

خبر



توسعه صندوق‌های املاک و مستغلات چه مزیت‌هایی دارد

حفظ ارزش دارایی در برابر نوسانات بازار

یک کارشناس بازار سرمایه، حفظ ارزش دارایی در برابر نوسانات بازار را از جمله مزیت‌های مهم توسعه صندوق‌های املاک و مستغلات برشمرد.

حامد فقرایی با بیان اینکه یکی از مشکلات اقتصاد کشور تورم ساختاریافته است و در شرایط تورمی، افراد سعی می‌کنند ارزش دارایی‌های خود را در برابر تورم حفظ کنند، گفت: در سایر کشورها ابزارهای مالی برای مصون ماندن در برابر تورم و حفظ ارزش دارایی‌ها وجود دارد اما از آنجا که در کشور ما در حوزه ابزارهای مالی، ضعف‌هایی وجود دارد، در دوره‌هایی که نقدینگی سرگردان راهی بازارهای طلا و ملک و ارز و... می‌شود، دولت نمی‌تواند بازارها را کنترل کند. از این رو، هر از چند گاهی، شاهد التهاب و نوسان شدید در بازار ارز، سکه، طلا و حتی مسکن هستیم.

وی افزود: ورود سرمایه‌گذاران به بازارها برای مصون ماندن از گزند تورم موجب می‌شود مصرف‌کنندگان واقعی این بازارها آسیب ببینند و در نهایت افزایش قیمت در بازارها تشدید شود. فقرایی، توسعه ابزارها را برای جلوگیری از التهاب بازارها در شرایط تورمی، مهم خواند و توضیح داد: ابزارسازی و هدایت سرمایه‌گذاران به استفاده از این ابزارها به جای ورود مستقیم به بازارهای فیزیکی، معاملات شفاف‌تری را رقم می‌زند.

این کارشناس بازار سرمایه در ادامه با اشاره به جذابیت سرمایه‌گذاری در بازار املاک برای اکثر مردم، اظهار کرد: باتوجه به علاقه‌مندی مردم به سرمایه‌گذاری در حوزه ملک به منظور حفظ ارزش دارایی و مصون ماندن از تورم، راه‌اندازی صندوق املاک و مستغلات ابزار مناسب و جذابی برای آن دسته از سرمایه‌گذارانی است که تمایل دارند در حوزه املاک سرمایه‌گذاری کنند و وقت یا وجه کافی را برای خرید یک ملک کامل ندارند.

وی حفظ ارزش دارایی در برابر نوسانات بازار را اولین مزیت توسعه صندوق‌های املاک و مستغلات برشمرد و توضیح داد: باتوجه به اینکه تعداد خانه‌های خالی در کشور ما قابل تأمل است، در صورت عرضه این املاک از طریق صندوق‌های املاک و مستغلات، می‌توان هم نیاز سرمایه‌گذاران خرد را پاسخ داد و هم نقدشوندگی بازار املاک را افزایش داد.

فقرایی، اجاره‌داری را مزیت دوم این صندوق‌ها برشمرد و افزود: در کشور ما بحث اجاره‌داری آن‌طور که باید مورد توجه سرمایه‌گذاران قرار نگرفته اما بزرگترین شرکت ساختمانی امارات (العمار) بخشی از درآمد خود را در دوران رکود حوزه املاک، از محل اجاره‌داری تأمین کرده است. باتوجه به ماهیت صندوق‌های املاک و مستغلات، سرمایه‌گذاران در این صندوق علاوه بر آنکه از نوسانات بازار ملک بهره‌مند خواهند شد، امکان استفاده از درآمد اجاره را هم دارند.

میلیون تومان (اصل بهای تمام شده اولیه و ۲۰ درصد تضمین بازده آن) رسیده باشد تا مشمول دریافت ضرر و زیان نباشد. این درحالی است که سبد پایه سهامدار در تاریخ مذکور (۴ آبان ۱۴۰۱) براساس قیمت‌های پایانی آن روز، مبلغ ۴۰ میلیون تومان ثبت و در نهایت با بیست درصد سود بیمه سهام، ارزش سبد سهامدار پس از مدت یک سال باید به کمتر از ۴۸ میلیون تومان می‌رسید تا مشمول دریافت زیان باشد.

