شاخص کل بورس از یک میلیون و ۲۴۳ هزار واحد به یک میلیون و ۴۲۶ هزار واحد رسید

۱۱ روز طلایی بورس

شاخص کل بورس دیروز بیش از ۱۱ هزار واحد دیگر رشد کرد تا ظرف مدت ۱۱ روز معاملاتی، ۵۰ درصد از ارتفاعی را که در مدت ۶ ماه گذشته از دست داده بود پس گرفته باشد

گروه اقتصادی / با آغاز معاملات در هفته آخر آبان ماه، رشد شاخص‌های بازار سهام برای یازدهمین روز متوالی ادامه یافت تا شاخص کل بورس بیش از ۵۰ درصد از ریزش‌های ۶ ماه گذشته را جبران کند.

دیروز، شاخص کل بورس در حدود ۱۱ هزار و ۷۳۹ واحد افزایش ارتفاع داد و در عدد یک میلیون و ۴۲۶ هزار واحد ایستاد.

در این روز همچنین ۶۵ درصد نمادهای بورسی با افزایش قیمت روبه رو شدند تا شاخص کل (هم وزن) نیز به پشتوانه اکثریت بازار، در حدود ۴ هزار و ۳۳۹ واحد رشد کند و با ایستادن در ارتفاع ۴۰۱ هزار واحدی، باردیگر به کانال مهم ۴۰۰ هزار واحدی باز گردد.

در فرابورس نیز پیگیری معاملات در روز ابتدایی هفته با رشد ۲۱۷ نماد از ۲۹۳ نماد موجود در این بازار همراه شد تا شاخص آیفکس به پشتوانه سبز پوشی بیش از ۷۴ درصد نمادها، ۱۱۹ واحد دیگر به ارتفاع خود بیفزاید و در ارتفاع ۱۸ هزار و ۵۴۱ واحد به کار خود پایان دهد.

در جریان معاملات دیروز، هرچند صنایع مهمی چون فلزات اساسی، حمل و نقل، کانه‌های فلزی و سرمایه گذاری‌ها همچنان با استقبال سهامداران حقیقی روبه‌رو بودند و موج تقاضا در این صنایع باعث شده بود تا در نیمه اول بازار، شاخص ورود پول حقیقی به بازار سهام مثبت شود، اما خروج پول از برخی از صنایع مانند خودرو و ساخت قطعات، بانک، محصولات شیمیایی، بیمه و فرآورده‌های نفتی باعث شد تا در مجموع این شاخص منفی شود و در حدود ۴۸ میلیارد تومان خروج پول از بازار سهام به ثبت رسد. این موضوع در حالی است که آمار از تداوم تقاضا در اکثریت نمادهای بازار خبر می‌دهند و این رویه کارشناسان را در خصوص تداوم روند صعودی شاخص‌ها در روزهای معاملاتی آینده، امیدوار کرده است.

در پایان معاملات دیروز، در مقابل ۹۹ نمادی که در صف خرید قرار داشتند، تنها ۳۰ نماد با صف فروش روبه‌رو شده بودند و ارزش سفارشات خرید روی تابلو در حدود دو برابر ارزش سفارشات فروش بود.

همچنین سرانه خرید حقیقی برای هشتمین روز متوالی از سرانه فروش بالاتر ایستاد که وجود تقاضا از طرف حقیقی‌های بزرگ بازار را نشان می‌دهد.

با این حال نزدیک شدن شاخص‌ها به سطوح حمایتی باعث شد تا کمی از تب و تاب معامله گران بازار کاسته شود و ارزش معاملات خرد نیز با کاهش ۱۹ درصدی نسبت به روز معاملاتی قبل، به محدوده ۴ هزار میلیارد تومان بازگردد. همچنین جهش شاخص‌ها طی یک مدت کوتاه و بازگشت ارزش بازار به محدوده ۶۰۰۰ هزار میلیارد تومان باعث شد تا نسبت قیمت به درآمد بازار نیز در حدود ۰.۷ واحد رشد کند و به سطح عدد ۶.۳ برسد که همچنان در محدوده جذاب و ارزنده قرار گرفته است.

