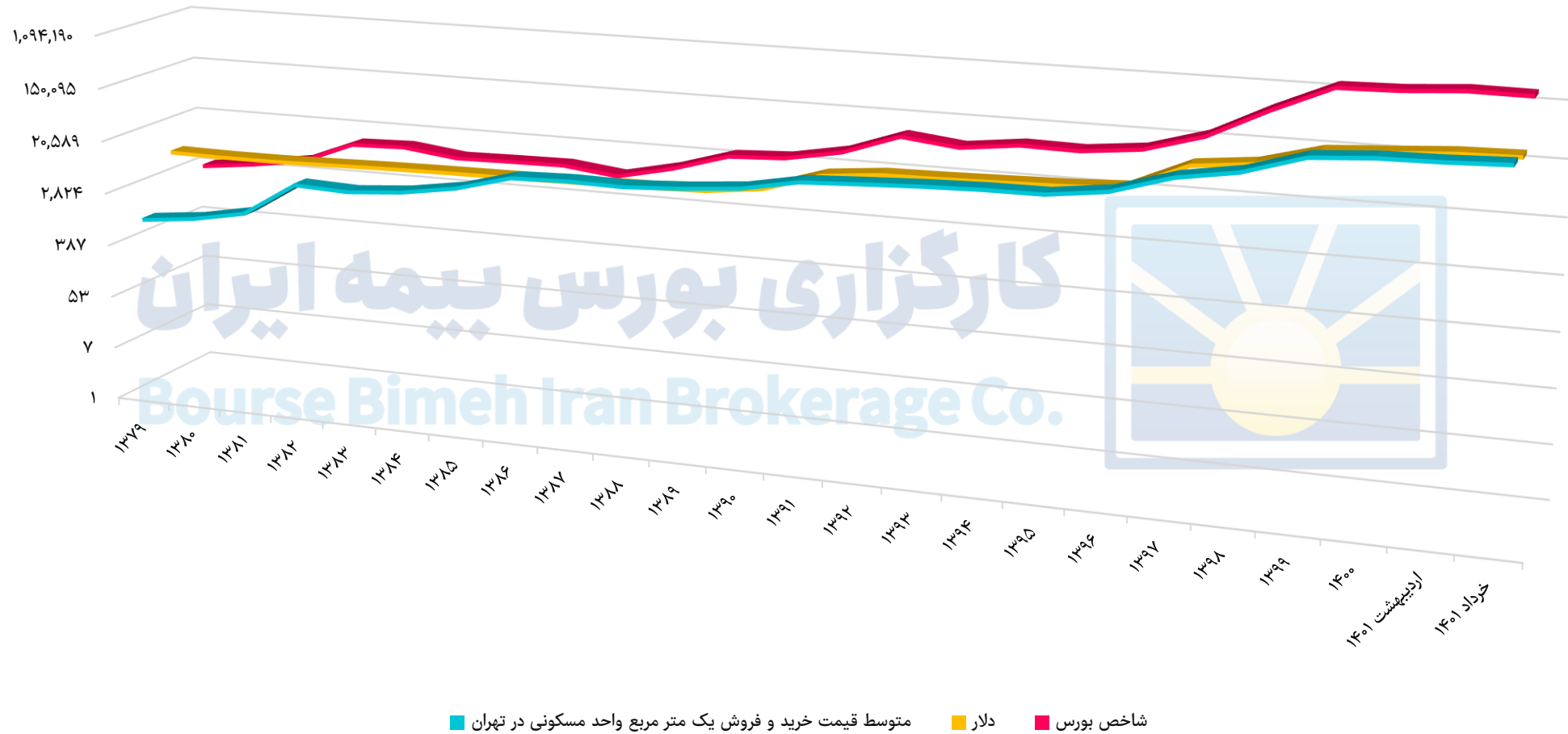
# رشد بازارها (سالانه)



