

تحلیلی بر اولویت‌های مردم ایران در سرمایه‌گذاری

محمد کوهستانی

کارشناس و مشاور ابزارها و نهادهای نوین مالی



انتشار اخبار و شایعات نیز در اولویت‌بندی مردم برای سرمایه‌گذاری مؤثر است. نتایج بررسی‌های صورت گرفته نشان می‌دهد که از ابتدای سال ۹۷ تاکنون بازارهای بورس، زمین و مسکن، خودرو، طلا و ارزهای خارجی از پرطرفدارترین بازارها برای سرمایه‌گذاری هستند که این اولویت‌بندی تقریباً با بازدهی دارایی‌های منتخب در سال‌های اخیر متناسب است.

همچنین نتایج نظرسنجی مرکز افکار سنجی دانشجویان ایران (ایسپا) در مهرماه سال گذشته نشان می‌دهد چنانچه شرایط مالی افراد به گونه‌ای باشد که بتوانند پس‌انداز کنند، ۳۳/۳ درصد ترجیح می‌دهند در زمین و مسکن سرمایه‌گذاری کنند، ترجیح ۲۰/۷ درصد افراد این است که طلا و سکه بخرند، ۱۵/۵ درصد تمایل به اشتغال‌زایی و کارآفرینی دارند. ۱۵/۲ درصد دیگر در بانک پس‌انداز می‌کنند، ۲/۷ درصد دلار و ارز می‌خرند. ۲/۷ درصد در بازار خودرو، ۱/۳ درصد در بورس و ۱/۳ درصد در رمز ارزها و بازارهای جهانی سرمایه‌گذاری می‌کنند.

در ادامه به بررسی هریک از این بازارها می‌پردازیم:

در علم اقتصاد، سرمایه‌گذاری به معنای تخصیص منابع مالی به یک یا چند دارایی مختلف است. با این چشم‌انداز که در آینده منابع باارزش‌تری به دست خواهد آمد. در جوامعی مانند ایران که به دلیل تورم موجود، قیمت کالاها و خدمات به‌طور مداوم در حال افزایش است، سرمایه‌گذاری جهت حفظ ارزش پول و قدرت خرید و مقابله با تورم، تأمین امنیت مالی و دستیابی به اهداف مالی اهمیت بسزایی دارد.

در علم اقتصاد، سرمایه‌گذاری به معنای تخصیص منابع مالی به یک یا چند دارایی مختلف است، با این چشم‌انداز که در آینده منابع باارزش‌تری به دست خواهد آمد. در جوامعی مانند ایران که به دلیل تورم موجود، قیمت کالاها و خدمات به‌طور مداوم در حال افزایش است، سرمایه‌گذاری جهت حفظ ارزش پول و قدرت خرید و مقابله با تورم، تأمین امنیت مالی و دستیابی به اهداف مالی اهمیت بسزایی دارد. یکی از دغدغه‌های دوران بازنشستگی، امنیت مالی و رفاه است؛ دغدغه‌ای که ریشه در شکل و شیوه زندگی اقتصادی امروز دارد. سرمایه‌گذاری برای دوران بازنشستگی حفظ کیفیت زندگی، رفاه و نیز تأمین نیازهای مالی در شرایط مختلف بسیار حائز اهمیت است.

خوشبختانه در ایران به دلیل وجود بازارهای مالی متنوع، امکان سرمایه‌گذاری با سرمایه اولیه اندک تا بسیار زیاد در بازه زمانی کوتاه‌مدت و بلندمدت وجود دارد. زمانی که صحبت از سرمایه‌گذاری می‌شود، افراد عموماً با توجه به ذهنیت خود از مفهوم آن و با در نظر گرفتن میزان سرمایه اولیه، دانش، سطح ریسک‌پذیری و افق سرمایه‌گذاری به گزینه‌های خاصی اشاره می‌کنند. با این حال، اولویت‌بندی مردم برای سرمایه‌گذاری و نحوه مدیریت پس‌انداز بر اساس متغیرهای جنس، سن، تحصیلات، سرانه هزینه ماهانه فرد در خانوار و محل سکونت قابل توجه است. همچنین متغیرهای اجتماعی و سیاسی تأثیرگذار مانند تحولات داخلی و منطقه‌ای و نوسان‌های سیاسی و مؤلفه‌های روانی مانند تأثیر