اعمال طرح سهام‌پار در بازارهای بورس تهران و فرابورس بجز بازار پایه

کارشناس مطالعات اقتصادی و برنامه‌ریزی صندوق تثبیت بازار سرمایه ضمن تأکید بیشتر بر توضیح سبد پایه تصریح کرد: براساس اطلاعیه منتشره طرح «سهام‌پار»، سبد پایه براساس سهام ثبت شده قابل معامله در بازارهای بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران بجز بازار پایه فرابورس که در پایان روز ۴ آبان ۱۴۰۱ در پرتفوی هر شخص حقیقی وجود داشت، محاسبه می‌شد و ارزش آن نیز براساس قیمت پایانی تابلو معاملات در تاریخ مذکور مورد ثبت واقع شد.

مهدی گفت: براساس آمار واصله از سوی شرکت مدیریت فناوری بورس تهران به صندوق تثبیت، تعداد ۲۰۴ هزار و ۵۰۴ نفر از خریداران اوراق اختیار فروش تبعی سبد سهام با نماد «سهام‌پار» ذیل طرح مذکور قرار گرفته که از این تعداد ۱۱ هزار و ۶۸۲ نفر مشمول پرداخت سود تضمین از سوی آن صندوق شده بودند.

واریز نشدن خسارات ۴۰۸ سهامدار به دلیل سجمی نبودن

کارشناس مطالعات اقتصادی و برنامه‌ریزی صندوق تثبیت بازار سرمایه در پایان با تأکید بر اینکه صندوق تثبیت بازار سرمایه مطابق اطلاعیه عرضه در راستای ایفای تعهدات خود، پس از دریافت اطلاعات مشمولان و میزان خسارات وارده بر آنها، جمع مبلغ خسارت را به حساب سپرده‌گذاری مرکزی واریز کرد، بیان کرد: این شرکت نیز عملیات واریز به حساب را برای ۱۱ هزار و ۲۷۴ نفر که سجمی بودند انجام داد و برای ۴۰۸ نفر باقی مانده نیز در صورت سجمی شدن واریز خواهد شد.



عکس: سجاد صفری / ایران

جزئیات طرح واریز خسارت به سهامداران بورسی

۱۱۶۸۲ نفر خسارت سهام گرفتند

گزارش

از بازار توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، طرح «سهام‌پار» نیز برای نخستین بار در سال ۱۴۰۱ توسط هیأت مدیره سازمان تصویب و در آبان ماه همان سال توسط صندوق تثبیت بازار سرمایه به اجرا درآمد.

وی با بیان اینکه طرح «سهام‌پار» به طور مستقیم سبب افزایش اعتماد به بازار از سوی سهامداران خرد شد و به طور غیرمستقیم نااطمینانی از آینده بازار را برای سرمایه‌گذاران بزرگ کاهش داد، گفت: با اجرای این طرح، سهامدار خرد اطمینان خاطر یافت که با خرید اوراق اختیار فروش تبعی سبد سهام با نماد «سهام‌پار»، در صورت نگهداری سهام خود تا تاریخ ۳ آبان ماه ۱۴۰۲، ارزش پرتفوی نه تنها از مبلغ فعلی کمتر نخواهد شد بلکه مشمول تضمین سود ۲۰ درصدی بر ارزش سبد سهام خود نیز می‌شود.

در ادامه کارشناس مطالعات اقتصادی و برنامه‌ریزی صندوق تثبیت بازار سرمایه در خصوص قواعد مشمولان طرح «سهام‌پار»، گفت: در اطلاعیه عرضه اوراق اختیار فروش تبعی سبد سهام با نماد «سهام‌پار» آمده بود که ارزش سبد پایه خریداران این اوراق باید در تاریخ ۴ آبان ۱۴۰۱ کمتر از یک میلیارد ریال باشد و در مدت یک سال تا تاریخ سررسید (۳ آبان ۱۴۰۲) نیز نباید فروش سهام موجود در سبد پایه آنها صورت پذیرد.

طرح شکایت از صندوق تثبیت بازار سرمایه

مهدی بیان کرد: برخی سهامداران به سبب آگاهی به نسبت پایین در خصوص تضمین سبد پایه، کارایی سهام‌پار در تضمین سود آن، در یک ماه گذشته پس از ایفای تعهد صندوق تثبیت بازار نسبت به این

طرح، شکایاتی را برای این صندوق و سایر نهادهای ذخیر در اجرای این طرح ارسال کردند.