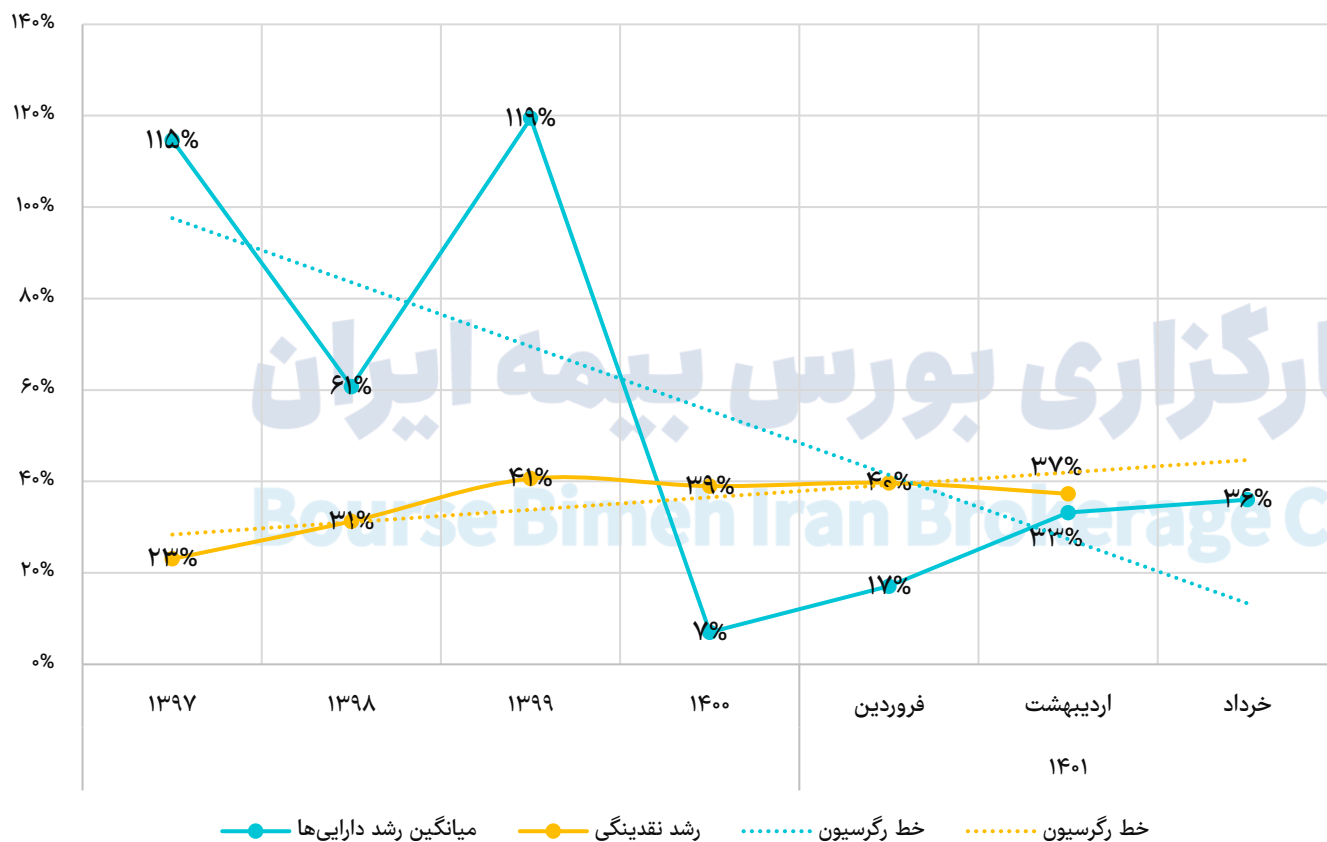
# رشد بازارها (ماهانه)



# شاخص بورس، دلار و مسکن



# مقایسه میانگین رشد سالانه دارایی‌ها (ارزش بازار بورس-دلار-سکه-مسکن) و رشد نقدینگی



می‌توان انتظار داشت افزایش‌های بعدی قیمت دارایی‌ها متأثر از انتظارات تورمی، افزایش نرخ دلار و تداوم رشد بالای نقدینگی باشد.

چرخه ناهنجار رشد نقدینگی در صورت عدم تغییر در سیاستگذاری‌های اقتصادی ادامه یافته و وضعیت سرمایه‌گذاری و رفاه جامعه را به شدت کاهش خواهد داد.

# با ما همراه باشید...

وب سایت  
[www.bimeiranbroker.ir](http://www.bimeiranbroker.ir)



صفحه اینستاگرام  
[@Bimehiranbrokerage](https://www.instagram.com/Bimehiranbrokerage)



کانال تلگرام  
[@Bimehiranbroker](https://www.telegram.com/Bimehiranbroker)