۱. سرمایه‌گذاری در املاک

یکی از رایج‌ترین روش‌ها و اولویت مردم برای سرمایه‌گذاری در ایران است. به دلیل اطمینان کامل مردم به رشد قیمت مسکن در بلندمدت، این روش سرمایه‌گذاری تبدیل به روشی امن برای حفظ ارزش سرمایه‌های مردم شده و به همین جهت، هر فردی بسته به میزان توانایی مالی خود ترجیح می‌دهد سرمایه انباشته خود را تبدیل به ملک و املاک کند. دغدغه تأمین مسکن، بازدهی مناسب در بلندمدت و نداشتن ریسک از بین رفتن سرمایه از مهم‌ترین عوامل ارجحیت این دارایی نسبت به سایر دارایی‌ها می‌باشد. در سال‌های اخیر که تورم یکی از بزرگ‌ترین معضلات دامن‌گیر اقتصاد کشور بوده با توجه به گزارش‌های مرکز آمار ایران، قیمت مسکن افزایش چشمگیری داشته است. این افزایش قیمت‌ها به عوامل مختلفی مانند افزایش نرخ دلار و به تبع آن تورم و افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز، افزایش نرخ بهره، تقاضای بالا و عوامل اقتصادی برمی‌گردد. گزارش تحولات



سکه طلا، ریسک و هزینه نگهداری آن در محلی امن، وابستگی به قیمت جهانی طلا و نرخ ارز نیز از جمله مواردی است که همواره باید مورد توجه سرمایه‌گذاران قرار گیرد.

۳. خرید دلار و سایر ارزهای رایج

بخشی از مردم ایران، خرید ارزهای خارجی را به‌عنوان بهترین روش سرمایه‌گذاری قبول دارند، اما باید توجه داشت که بازار ارز یکی از بازارهای پریسک و پرنوسان است. پارامترهای بسیار زیادی نظیر روابط خارجی، واردات و صادرات، سیاست‌های دولتی و سیاست‌های کلی بانک مرکزی بر آن تأثیرگذار است. از طرف دیگر ممکن است در شرایط خاصی خرید و فروش ارزهای پراستفاده مانند دلار و یورو با محدودیت‌های جدی همراه شود و نگهداری مقدار زیادی از آن‌ها مطابق قانون تخلف به شمار رود. بازار ارز و دلار نیز به دلیل کنترل دولت در قیمت آن برای سرمایه‌گذاری با پول کم چندان مناسب نیست.

سرمایه‌گذاری در طلا، مخصوصاً در کشورهایی که اقتصادشان با مشکلات جدی مواجه است (مانند ایران)، یک سرمایه‌گذاری مطمئن محسوب می‌شود. چراکه تورم بالایی که در این کشورها وجود دارد، همواره باعث کاهش ارزش دارایی افراد می‌شود و سرمایه‌گذاری در دارایی‌هایی مثل طلا باعث می‌شود که سرمایه افراد ذوب نشود. قیمت طلا و سکه در ایران به دلیل رشد قیمت اونس جهانی طلا و افزایش قیمت دلار در این چند ساله، رشد قابل توجهی داشته است. بر خلاف مسکن، سرمایه‌گذاری در طلا با مبالغ بسیار کمتری امکان‌پذیر است، نقدشوندگی بالاتری دارد همچنین امکان سرمایه‌گذاری بلندمدت و کوتاه‌مدت دارد. سرمایه‌گذاری در طلا می‌تواند به‌صورت خرید طلای فیزیکی (طلای زینتی، طلای دست‌دوم، طلای آب‌شده، شمش طلا، سکه طلا)، خرید طلا در بورس (شمش طلا، سکه طلا، صندوق طلا) و خرید طلا از بازار جهانی فارکس (اونس جهانی طلا) باشد. اما ریسک اصل یا تقلبی بودن طلا و

بازار معاملات مسکن شهر تهران در ماه‌های اخیر نشان می‌دهد که بازار مسکن دچار رکود تورمی رو به افزایش است؛ یعنی از یک سو آمار معاملات کاهش یافته و از سوی دیگر قیمت‌ها افزایش یافته است. در مقابل قابلیت نقدشوندگی پایین نسبت به بازارهایی مانند بورس و طلا، عدم وجود یک سازمان ناظر بر قیمت‌ها و نبود یک بازار شفاف برای خرید و فروش آن‌ها، عدم امکان سرمایه‌گذاری با پول کم، هزینه نگهداری و تعمیرات بالا، رشد ناهمگون قیمت مسکن و زمین در شهرها و مناطق مختلف، سیاست‌های کلان مانند میزان پرداخت وام و پروژه‌های عمرانی بزرگ مانند مسکن مهر و مسکن ملی نیز از جمله پارامترها و ریسک‌های تأثیرگذار است که باید مورد توجه سرمایه‌گذاران این حوزه قرار گیرد.

