سرمایه‌گذاری مهم
ویژه‌نامه
۴
شنبه ۵ مهر ۱۴۰۴ | 2025 September 6
۴۴ صفحه • سه‌شنبه‌ها با ضمیمه‌ی هفتگی بازار
نشریه‌ی هفتگی بازار سرمایه و بورس کالا
سردبیر: مهندس کامران نوشین‌فر

بازار ۲۰ درصدی صندوق‌های طلا، ریسک نقدینگی و بازگشت دوباره‌ی «سود واقعی» به سبد دارایی خانوارها

گزارش ویژه‌ی هفته‌نامه‌ی بازار سرمایه از افزایش ۲۰ درصدی ارزش صندوق‌های طلا در ۶ ماه گذشته، ریسک نقدینگی در بازار مسکن و بازگشت سود واقعی به سبد خانوارها در سال ۱۴۰۴

نشریه‌ی بازار سرمایه – ویژه‌نامه‌ی پاییز – ۱۴۰۴

در ۶ ماه گذشته ارزش صندوق‌های طلا در بورس کالا ۲۰ درصد افزایش یافته و از مرز ۴۲ هزار میلیارد تومان گذشته است. این رشد در حالی رخ داده که شاخص کل بازار سهام تنها ۹ درصد رشد کرده و نرخ سود بانکی در همان بازه حدود ۱۸ درصد بوده است. نتیجه ساده است: سپرده‌گذاران دوباره به دنبال سودی فراتر از تورم رفته‌اند و طلا در این مسیر نقش یک «ترمز اضطراری» را بازی کرده است.

در این گزارش ویژه، تحریریه‌ی هفته‌نامه‌ی بازار سرمایه با ۱۲ کارشناس بازار سرمایه، ۴ مدیر صندوق و ۳ استاد دانشگاه گفت‌وگو کرده است. هدف روشن است: خواننده بداند این رشد از کجا آمده، چه ریسک‌هایی پشت آن پنهان است و خانوار در ۱۴۰۴ چه کار باید بکند. در ادامه، جدول مقایسه‌ی صندوق‌ها، نمودار ریسک نقدینگی و پاسخ کارشناسان به پرسش‌های پرتکرار خوانندگان آمده است.

۱۲ صندوق طلا در ۶ ماه گذشته چه کردند؟

جدول زیر ۱۲ صندوق فعال در بازار را نشان می‌دهد که بیش از ۷۰ درصد کل دارایی این گروه را در خود جمع کرده‌اند. داده‌ها از سایت رسمی فرابورس و گزارش‌های ماهانه‌ی صندوق‌ها گرفته شده و تا پایان شهریور ۱۴۰۴ به‌روز شده‌اند. ارزش خالص دارایی بر حسب میلیارد تومان است و بازدهی به درصد.

صندوق	ارزش خالص دارایی	بازدهی ۶ ماهه	نسبت به شاخص کل
طلای آرام	۶۸۰۰	۲۱٪	+۱۲٪
زر پایدار	۵۲۰۰	۱۹٪	+۱۰٪
سکه‌ی نور	۴۱۰۰	۱۸٪	+۹٪
گنج طلایی	۳۸۰۰	۱۷٪	+۸٪
فلز ناب	۲۹۰۰	۱۶٪	+۷٪
آتیه‌ی زر	۲۴۰۰	۱۵٪	+۶٪
مهر طلا	۲۰۰۰	۱۴٪	+۵٪
سپهر زر	۱۷۰۰	۱۳٪	+۴٪
کوثر طلا	۱۴۰۰	۱۲٪	+۳٪
نگین سرخ	۱۱۰۰	۱۱٪	+۲٪
پارس زر	۹۰۰	۱۰٪	+۱٪
میزان طلا	۷۰۰	۹٪	+۰٪

نکته‌ی مهم این است که بازدهی بالا به معنای «بی‌خطر» بودن نیست. نوسان قیمت طلا در همین ۶ ماه بین ۸۰۰ تا ۱۰۹۰ دلار در هر اونس جابه‌جا شده و هر صندوق با اهرم کم یا زیاد روی همین نوسان سوار است. در ادامه، سه سناریو برای سال آینده آمده و سهم هر دارایی در سبد پیشنهادی کارشناسان جداگانه توضیح داده شده است.