وی در ادامه با توجه به مشکل عمده مراجعان و شکایت‌ها در خصوص تضمین سود سهام، بیان کرد: به طور مثال، یک سهامدار در سال ۱۳۹۹ (زمانی که طرح سهام‌پار مصوب و اجرا نشده بود) ۸۰ میلیون خرید سهام داشته و بهای تمام شده آن در سبد سهام حدود ۸۰ میلیون تومان بوده و در تاریخ ۴ آبان ۱۴۰۱ (همزمان با اجرای طرح بیمه سبد سهام) ارزش فروش پرتفوی سهامدار مذکور براساس قیمت‌های پایانی در آن تاریخ به ۴۰ میلیون تومان رسیده است، در همین حال این سهامدار به اشتباه تصور بود که ارزش سهام او با خرید اوراق اختیار فروش تبعی سبد سهام و حفظ آن تا آبان سال ۱۴۰۲ باید حداقل به ارزش ۹۶



بر اساس آمار واصله از سوی شرکت مدیریت فناوری بورس تهران به صندوق تثبیت، تعداد ۲۰۴ هزار و ۵۰۴ نفر از خریداران اوراق اختیار فروش تبعی سبد سهام با نماد «سهام‌پار» ذیل طرح مذکور قرار گرفته که از این تعداد ۱۱ هزار و ۶۸۲ نفر مشمول پرداخت سود تضمین از سوی آن صندوق شده بودند.

مدیر بازارهای مالی بورس کالا اعلام کرد

گواهی شمش؛ دروازه ورود امن به بازار طلا با حداقل سرمایه

راه‌اندازی ۱۳ صندوق سرمایه‌گذاری پشتوانه طلا

مدیر بازارهای مالی بورس کالا گفت: حدود ۵ درصد ارزش معاملات اوراق مالی در کشورهای توسعه‌یافته به اوراق بهادار مبتنی بر طلا اختصاص دارد که استقبال مردم از معاملات گواهی سپرده شمش طلا نوید آن را می‌دهد که در آینده‌ای نه چندان دور، عموم مردم با بازار گواهی شمش به عنوان بستر امن، قانونی و شفاف آشنا شوند.

جواد فلاح، در گفت‌وگو با پایگاه خبری بازار سرمایه ایران (سنا)، درباره معاملات گواهی سپرده شمش طلا و استقبال سرمایه‌گذاران از این ابزار مالی، اظهار داشت: تا پایان آذرماه سال جاری، بیش از ۲/۲ تن شمش طلا در قالب اوراق گواهی سپرده در بورس کالا معامله و بیش از ۷/۳ همت نقدینگی جذب این بازار شد.

وی افزود: تاکنون روی این اوراق به صورت مستقیم و غیرمستقیم از طریق صندوق‌های سرمایه‌گذاری، ۳۰۰ هزار نفر سرمایه‌گذاری کرده‌اند و سه خزانه بانک‌های «ملت»، صادرات و سپه» به عنوان انبار بورسی برای شمش طلا پذیرش شده‌اند و ۵۳۵۰ کیلوگرم ظرفیت پذیرش شمش طلا در سه خزانه مذکور ایجاد شده است. فلاح تصریح کرد: شمش طلایی که از سوی معادن داخلی تولید و یا شمش طلایی که از سوی واردکنندگان وارد کشور شده در این بازار عرضه می‌شود.

مدیر بازارهای مالی بورس کالا با بیان اینکه بازار شمش طلا، نخستین بازار رسمی و متشکل طلا در کشور است، عنوان کرد: اوراق گواهی سپرده کالایی باتوجه به قانون



توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید از شمول قانون مزایده و مناقصه معاف است، در نتیجه شرکت‌های دولتی که شمش طلا تولید می‌کنند به راحتی طلای تولیدی خود را با معافیتهای که از تشریفات مناقصه و مزایده دارند، در این بازار عرضه می‌کنند. وی توضیح داد: طبق قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و همچنین طبق قانون مالیات بر ارزش افزوده، معاملات گواهی سپرده کالایی، ۱۰۰ درصد معافیت از مالیات بردرآمد و ارزش افزوده دارد. فلاح ادامه داد: سرمایه‌گذاران در این بازار از نگهداری و اصالت طلایی که معامله می‌کنند، اطمینان خاطر دارند و اینها از جمله جذابیت‌هایی است که بازار شمش طلا برای سرمایه‌گذار در بورس و بازار سرمایه ایجاد کرده است.