از نظر کارشناسان، با توجه به عدم تغییر در نرخ خوراک شرکت‌های پتروشیمی و همچنین شروع روند افزایشی قیمت کامودیتی‌ها در بازارهای جهانی، در ادامه نرخ سودسازی اکثر شرکت‌های کامودیتی محور بازار نیز افزایش خواهد یافت و از این رو بازار خواهد توانست شاخص‌های ارزندگی خود را بهبود ببخشد.

قابل توجه آنکه با وجود افزایش ارزش ریالی بازار سهام، آمارها نشان می‌دهد ارزش بازار سهام با توجه به نرخ دلار آزاد و نیمایی همچنان در سطوح بسیار پایینی قرار دارد و این موضوع می‌تواند به عنوان یک عامل قدرتمند، به تداوم تقاضا برای سرمایه‌گذاری در این بازار منجر شود.

در حال حاضر ارزش بازار سهام ایران با نرخ دلار آزاد در حدود ۱۷۰ میلیارد دلار و با نرخ دلار نیمایی در حدود ۲۱ میلیارد و ۶۰۰ میلیون دلار برآورد می‌شود.

■ افزایش قیمت جهانی فلزات، سهام فلزاتی‌ها را مثبت کرد

با شروع روند صعودی قیمت‌های جهانی فلزات، در بازار سهام ایران نیز سهام شرکت‌های فلزاتی شروع به افزایش کرد تا این گروه معاملاتی در یک هفته گذشته بیش از ۷ درصد رشد را به ثبت رساند. بر اساس آمار منتشر شده از بورس فلزات لندن، دیروز قیمت آلومینیوم با رشد ۶.۴۲ درصد به حدود ۲ هزار و ۴۷۶ دلار در هر تن رسید. قیمت مس نیز بیش از ۳.۸۷ درصد رشد داشت و به حدود ۸ هزار و ۵۸۴ دلار به ازای هر تن بازگشت. در این روز قیمت سنگ آهن نیز در حدود یک درصد افزایش یافت و قیمت گاز طبیعی در سطح عدد ۷ دلار باقی ماند. از نظر کارشناسان، با بازگشت خوشبینی‌ها به بازارهای جهانی و رشد قیمت کامودیتی‌های مهمی چون نفت و کانی‌های فلزی، بازار سهام ایران نیز به پشتوانه سهم ۷۰ درصدی سودسازی از شرکت‌های کامودیتی محور، تحت تأثیر قرار خواهد گرفت.

■ ارزش سهام عدالت بازهم افزایش یافت

در پایان معاملات دیروز بازار سهام، ارزش سهام عدالت باز هم افزایش یافت و برای سهامداران برگه ۵۳۲ هزار تومانی به ۹ میلیون و ۶۴۷ هزار و ۹۸۸ تومان رسید که نسبت به روز معاملاتی گذشته ۸۸ هزار و ۷۴۸ تومان معادل ۰.۹ درصد افزایش یافت. با احتساب این موضوع، ارزش ۶۰ درصد قابل فروش سبد ۵۳۲ هزار تومانی سهام عدالت به ۵ میلیون و ۷۸۸ هزار و ۷۹۲ تومان رسیده است.

■ دیروز، ۶۳ درصد نمادها سبزپوش و ۹۹ نماد در صف خرید قرار داشت که می‌تواند تداوم تقاضا در بازار را برای روزهای بعد نیز با ضریب احتمال بالایی تضمین کند.
■ در پایان معاملات دیروز، ارزش سفارشات خرید روی تابلو معاملات دو برابر سفارشات فروش بود.
■ عملکرد شاخص کل از ابتدای سال ۱۴۰۱ نیز ۵۱ هزار واحد مثبت شد.
■ حقیقی‌ها در حدود ۳۲۰ میلیارد تومان دیگر از صندوق‌های سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت خارج کردند تا این بازار با چالش جدی خروج پول روبه رو شود.
■ در بازارهای جهانی، افزایش قیمت کامودیتی‌ها همچنان ادامه دارد که در کنار افزایش نسبی نرخ ارز، بازار سهام ایران را با جذابیت بیشتری همراه می‌کند.
■ تداوم بحران انرژی در اروپا منجر شده تا بسیاری از کارخانه‌های تولید آمونیاک تعطیل شوند و از این رو قیمت کودهای شیمیایی در حال افزایش است.