۲. از بین بازارهای داخلی پس از مسکن، سرمایه‌گذاری در طلا و سکه

در ایران در اولویت بعدی قرار دارد.

۴. بازار بورس

به طور کلی بازدهی بازار بورس نسبت به سایر بازارهای موازی نظیر طلا، مسکن، خودرو، دلار و سپرده‌های بانکی در طولانی مدت بیشتر بوده است. در فاصله سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۰، بورس پربازده‌ترین بازار مالی ایران بوده است و بهترین عملکرد را در مقایسه با سایر روش‌های سرمایه‌گذاری داشته است، ولی به واسطه استفاده ناصحیح و غیرعلمی از بازارهای مالی و تزلزل در روند تصمیم‌گیری در مقاطعی به از بین رفتن اعتماد سرمایه‌گذاران منجر شده و همین موضوع جذب سرمایه به بازارهای مالی را که در مقایسه با بازارهای موازی داخلی از مکانیزمی بسیار شفاف برخوردارند با شکست مواجه کرده است.

به طور کلی به دو روش مستقیم و غیرمستقیم می‌توان در بورس سرمایه‌گذاری کرد. در روش مستقیم سرمایه‌گذار با استفاده از اطلاعات خود، فرصت‌های سرمایه‌گذاری را شناسایی می‌کند. مسلماً انجام این کار به دانش بالا و صرف زمان کافی نیاز دارد. در غیر این صورت با سرمایه‌گذاری در صندوق‌ها، به صورت غیرمستقیم می‌توان از مزایای بورس بهره‌مند شد. همچنین به دلیل توسعه ابزارهای قابل معامله در بازار در سال‌های اخیر و ایجاد بازار ابزارهای نوین مالی می‌توان از مزایای سرمایه‌گذاری در بازارهای موازی

همچون دلار، طلا و سپرده بانکی نیز برخوردار شد. این ابزارهای مالی از طریق تسهیل فعالیت‌های مالی، مدیریت ریسک و ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری به تقویت اقتصاد و افزایش نفوذ و شفافیت در بازارهای مالی کمک می‌کنند و با ماهیتی پویا در پاسخ به تغییر روندها و پیشرفت فناوری نقش حیاتی دارند. یکی از ابزارهای نوین مالی، صندوق‌های سرمایه‌گذاری کالایی هستند. با سرمایه‌گذاری در صندوق‌های سرمایه‌گذاری کالایی در عین مالکیت داشتن به کالای مورد نظر، مسئولیت نگهداری و هزینه‌های حمل و نقل، انبارداری و... با خریدار اوراق نیست و در عین حال خریدار می‌تواند با سرمایه‌گذاری در صندوق کالایی مورد نظر خود از نوسانات قیمتی کالای موضوع سرمایه‌گذاری بهره‌مند شود.

۵. سرمایه‌گذاری در ارزهای دیجیتال

با وجود نوسانات بالا در بازار ارزهای دیجیتال و به تبع آن ریسک سرمایه‌گذاری بسیار زیاد برخی از افراد سعی می‌کنند بخشی از سرمایه خود را به این بازار و سرمایه‌گذاری در ارزهای دیجیتال شناخته شده‌ای مانند بیت کوین (Bitcoin) اختصاص دهند. سرمایه‌گذاری با پول کم در ارزهای دیجیتال امکان‌پذیر است، اما ریسک بالای نوسانات قیمت در این بازار آن‌چنان زیاد است که ممکن

است سرمایه‌گذار در مدت بسیار کوتاهی تمام سرمایه خود را از دست بدهد. جهت سرمایه‌گذاری در بازار ارزهای دیجیتال، افراد به غیر از تسلط به تحلیل تکنیکال، باید تخصص بررسی وایت پیپر (White Paper) و محاسبه ارزش ذاتی ارزهای دیجیتال را نیز داشته باشند. یکی از نکات منفی سرمایه‌گذاری در بازار کریپتوکارنسی‌ها نبود ثبات در این بازار و نوسانات شدید قیمتی به علت تأثیرپذیری از شایعات است. تولید آلت کوین‌های (به سایر ارزهای دیجیتال به غیر از بیت کوین، آلت کوین گفته می‌شود) بدون پشتوانه یکی دیگر از معضلات اصلی معامله کردن در این بازار است که گریبان افراد زیادی را تاکنون گرفته است. کنترل بازار توسط سرمایه‌داران بزرگ (هنگ‌ها)، عدم رسمیت در بسیاری از کشورهای دنیا و کمبود قوانین نظارتی منجر به آینده نامطمئن این ارزها شده است؛ به همین دلیل سرمایه‌گذاری بلندمدت در این بازار منطقی به نظر نمی‌رسد.