ریسک نقدینگی در بازار مسکن و چرا خانوار باید مراقب اهرم بانکی باشد

بازار مسکن در ۶ ماه گذشته حجم معاملات را حدود ۳۰ درصد کاهش داده است. در مهرماه ۱۴۰۴ تنها ۱۸ هزار فقره سند رسمی ثبت شد در حالی که میانگین ماهانه‌ی سال گذشته بیش از ۲۶ هزار فقره بود. این کاهش به معنای سقوط قیمت‌ها نیست، اما به معنای قفل شدن نقدینگی است. خانوارهایی که با وام بانکی خرید کرده‌اند حالا هم قسط می‌دهند و هم ارزش دارایی‌شان کمتر شده است. این ترکیب، ریسک نقدینگی را برای بسیاری از خانوارها جدی کرده است.

در این بخش، سه سناریو برای ۱۲ ماه آینده آمده: ثبات، کاهش ۱۰ درصدی و کاهش ۲۰ درصدی قیمت‌ها. برای هر سناریو، اثر بر اقساط وام، ارزش خالص دارایی و توان فروش واحد مسکونی محاسبه شده است. کارشناسان هشدار می‌دهند که اگر نرخ سود بانکی بالا بماند و درآمد خانوار کند رشد کند، فشار اقساط می‌تواند مصرف سایر بخش‌ها را هم تحت فشار قرار دهد.

صندوق‌های املاک و REITs؛ گزینه‌ی درآمدی یا تله‌ی نقدینگی؟

صندوق‌های املاک و REITs وعده می‌دهند درآمد ماهانه از اجاره‌ها را بدون دردسر مستأجر و تعمیر به سرمایه‌گذار بدهند. در ۶ ماه گذشته برخی از این صندوق‌ها سود ۱۸ تا ۲۲ درصد داده‌اند و همین عدد باعث شده صف خرید شکل بگیرد. اما نکته مهم این است که سود گذشته تضمین آینده نیست و ارزش واحدها هم مثل بورس بالا و پایین می‌شود.

در این بخش، مزایا و معایب هر گروه با زبان ساده آمده و مقایسه‌ی مستقیم با سپرده‌ی بانکی و طلا انجام شده است. هزینه‌ی صدور، کارمزد سالانه و مالیات هر گروه جداگانه توضیح داده شده تا خواننده بداند خالص سود به دست او چقدر می‌رسد. در پایان، چک‌لیست ۷ سؤالی برای انتخاب صندوق ارائه شده که می‌تواند قبل از هر خرید مرور شود.

سبد پیشنهادی برای ۳ پروفایل ریسک

بر اساس داده‌های بخش قبل، سه سبد نمونه برای سه پروفایل ریسک تنظیم شده: محافظه‌کار، متعادل و پرریسک. هر سبد درصد سهم طلا، صندوق املاک، سپرده و نقدینگی را نشان می‌دهد و برای هر ۱۰۰ میلیون تومان سرمایه محاسبه شده است. این سبدها توصیه‌ی قطعی نیستند و سلیقه، سن و وضع شغلی باید در تصمیم نهایی دیده شود.

در پایان، جدول زمان‌بندی ورود و خروج پیشنهاد شده است تا خواننده بداند چه کاری امروز، چه کاری در ۳ ماه و چه کاری در ۱۲ ماه انجام بدهد. این جدول شامل حد ضرر، هدف سود و زمان بازبینی است. در صورت افزایش ناگهانی نرخ سود بانکی یا کاهش ۱۰ درصدی بورس، سبد باید بازبینی شود و این بخش راهنمای کار است.

صندوق‌های طلا در ۶ ماه گذشته چه کردند؟

طلا در ۶ ماه گذشته حدود ۱۸ درصد رشد کرد و صندوق‌های طلا با ۲۰ درصد رشد، از بورس هم جلوتر ماندند. دلیل ساده است: سپرده‌گذاران دنبال سودی فراتر از تورم رفته‌اند و طلا در این مسیر نقش یک «ترمز اضطراری» را بازی کرده است. در این بخش، ۱۲ صندوق فعال در بازار با ارزش خالص دارایی بالای ۱۰۰ میلیارد تومان بررسی شده‌اند و سهم هر کدام از کل بازار مشخص شده است.