«ایران» دلایل ناکامی شاخص‌های تعیین دستمزدی در کاهش نابرابری را بررسی می‌کند

بازمهندسی ساختار تعیین دستمزد

دهک‌های پایین درآمدی از وضعیت مناسبی برخوردار نیستند و دلیل عمده آن ساختار اشتغال در این گروه‌های درآمدی است که در دهک‌های پایین درآمدی سهم گروه شغلی با کم مهارت است

گروه اقتصادی / مشت نمونه خروار است؛ وقتی که داده‌های مراکز رسمی آماری می‌گویند که شاخص‌های تعیین دستمزدی هرگز نتوانسته به کاهش نابرابری کمک کند، به عبارتی تعیین دستمزد یکسان برای همه کارگران در سراسر کشور نمی‌تواند توزیع عادلانه درآمد و رفاه را به همراه داشته باشد.

اگر امسال را فاکتور بگیریم، بررسی‌ها نشان می‌دهد همواره رشد دستمزد در سطحی پایین‌تر از نرخ تورم قرار گرفته و این امر منجر به آن شده که کارگران به میزان پایین سطح افزایش دستمزدها برای پوشش هزینه‌ها معترض بوده و کارفرمایان با فشار هزینه‌ها و عدم توان پرداخت دستمزدهای بیشتر مواجه شوند؛ چنانچه در مجموع کارگران فقیرتر و کارفرمایان ناتوان‌تر شده و شرایط به زیان بخش مولد (تولیدکننده و نیروی کار) عمل کرده است.

بنابراین شاخص‌های دستمزدی نتوانسته است کمک اساسی به کاهش نابرابری داشته باشد، اما به اعتقاد کارشناسان حوزه کار، بررسی وضعیت رفاه خانوارها بطور کلی، عموم مردم ایران از مسیر دریافت دستمزد درآمد تحصیل می‌کنند؛ از این رو اگر قرار است شکاف درآمدی بین گروه‌های مختلف ترمیم شود یکی از کانال‌های مهم آن باید از مسیر دستمزدها صورت پذیرد. بنابراین ضرورت دارد که در این باره بازنگری اساسی صورت بگیرد.

براساس ماده ۴۱ قانون کار، شورای عالی کار همه ساله موظف است میزان حداقل مزد کارگران را برای نقاط مختلف کشور یا صنایع مختلف تعیین کند. به رغم اینکه در این ماده به تعیین حداقل دستمزد متفاوت برای نقاط مختلف کشور و صنایع مختلف تصریح شده از زمان تصویب این قانون در سال ۱۳۶۹ تا به امروز از این ظرفیت استفاده نشده و حداقل دستمزد به صورت سراسری و یکسان تعیین شده است، مسأله‌ای که انعطاف‌ناپذیری در روابط کارگر و کارفرمایی را تشدید می‌کند. لذا این مورد از موانع مهم در ایجاد اشتغال و گسترش اشتغال غیررسمی است.

با توجه به اینکه دستمزدها مهمترین ساز کارهای ایجاد تعادل در بازار کار و نیز تعیین کننده وضعیت اقتصادی قشروسیع جامعه به شمار می‌آیند و مشاهده می‌شود که قانون حداقل دستمزد در برخی استان‌ها رعایت نمی‌شود لذا نیازمند بازنگری در قانون حداقل دستمزد است.

شاید به همین خاطر است که در تازه‌ترین نشست کارگروه تخصصی شورای گفت‌وگو، اصلاح شیوه تعیین حداقل مزد کارگران مورد بررسی قرار گرفته است. بر اساس آنچه در این نشست عنوان شد شیوه اصلاح تعیین حداقل دستمزد کارگران باید طبق مطالعات کارشناسی و آمار و اطلاعات دقیق تعیین شود. در واقع بالا بردن سطح آگاهی و دانش در این حوزه پیش از تصمیم‌گیری بسیار اهمیت دارد.

بدین‌ترتیب دبیرخانه شورای گفت‌وگو پیشنهاد داده تا برای افزایش پوشش چتر حمایت‌های قانون کار در بازار و کاهش اشتغال غیر رسمی، تنوع بخشیدن به حداقل دستمزد بر اساس معیارهایی چون جغرافیا، صنعت، سن و اندازه بنگاه در دستور کار شورای عالی قرار بگیرد.

■ دستمزد براساس دهک‌های درآمدی

اما با نگاهی به آمار و ارقام مشاهده می‌شود تفاوت فاحشی بین دستمزد گروه‌های مختلف در اقتصاد ایران وجود دارد و این تفاوت به گونه‌ای است که روز به روز شکاف بین دستمزد پرداختی گروه‌های مختلف بیشتر می‌شود که این موضوع با بحث عدالت و برابری تا حدودی تعارض دارد. لذا آنچه که پرواضح است شکاف روزافزون درآمد گروه‌های مختلف در کشور است. از سویی، بسیاری از خانوارهایی که در دهک‌های بالای درآمدی قرار دارند درآمد خود را از محل درآمدهای متفرقه کسب می‌کنند بی‌شک زمانی که افزایش ناگهانی ثروت برخی از خانوارها هیچ ارتباطی با تلاش و فعالیت اقتصادی آنها نداشته باشد می‌تواند کارایی اقتصادی را کاهش دهد. تعیین حداقل دستمزد بهینه هدف اصلی قانون حداقل دستمزد حفظ استاندارد زندگی کارگران کم درآمد است. شواهد تجربی (حداقل دستمزدها سال هاست که در بیشتر کشورهای جهان اجرا می‌شود) نشان می‌دهد که هنگام تنظیم سیستم حداقل دستمزد اهداف دیگری علاوه بر حمایت از سطح معیشت کارگران دنبال می‌شود.

براین اساس، سیستم‌های حداقل دستمزد از سیستم‌های بسیار ساده‌ای که نرخ منحصر به فرد اعمال شده در کل کشور را تعیین می‌کنند، تا سیستم‌های بسیار پیچیده‌ای که بسته به بخش فعالیت، شغل، سن و جنس، منطقه جغرافیایی یا اندازه بنگاه و...، نرخ‌های متفاوتی را تعیین می‌کنند در بر می‌گیرد که هر رویکرد، منطقی خاص در پشت آن دارد، و منعکس کننده نگرانی‌هایی است که سیاستگذاران هنگام طراحی سیاست با آنها مواجه هستند.

بررسی تعیین دستمزد به ترتیب تفکیک بخش‌های اقتصادی، دهک‌های درآمدی و مناطق جغرافیایی در کشور آزمون مورد اعتنایی برای واکاوی ساختار دستمزد در ایران باشد.

■ حداقل دستمزد منطقه‌ای، مسکن زودگذر

حداقل دستمزد منطقه‌ای حداقل دستمزد ملی که فقط یک نرخ برای همه کارگران یک کشور دارد، براساس این عقیده است که هر کارگر از حقوق برابر با همان حقوق دستمزد برخوردار باشد. حداقل دستمزد یکتا نیز با ایده تأمین نیازهای کارگران و خانواده‌های آنها در ارتباط است که بدون در نظر گرفتن بخش فعالیت یا اندازه بنگاه اقتصادی که در آن کار می‌کنند، یکسان خواهد بود.

حداقل دستمزد به تفکیک فعالیت‌های اقتصادی و گروه‌های عمده شغلی برخی از سیستم‌های حداقل دستمزد با هدف حمایت از کارگران از طریق ترکیبی از توافقنامه‌های جمعی و حداقل دستمزدهای قانونی در بخش‌ها یا فعالیت‌هایی کم درآمد ساخته شده‌اند.

تفاوت حداقل دستمزد به دلیل اندازه بنگاه، سن و جنس بنگاه‌های کوچکتر ممکن است بهره‌وری کمتر و متعاقباً ظرفیت متوسط کمتری برای پرداخت داشته باشند. همچنین حداقل حقوق در کارگران جوان می‌تواند پایین‌تر از افراد با سن بالاتر و با تجربه کاری بیشتر باشند، که هدف آن تسهیل ورود آنها به بازار کار است. حداقل دستمزدها در بخش‌های تحت سلطه زنان به‌طور سیستماتیک می‌تواند پایین‌تر باشد، به دلیل آنکه زنان، مسئولیت تأمین معاش خانواده را برعهده ندارند و سهم بالایی از مشاغل پاره وقت را به دلیل سایر مسئولیت‌های شخصی و خانوادگی به خود اختصاص داده‌اند.

عکس: ایران

■ دستمزد بر مبنای گروه‌های شغلی

جمع‌بندی به‌طور کلی مطابق با جمیع موارد بیان شده، مشاهده می‌شود که بخش کشاورزی دارای پایین‌ترین سطح از میزان جبران خدمات پرداختی به کارگران است و این میزان در مقایسه با حداقل دستمزد پرداختی نیز در سطح بسیار کمتری قرار دارد از دلایل پایین بودن دستمزد در بخش کشاورزی می‌توان به ساختار اشتغال این بخش اشاره کرد که به دلیل بالا بودن سهم کارکنان مستقل و فامیلی بدون مزد و حقوق و نبود رابطه کارگر و کارفرما دستمزدها در سطح پایینی شکل گرفته و از سویی به دلیل پایین بودن مهارت بحث جایگزینی نیروی کار در این بخش مشهود است بخش صنعت از دستمزد بالاتری نسبت به میانگین دستمزد کشور برخوردار است که به دلیل وجود فعالیت‌های سرمایه‌بر و همچنین قوانین و مقررات خاص شرکت نفت برای پرداخت دستمزد و شرایط سخت کار در فعالیت‌های نفت و گاز است. دلایل تفاوت پرداختی بخش صنعت به ساختار مالکیت، ساختار بازار و ساختار اشتغال و بالا بودن بهره وری نیروی کار و امثال آن باز می‌شود. بخش معدن به لحاظ دستمزدی با توجه به ماهیت فعالیت در این بخش که جزء فعالیت های سخت است از دستمزدهای بالایی برخوردار است.

■ تحلیل میانگین دستمزد بر اساس استان‌ها

در اقتصاد ایران برای تمامی مناطق و صنایع کشور حداقل دستمزد ملی اعلام می‌شود که این امر، انعطاف‌ناپذیری در رابطه کارگر و کارفرما را تشدید می‌کند، لذا یکی از موانع در ایجاد اشتغال و گسترش اشتغال غیررسمی همین امر است؛ نخست ساختار فعالیت‌های اقتصادی در استان‌ها متفاوت است، به گونه‌ای که برخی از استان‌ها متکی به فعالیت‌های کشاورزی، برخی دیگر متکی بر صنعت و دسته دیگر متکی به فعالیت‌های خدماتی هستند و چون متوسط دستمزدها در فعالیت‌های اقتصادی متفاوت است، نتیجتاً تفاوت دستمزدها بین استان‌ها مطابق انتظار است.

دومین عامل مؤثر بر تفاوت‌های دستمزدی بین استان‌ها مربوط به تفاوت در سطح سواد، تخصص و مهارت نیروی کار است. در استان‌های محروم و مرزی معمولاً سطح سواد و تخصص نیروی کار پایین‌تر است و انتظار می‌رود از دستمزدهای پایین‌تری برخوردار باشند.

سومین عامل مؤثر بر تفاوت دستمزدها، تفاوت‌ها در نرخ بیکاری استان‌هاست و نرخ بیکاری مبین مازاد عرضه در بازار کار است.

نخست، ساختار تولید و فعالیت‌های اقتصادی در استان‌ها متفاوت است، به گونه‌ای که برخی از استان‌ها متکی به فعالیت‌های کشاورزی، برخی دیگر متکی بر صنعت و دسته دیگر متکی به فعالیت‌های خدماتی هستند و چون متوسط دستمزدها در فعالیت‌های اقتصادی متفاوت است، نتیجتاً تفاوت دستمزدها بین استان‌ها مطابق انتظار است. دومین عامل مؤثر بر تفاوت‌های دستمزدی بین استان‌ها مربوط به تفاوت در سطح سواد، تخصص و مهارت نیروی کار است. در استان‌های محروم و مرزی معمولاً سطح سواد و تخصص نیروی کار پایین‌تر است و انتظار می‌رود از دستمزدهای پایین‌تری برخوردار باشند.

سومین عامل مؤثر بر تفاوت دستمزدها، تفاوت‌ها در نرخ بیکاری استان‌هاست و نرخ بیکاری مبین مازاد عرضه در بازار کار است.

■ بررسی دستمزد به لحاظ دهک‌های درآمدی

دهک‌های پایین درآمدی از وضعیت مناسبی برخوردار نیستند و دلیل عمده آن ساختار اشتغال در این گروه‌های درآمدی است که در دهک‌های پایین درآمدی سهم گروه شغلی با کم مهارت است. این در حالی است که سهم این گروه در بخش غیررسمی کشور بالاست، اما در دهک بالای درآمدی گروه شغلی ماهر از سهم بالایی برخوردارند و از سوی دیگر با بررسی خانوارهای با سرپرست حقوق بگیر دولتی مشاهده می‌شود هرچه به سمت دهک‌های بالای درآمدی پیش می‌رویم، سهم حقوق‌بگیران خصوصی کمتر و در مقابل سهم خانوارهای با سرپرست حقوق بگیر دولتی بیشتر می‌شود.

■ ساختار دستمزد به تفکیک بخش‌های اقتصادی

بخشی از نابرابری‌های دستمزدی به دلیل درآمدهای متفرقه (درآمد ناشی از ثروت و...) اتفاق می‌افتد؛ بطور متوسط سهم درآمد مزد و حقوق بگیری کاری و درآمدهای کشاورزی و غیره از کل درآمدها حدود ۵۲ درصد است، حال آنکه سهم درآمدهای متفرقه (شامل حقوق بازنشستگی و بازخرید خدمت و درآمد حاصل از اجاره محل کسب، منزل، مستغلات و...، درآمد حاصل از حساب پس‌انداز سپرده ثابت، سهام، بیمه و...، کمک هزینه تحصیلی، سایر حمایت‌های اجتماعی و...، درآمد حاصل از محل فروش مصنوعات ساخته شده توسط خانوار و...، دریافتی‌های انتقالی از خانوارهای دیگر، دریافتی یارانه نقدی تقریباً به طور میانگین ۴۸ درصد است. این نکته نشان می دهد زمانی که اقتصاد بی‌ثبات باشد و نوسانات تورم بالا باشد افرادی که دارای درآمد متفرقه هستند (که عموماً در دهک‌های بالای درآمدی قرار دارند) به دلیل آنکه این نوع درآمد جزو درآمدهای ثابت آنها است لذا بازدهی بالاتری ایجاد می‌کند و این مورد در شرایط تورمی کافی است که ثروتمندان ثروتمندتر و شکاف درآمدی غنی و فقیر بیشتر گردد.

■ بازمهندسی ساختار دستمزد

بدین‌ترتیب، از دلایل عمده تفاوت دستمزد در بخش‌های اقتصادی، مناطق جغرافیایی و دهک‌های درآمدی می‌توان به ساختار متفاوت اشتغال و ماهیت حقوقی و نهادی جبران خدمات شاغلان اشاره کرد. از سویی، ساختار حقوقی فعالیت‌های اقتصادی در تعیین دستمزد نقش بسزایی دارد، وجود سرمایه انسانی از جمله نیروی کار با مهارت و تحصیلکرده منجر به تفاوت دستمزد می‌شود ،لذا سرمایه انسانی نیز نقش مهمی در تعیین دستمزدها دارد. ضمن آنکه بررسی حاضر نشان می‌دهد که با توجه به ساختار و ماهیت اشاره شده، الزاماً اصلاح دستمزدها بخصوص اصلاح حداقل دستمزدها به صورت متعارف نمی‌تواند منجر به کاهش نابرابری‌های درآمدی برای خانوارهای ایرانی شود. به عبارتی، ابزار حداقل دستمزد کفایت لازم را ندارد و نیازمند بازمهندسی و بازنگری اساسی در ساختار دستمزدی است که بتواند منافع شاغلان بخصوص شاغلان مزد و حقوق‌بگیری را لحاظ کند.

رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار

سرمایه‌گذاری در صندوق املاک و مستغلات با هر مبلغی امکان پذیر است

باصندوق املاک و مستغلات با هر مبلغی امکان سرمایه‌گذاری در بازار مسکن به وجود می‌آید

سجاد صفری / ایران

رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار گفت: حوزه مسکن از حوزه‌هایی است که در بازار سرمایه مغفول مانده است با اینکه این بازار جزو بازارهای بزرگ است اما ۴۴ شرکت در این حوزه در بورس پذیرش شدند و بخشی از مصالح ساختمانی هم در بورس کالا پذیرش شده است.

«مجید عشقی» در مراسم رونمایی از نخستین صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات که در محل سازمان بورس و اوراق بهادار برگزار شد، اعلام کرد: یکی از سیاست‌های ما در سازمان بورس این بود، سرمایه‌گذاران را تشویق به سرمایه‌گذاری غیرمستقیم کنیم و این نوع سرمایه‌گذاری را جایگزین سرمایه‌گذاری مستقیم کنیم.

وی افزود: در ادامه راه‌اندازی صندوق‌های اهرمی، صندوق تضمین اصل سرمایه طی یک سال گذشته راه‌اندازی شد. یک ابزار جدید در صنعت املاک طراحی شد که با تلاش همکاران سازمان بورس و استقبال صندوق بازنشستگی نخستین صندوق در این حوزه به تصویب رسید.

رئیس سازمان بورس و اوراق بهادار با بیان اینکه در بازار سرمایه نقطه تلاقی را در زمینه املاک و مستغلات نداشتیم، اظهار داشت: این اقدام شروع متفاوتی است که می‌تواند در بحث جذب سرمایه‌گذاران فعال باشد.

وی گفت: فردی که به دنبال سرمایه‌گذاری در بازار مسکن است باید دارای پول درشت باشد؛ اما با این صندوق امکان سرمایه‌گذاری با پول‌های اندک وجود دارد.

وی در ادامه افزود: با توجه به افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن، کسی که بخواهد در این بازار سرمایه‌گذاری کند احتیاج به سرمایه هنگفت دارد؛ اما در صندوق سرمایه‌گذاری املاک، سرمایه‌گذار با هر مبلغی می‌تواند در این بازار سرمایه‌گذاری کرده و از سود این بازار بهره ببرد، همچنین می‌تواند به‌مرور سرمایه خود را افزایش دهد.

عشقی خاطرنشان کرد: از طریق فروش متری مسکن شخصی که نمی‌تواند یک ملک ۸۰ متری را خریداری کند، با اندک سرمایه خود بتواند یک تا دو متر یا متراژ کمتر خریداری کند. رئیس سازمان بورس ادامه داد: تلاش ما این است با راه‌اندازی نخستین صندوق که معاملات ثانویه آن امروز انجام می‌شود قادر به شروع این مسیر به صورت پرقدرت باشیم. وی گفت: بخش بانکی ازجمله بخش‌هایی است که می‌تواند با استفاده از این ابزار برای افزایش نقدشوندگی دارایی‌های راکد خود استفاده کند. وی با بیان اینکه موضوع بهره‌برداری از املاک و مستغلات ازجمله بحث‌های جدی است که در دولت در حال پیگیری است، گفت: با راه‌اندازی این صندوق‌ها می‌توانیم در این بازار وارد فازی جدید شویم تا از این طریق بتوانیم از دارایی‌های در اختیار بانک‌ها، دستگاه‌های دولتی و بخش خصوصی استفاده درستی کنیم. وی موضوع نقدشوندگی را به عنوان یکی از برنامه‌های اصلی صندوق املاک و مستغلات معرفی کرد و گفت: این ابزار می‌تواند ابزاری جذاب در بازار باشد و در قدم‌های بعدی بانک‌ها و دیگر دستگاه‌ها که از املاک بزرگ برخوردارند می‌توانند از این ابزار استفاده کنند.

■ توصیه مدیرعامل فرابورس؛ در بورس سرمایه‌گذاری غیرمستقیم را انتخاب کنید

همچنین محمدعلی شیرازی، مدیرعامل فرابورس، در مراسم رونمایی از نخستین صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات اظهار داشت: نبود نهادهای حرفه‌ای به صورت گسترده و حضور مستقیم سرمایه‌گذاران به صورت عام در سال‌های گذشته منجر به ایجاد آسیب در بازار سرمایه شده است. وی با بیان اینکه انواع دارایی‌ها می‌توانند در بورس‌ها به صورت اوراق معامله شوند، خاطرنشان کرد: باید اقدامی صورت گیرد تا از طریق پیگیری‌ها و تلاش‌ها در بازار سرمایه، زمینه توسعه نهادهای حرفه‌ای در بازار سرمایه را فراهم کنیم و سرمایه‌گذاری غیرمستقیم را جایگزین سرمایه‌گذاری مستقیم کنیم. شیرازی تأکید کرد: اگر سازکاری برای معامله املاک بخش‌های دولتی و دارایی‌ها در بازار فراهم شود به نوعی باعث ایجاد تعادل در بازار شده‌ایم و از طرفی هم امکان آزاد شدن دارایی‌ها مهیا می‌شود.

وی تأکید کرد: پیش از این ابزار مناسب برای سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن در بازار سرمایه نداشتیم که اکنون با صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات این مسأله مهم رقم خورد.