۶. بازار فارکس (Forex)

بازار فارکس (Forex) یا بازار مبادلات ارزی، بزرگ‌ترین بازار مالی در جهان است که در آن ارزهای مختلف جهان با یکدیگر معامله می‌شوند. فارکس به‌عنوان بزرگ‌ترین بازار مالی دنیا از نظر حجم معاملات است؛ بنابراین نقدشوندگی این بازار بسیار زیاد است. معاملات در بازارهای جهانی نیز به دلیل امکان معامله ۲۴ ساعته و دوطرفه بودن این بازارها از جذابیت برای سرمایه‌گذاری برخوردار است، به این دلیل که در زمان کاهش قیمت نیز می‌توان از معاملات فارکس سود کسب کرد. موقعیت خرید به معنای این است که معامله‌گر معتقد است که قیمت یک ارز در آینده افزایش خواهد یافت. در این صورت، معامله‌گر مقداری از آن ارز را خریداری می‌کند و امیدوار است در آینده آن را با قیمت بالاتری بفروشد. موقعیت فروش به معنای این است که معامله‌گر معتقد است قیمت یک ارز در آینده کاهش خواهد



سرمایه‌گذاری در بازارهای مالی پرسود و پر ریسک مانند بورس، طلا و ... باید درصد بسیار کمی از سرمایه را به سپرده‌های بانکی یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری از نوع درآمد ثابت اختصاص داد. صندوق‌های سرمایه‌گذاری از نوع درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی همواره به‌عنوان یک موقعیت برطرف‌کننده ریسک بازارهای مالی در سبدهای سرمایه‌گذاری شناخته می‌شوند، اما مسئله‌ای که وجود دارد این است که این موقعیت‌ها با افزایش درصد تورم و همچنین با بالا رفتن ریسک‌های سرمایه‌گذاری در بازارهای مالی مانند بورس، طلا و ارز عملاً کارکرد خود را از دست داده است.

سود حاصل از این سرمایه‌گذاری در دوره نسبتاً طولانی (یک‌ساله) نمی‌تواند تعادل لازم میان ریسک و بهره‌وری را برای سرمایه‌گذار ایجاد کند. البته در سال‌های اخیر سکه‌های تأمین مالی جمعی به‌عنوان یک موقعیت جایگزین در سبد سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود. این موقعیت عملاً یک بازار خصوصی و محدود محسوب می‌شود. بنابراین برگ خریدهای اقتصادی مانند تورم تأثیر کمتری در آن دارد. بر این اساس سرمایه‌گذار به‌واسطه پلتفرم‌های تأمین مالی جمعی، طرح‌های مختلف را بررسی کرده و بر اساس استراتژی شخصی خود دست به انتخاب می‌زند. هرکدام از این پلتفرم‌ها ویژگی‌های خاصی دارند و به همین دلیل گروه‌های متفاوت از سرمایه‌گذاران و سرمایه‌گذار بنا بر نیاز خود از آن‌ها استفاده می‌کنند؛ مثلاً بعضی از آن‌ها امکان پوشش مبلغ سرمایه مورد نظر در صورت شکست طرح را برای سرمایه پذیر فراهم می‌کنند و گروه دیگری از پلتفرم‌ها هم بازپرداخت سود و اصل سرمایه را برای سرمایه‌گذاران را تضمین می‌کنند. سرمایه‌گذاری به این روش نیاز به تخصص بالایی ندارد و افراد ریسک‌گریز می‌توانند با پول‌های بسیار کم و جزئی روی پروژه‌ها سرمایه‌گذاری کنند. همچنین این سرمایه‌گذاری بدون کارمزد و معاف از مالیات است. ♦♦

اشتغال‌زایی و کارآفرینی می‌تواند منجر به کاهش نرخ بیکاری در جامعه، کمک به اقتصاد کشور و سوددهی معقول در صورت موفقیت‌آمیز بودن شود، اما باید به این نکته توجه داشت که راه‌اندازی یک کسب‌وکار جدید به سرمایه متوسط تا زیادی نیاز دارد، به دانش تخصصی در موضوع کسب‌وکار نیاز است، ریسک نسبتاً بالایی دارد، مدت‌زمان خواب سرمایه زیاد است و نقدشوندگی راه‌اندازی یک کسب‌وکار کم است.

۹. سپرده‌های بانکی

بسیاری از افراد گمان می‌کنند بهترین سرمایه‌گذاری در ایران، سپرده‌گذاری در بانک و دریافت سود بانکی است. به این دلیل که نیاز به کسب دانش سرمایه‌گذاری ندارد و ریسک سپرده‌گذاری در بانک‌های معتبر پایین است. داده‌های تاریخی نشان داده است که طی سالیان گذشته، بازدهی سود بانکی بسیار کمتر از میزان تورم بوده است. به‌بیان‌دیگر سپرده‌های بانکی در حفظ قدرت خرید و ارزش پول کارآمد نبوده است. این بازار تحت تأثیر سیاست‌های پولی، رشد نقدینگی و تورم بالا در طی این سال‌ها نتوانسته است از نرخ تورم بگذرد و همیشه پایین‌تر از آن حرکت کرده است. باین‌وجود برخی از سرمایه‌گذاران عقیده دارند که در کنار

یافت. در این صورت، معامله‌گر مقداری از آن را فروخته و امیدوار است در آینده آن را با قیمت پایین‌تری خریداری کند. استفاده ابزار لوریج یا ضریب اهرمی برای بیشتر کردن سود، کسب درآمد دلاری، نقد شونگی بالا، بازار غیرمتمرکز و عدم امکان دست‌کاری در معاملات از مهم‌ترین ویژگی‌های این بازار است، ولی در صورت عدم برخورداری از آموزش حرفه‌ای و تأثیرپذیری نرخ ارزها از رخدادهای سیاسی و اقتصادی و عدم تسلط به مدیریت ریسک می‌تواند منجر به از دست دادن کل سرمایه شود.

۷. خرید خودرو

برخلاف کشورهای توسعه‌یافته دنیا، خودرو نیز در ایران به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای محسوب شود. در بسیاری از موارد، مقایسه قیمت خودرو با چند سال قبل نشان‌دهنده افزایش قیمت بعضاً غیرقابل تصور آن است. با افزایش قیمت کارخانه‌های خودروهای داخلی در اوایل سال ۱۴۰۲، این بازار رونق بیشتری گرفت. با این وجود عواملی همچون محدودیت در خرید به‌قیمت کارخانه، هزینه‌های نگهداری و تعمیرات، هزینه‌های بیمه و عوارض، ریسک پیشرفت تکنولوژی، نااطمینانی نسبت به واردات خودروهای خارجی در آینده، سیاست‌های داخلی دولت در کنترل قیمت خودرو و نقدشوندگی کمتر نسبت به طلا و سکه موجب شده است که افراد زیادی سرمایه‌گذاری در سایر بازارها را به خرید خودرو ترجیح دهند.

۸. راه‌اندازی کسب‌وکار جدید

یکی دیگر از گزینه‌های موجود برای سرمایه‌گذاری در ایران است. طبق نتایج نظرسنجی، ۱۵/۵ درصد از افراد ترجیح می‌دهند که اشتغال‌زایی و کارآفرینی کنند. نکته جالب‌توجه این است که روستائیان در مقایسه با جامعه شهری تمایل بیشتری به اشتغال‌زایی و کارآفرینی دارند. این موضوع می‌تواند به دلیل ارزان‌تر بودن زمین و پایین بودن دستمزد نیروی کار در این مناطق باشد.

نتایج نظرسنجی مرکز افکار سنجی دانشجویان ایران (ایسپا) در مهرماه سال گذشته نشان می‌دهد چنانچه شرایط مالی افراد به گونه‌ای باشد که بتوانند پس‌انداز کنند، ۳۳،۳ درصد ترجیح می‌دهند در زمین و مسکن سرمایه‌گذاری کنند، ترجیح ۲۰،۷ درصد افراد این است که طلا و سکه بخرند، ۱۵،۵ درصد تمایل به اشتغال‌زایی و کارآفرینی دارند. ۱۵،۲ درصد دیگر در بانک پس‌انداز می‌کنند، ۲،۷ درصد دلار و ارز می‌خرند. ۲،۷ درصد در بازار خودرو، ۱،۳ درصد در بورس و ۱،۳ درصد در رمز ارزها و بازارهای جهانی سرمایه‌گذاری می‌کنند.