مدیر بازارهای مالی بورس کالا گفت: درحال حاضر، این بازار درحال بزرگ‌ترو شناخته‌تر شدن است و با اعتمادی که مردم به آن پیدا کرده‌اند، به نظر می‌رسد همانند مابقی کشورهای توسعه‌یافته دنیا بتوانیم از این بازار به عنوان یکی از ابزارهای جذب سرمایه مردم برای توسعه تولید طلا در کشور بهره‌مند شویم. بازار گواهی سپرده شمش طلا ابزاری مطمئن برای مردم در مقابل کاهش ارزش پس‌انداز آنها است که ریسک‌های سرمایه‌گذاری در بازار آزاد طلا نیز در این معاملات وجود ندارد. فلاح در ادامه درباره وضعیت صندوق‌های سرمایه‌گذاری طلا به عنوان بازیگر اصلی بازار گواهی سپرده طلا از نظر معاملاتی،

شاخص بورس

۲ میلیون و ۱۵۸ هزار ۹۵۸ هزار واحدی شد

در معاملات دیروز بازار سهام، شاخص کل بورس با افت ۹۵۰۹ واحدی به ارتفاع ۲ میلیون و ۱۵۸ هزار و ۷۹۹ واحد رسید.

بورس اوراق بهادار تهران دیروز هم در یک روند کاهشی قرار گرفت، به گونه‌ای که شاخص کل بورس در پایان معاملات با کاهش ۹۵۰۹ واحد نسبت به روز گذشته به رقم ۲ میلیون و ۱۵۸ هزار و ۷۹۹ واحد رسید.

همچنین شاخص کل هم‌وزن بورس هم با کاهش ۲۰۵۱ واحد به رقم ۷۵۵ هزار و ۹۳۸ واحد رسید. ارزش روز بازار در بورس تهران به بیش از ۷ میلیون و ۵۲۶ هزار میلیارد تومان رسید که ارزش دلاری این شرکت‌ها به حدود ۱۵۰ میلیارد دلار می‌رسد.

معامله‌گران بیش از ۷۴ میلیارد سهم و اوراق مالی در قالب ۳۵۷ هزار فقره، به ارزش ۴ هزار و ۱۳۴ میلیارد تومان داد و ستد کردند. همه شاخص‌های بورس در روز واحد کاهش به رقم ۲۶ هزار و ۲۱۹ واحد رسید. ارزش بازار اول و دوم فرابورس ایران شاخص کل و شاخص قیمت با معیار وزنی، ارزشی نسبت به روز دوشنبه ۲۴ صدم درصد کاهش یافت. این دو شاخص با معیار هم‌وزن ۲۷ صدم درصد افت کردند، شاخص آزاد شاوور ۴۵ صدم درصد کاهش یافت. شاخص بازار اول بورس ۵۳ صدم درصد افت کرد و شاخص بازار دوم بورس ۳۳ صدم درصد کاهش یافت.

در این روز نمادهای فولاد مبارکه، ملی مس، پتروشیمی خلیج فارس، پالایش نفت اصفهان، پالایش نفت بندرعباس و کشتیرانی به ترتیب بیشترین اثر کاهشی در شاخص بورس را داشتند، درحالی که این نمادها در روزهای گذشته به عنوان نمادهای شاخص ساز شناخته می‌شدند. در فرابورس ایران هم شاخص کل با ۹۸ واحد کاهش به رقم ۲۶ هزار و ۲۱۹ واحد رسید. ارزش بازار اول و دوم فرابورس ایران به بیش از یک میلیون و ۴۴۲ هزار میلیارد تومان رسید. ارزش بازار پایه فرابورس ۳۸۹ هزار میلیارد تومان شد. معامله‌گران در فرابورس بیش از ۳۹ میلیارد سهام و اوراق مالی در قالب ۲۳۳ هزار معامله و به ارزش ۱۱ هزار و ۸۱۱ میلیارد تومان داد و ستد کردند. نمادهای بیمه کوثر و آریاساسول بیشترین اثر افزایشی در شاخص فرابورس را از خود به جای گذاشتند و برعکس نمادهای بیمه پاسارگاد، پتروشیمی زاگرس، مالی سپهرصادرات، مسکن پردیس و بیمه دی بیشترین اثر کاهشی در شاخص فرابورس را از خود به جای گذاشته‌اند.

همه شاخص‌های فرابورس قرمز شدند اما میزان کاهش‌ها زیر نیم درصد بود به گونه‌ای که شاخص کل و شاخص قیمت فرابورس ۳۷ صدم درصد کاهش یافتند؛ این دو شاخص با معیار هم‌وزن ۳۲ صدم درصد افت کردند. شاخص بازار اول فرابورس ۴۴ صدم درصد کاهش یافت و شاخص بازار دوم فرابورس ۳۵ صدم درصد افت کرد.

مسیر سرمایه‌گذاری با سرمایه‌های خرد جواد فلاح در رابطه با راه‌اندازی معاملات شمش طلا با واحدهای معاملاتی کوچک ۱۰۰ سوتی طلا و همچنین توسعه صندوق‌های کالایی پشتوانه طلا، گفت: