



هنگام جنگ در اقتصاد

استراتژی‌های مولدسازی دارایی در شرایط بحران و تورم

در کدام میدان می‌جنگیم؟

در شرایط بحران، دارایی را کد یک «تله»
است. نقدشوندگی یعنی بقا.

«بحران و جنگ»

«رکود و تورم»

«رکود تورمی»



دارایی‌های خفته خود را بشناسید



آیا سند آزادی دارید که
در رهن بانک نباشد؟



آیا خانه‌ای دارید که
اجاره نداده باشید؟



آیا ماشین کارکرده‌ای دارید که
گوشه پارکینگ خاک می‌خورد؟

قطب‌نمای استراتژیک

سناریوی ب: رکود تورمی - وضعیت فعلی سناریوی الف: جنگ و بحران امنیتی



اولویت: نقدشوندگی و قابلیت حمل



اولویت: جریان نقدینگی و اقتصاد اشتراکی

استراتژی خروج اضطراری شرایط بحران و جنگ



- فروش دارایی‌های غیرمنقول و راکد
- تبدیل آنی به «سکه و طلا»

حفظ ارزش در برابر سقوط پول ملی | قابلیت حمل بالا و نقدشوندگی جهانی

ویلای خالی: بدهی یا ماشین پول سازی؟

استفاده از پلتفرم‌هایی مثل «جایینجا»
«جایینجا» یا «جایگا»



تبدیل هزینه به درآمد جاری

ماشین کارکرده: دارایی کاهنده

هزینه بیمه
+ افت مدل
+ استهلاک قطعات

فروش و تبدیل به طلای آجاره دادن در کیش،
(اگر استفاده نمی‌کنید) و شهرهای توریستی

فروش و تبدیل در
شهرهای توریستی



کیمپاگری با سند ملکی



آیا سند آزادی دارید که در رهن بانک نباشد؟
استراتژی: دریافت وام روی سند بدون فروش ملک

⚠️ قانون طلایی: تنها زمانی وام بگیرید که بازدهی سرمایه‌گذاری جدید > سود بانکی باشد

مشارکت: خرد کردن دارایی بزرگ



مشارکت در ساخت برای ملک‌های
بزرگ و کم‌نقدشونده

مزیت: افزایش سرعت نقدشوندگی

تهاتر: پادشاه دوران رکود

وقتی پول نقد در بازار قفل شده است



استراتژی: مبادله کالا به کالا یا ملک به ملک

مثال: زمین ← آپارتمان آماده

بدون نیاز به پول نقد و در دسترس تر

فرمول نهایی تحلیلگر



نگذارید دارایی‌هایتان بخوابند

همین امروز اولین قدم را بردارید





قطب‌نمای فاز بازار مسکن تهران

چشم‌انداز پیش رو: سه سناریوی محتمل (۳ تا ۶ ماه آینده)

ما آینده را پیش‌بینی نمی‌کنیم، اما می‌توانیم برای نتایج محتمل آماده شویم. اسلایدهای بعدی سه مسیر متمایز را که بازار بازار می‌تواند طی کند، بدون پیش‌بینی عددی، بررسی می‌کنند.

سناریوی ۱: انجماد فرسایشی

سناریوی ۲: شکستن سد تورمی

سناریوی ۳: ذوب شدن یخ‌های رکود



خلاصه مدیریتی: بازار در فاز «رکود تورمی عمیق»

بازار مسکن تهران در وضعیت «رکود تورمی عمیق» به سر می‌برد. حجم معاملات به شدت پایین است، اما یک بحران بی‌سابقه در سمت عرضه و حاکمیت انتظارات تورمی، مانع از کاهش قیمت‌ها شده و پتانسیل یک جهش قیمتی در در آینده را ا انباشته می‌کند. این سکوت، نشانه ثبات نیست؛ بلکه بیانگر یک بن‌بست شکننده میان خریداران فاقد قدرت خرید و فروشندگان منتظر است.



حجم معاملات:
رکود تاریخی



قیمت‌ها: چسبندگی بالا
(رشد سالانه فقط ۹.۴٪)



عرضه فروش: بحران کمبود
(کاهش ۴۹٪ آگهی‌ها)



انتظارات: تورمی و
در فاز انتظار

ریشه اصلی وضعیت: عقب‌نشینی گسترده فروشندگان

شوک عرضه: داده‌های سامانه‌های ملکی نشان‌دهنده کاهش ۴۹ درصدی تعداد آگهی‌های فروش آپارتمان در تهران نسبت به سال گذشته است.

چرا فروشندگان نمی‌فروشند؟

۱. **پناهگاه امن در برابر تورم:** در فضای مبهم سیاسی و اقتصادی، مالکان مسکن را امن‌ترین دارایی برای حفظ ارزش می‌دانند.
۲. **انتظار برای جهش ارز و مشخص شدن مذاکرات:** بسیاری منتظر روشن‌تر شدن متغیرهای کلان اقتصادی هستند و معتقدند مسکن از دلار «جامانده» است.
۳. **افزایش هزینه ساخت:** هزینه ساخت مسکن در یک سال گذشته بیش از ۵۰٪ افزایش یافته، که انگیزه سازندگان برای فروش با قیمت‌های فعلی را از بین برده است.



سمت دیگر ماجرا: فرسایش قدرت خرید و احتیاط سرمایه‌گذار

تقاضای مصرفی فلج شده

- قدرت خرید خانوار به پایین‌ترین سطح در یک دهه اخیر رسیده است.
- وام‌های بانکی ناکارآمد؛ توان پوشش کمتر از ۲۰٪ قیمت یک خانه متوسط را دارند.
- به گفته کارشناسان، طبقه متوسط عملاً از بازار خرید تهران حذف شده و به بازار اجاره یا شهرهای حومه رانده شده است.

تقاضای سرمایه‌ای محتاط

- بازدهی پایین مسکن (۹.۴٪) در مقایسه با طلا و ارز، جذابیت سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت را از بین برده است.
- حسن محتشم، عضو انجمن انبوه‌سازان: «در شرایط ناامن، نه‌تنها ورود سرمایه کاهش می‌یابد، بلکه خروج آن نیز شدت می‌گیرد، چراکه سرمایه‌گذاران بازارهای نقدشونده‌تر را ترجیح می‌دهند.»



دو نگاه به یک بازار: خریدار مصرفی در مقابل سرمایه‌گذار



برای خریدار مصرفی (End-User)

- **چالش:** قدرت خرید به شدت تحلیل رفته. یافتن فروشنده منعطف دشوار است.
- **فرصت:** نبود هیجان در بازار، فرصت بیشتری برای جستجو و مذاکره، فراهم می‌کند. ریسک خرید در اوج هیجان قیمتی پایین است.
- **پیامد تعلل:** **ریسک** جاماندن از بازار در صورت وقوع یک شوک قیمتی ناگهانی و آغاز فاز «پیش‌جهش».



برای سرمایه‌گذار (Investor)

- **چالش:** بازدهی بسیار پایین و نقدشوندگی ضعیف در کوتاه‌مدت.
- **فرصت:** قیمت‌های مسکن نسبت به سایر دارایی‌ها «جامانده» است. ورود در کف رکود می‌تواند بازدهی بالایی در چرخه بعدی رونق (استراتژی بلندمدت) ایجاد کند.
- **پیامد عجله:** **ریسک** قفل شدن سرمایه برای مدتی نامعلوم در یک دارایی غیرمولد.

عوامل تغییر فاز: چه چیزی این سکوت را می‌شکند؟

نرخ ارز و انتظارات تورمی (مهم‌ترین عامل): یک جهش پایدار در نرخ دلار می‌تواند به سرعت فروشندگان را از بازار خارج کرده و تقاضای سرمایه‌ای را برای فرار از تورم تحریک کند.

تحولات سیاسی و بین‌المللی: حصول توافق یا افزایش تنش‌ها (مانند «جنگ ۱۲ روزه»)، هر کدام می‌تواند به سرعت انتظارات را تغییر داده و جهت جهت بازار را عوض کند.



سیاست‌های اعتباری و مالی: تغییر معنادر در سقف یا نرخ سود وام مسکن می‌تواند تقاضای مصرفی را تا حدی احیا کند، هرچند اثر آن محدود خواهد بود.

بازارهای موازی: اگر بازدهی طلا و ارز کاهش یابد، بخشی از نقدینگی ممکن است به سمت بازار «جامانده» مسکن حرکت کند.



سناریوی ۱ (پایه): «انجماد فرسایشی»

شرح

عدم تغییر معنادار در متغیرهای کلان اقتصادی و سیاسی. تداوم وضعیت «رکود تورمی» فعلی با حجم معاملات پایین و رشد محدود قیمت‌ها، همسو با تورم عمومی.

پیامد برای مصرف‌کننده

فشار اجاره‌بها افزایش می‌یابد. فرصت برای جستجو ادامه دارد اما قدرت خرید همچنان به تدریج تحلیل می‌رود.

پیامد برای سرمایه‌گذار

سرمایه در بازار قفل می‌ماند و هزینه فرصت نگهداری ملک بالا می‌رود. جذابیت بازار برای ورود جدید همچنان پایین است.



سناریوی ۲: «شکستن سد تورمی»

شرح

وقوع یک شوک ارزی یا سیاسی که انتظارات تورمی را به شدت تحریک کند. فروشندگان به کلی از بازار خارج می‌شوند و تقاضای سفته‌بازانه برای جبرانماندن از رشد احتمالی وارد بازار می‌شود.

پیامد برای مصرف‌کننده

ورود به بازار تقریباً غیرممکن می‌شود. فاز «پیش‌جهش» آغاز شده و تعلل به معنای از دست دادن فرصت خرید برای مدتی طولانی است.

پیامد برای سرمایه‌گذار

آغاز دوره سودآوری برای کسانی که در رکود وارد شده‌اند. نقدشوندگی به تدریج افزایش یافته و افزایش یافته و بازار برای ورود سرمایه‌های سرمایه‌های جدید جذاب می‌شود.



سناریوی ۳: «ذوب شدن یخ‌های رکود»

شرح

کاهش تنش‌های سیاسی و ثبات نسبی در اقتصاد کلان، که منجر به کنترل انتظارات تورمی می‌شود.

پیامد برای سرمایه‌گذار

بازدهی‌های هیجانی از بین می‌رود. بازار به سمت منطق بلندمدت حرکت کرده و نقدشوندگی بهبود می‌یابد، اما انتظار جهش قیمتی کومتی کوتاه‌مدت وجود ندارد.

پیامد برای مصرف‌کننده

****بهترین سناریو.** فروشندگان با مشاهده ثبات، با انعطاف بیشتری وارد بازار می‌شوند. افزایش عرضه فایل، قدرت چانه‌زنی خریدار را بالا برده و رونق «غیرتورمی» در معاملات شکل می‌گیرد.

تشخیص فاز بازار: رکود تورمی (Stagflation)

فاز غالب بازار چیست؟

بازار در یک تعادل شکننده میان **رکود عمیق معاملاتی** و **تورم انتظاری بالا** قفل شده است. این وضعیت، که به آن «آن رکود تورمی» گفته می‌شود، با «چسبندگی قیمتی» (Price Stickiness) به سمت بالا تعریف می‌شود، علی‌رغم نبود نبود تقاضای مؤثر.



حجم معاملات:

در پایین‌ترین سطوح تاریخی، نشان‌دهنده عمق رکود.



بازدهی نامتوازن: جاماندگی

شدید بازدهی سالانه مسکن (۹.۴٪) در برابر طلا (۱۴۶٪) و دلار (۷۴٪).



عرضه ۴۹٪:

کاهش بی‌سابقه آگهی‌های فروش، ناشی از بی‌ میلی شدید فروشندگان برای عرضه ملک.



هزینه ساخت ۵۰٪:

افزایش شدید هزینه‌های ساخت -وساز که مانع عرضه جدید و عامل مقاومت قیمتی سازندگان است.



تشریح پارادوکس: چرا هم خریدار نداریم و هم فروشنده؟

وضعیت فعلی نتیجه ی یک عقب نشینی دوطرفه است که قیمت ها را در سطح بالا منجمد کرده است.



چرا خریداران کنار رفته اند؟ (فرسایش تقاضا)

- * سقوط قدرت خرید: درآمد خانوارها با تورم همگام نشده و طبقه متوسط از بازار تهران حذف شده است.
- * وام های ناکارآمد: تسهیلات بانکی توان پوشش حتی ۲۰٪ قیمت یک واحد مسکونی متوسط را ندارند.
- * ترجیح بازارهای جایگزین: برخی متقاضیان بالقوه ترجیح می دهند «مستاجر بمانند ولی طلا و ارز خریداری کنند» چون ریسک می کنند اما نقدشوندگی بالاتری دارند.

چرا فروشندگان عقب نشینی کرده اند؟ (خشکی عرضه)

- * انتظار برای جهش: بسیاری معتقدند مسکن از دلار و طلا «جامانده» و منتظرند تا این فاصله جبران شود.
- * عدم صرفه اقتصادی: با بازدهی ۱۴۶٪ طلا، فروش ملک و نگهداری ریال توجیه اقتصادی ندارد.
- * ابهام سیاسی و اقتصادی: در فضای مبهم سیاسی (سایه جنگ) و اقتصادی، مالکان ترجیح می دهند دارایی امن خود را حفظ کنند تا نقد کنند.

اگر فقط ۵ نکته کلیدی را باید به خاطر بسپاریم:

1. اقتصاد در فاز انقباضی:

سال ۲۰۲۶ سال بقا و مدیریت محدودهاست، نه رشد. پیش‌بینی‌ها حاکی از رشد منفی GDP بین ۱.۸- تا ۲.۸- درصد و ۲.۸- درصد و کوچک شدن کیک اقتصاد است.



2. تورم، چالش اصلی و پایدار:

تورم بالا و مزمن (پیش‌بینی بین ۴۰٪ تا ۵۶٪) قدرت خرید را فرسایش داده و پس‌اندازهای ریالی را به شدت تهدید می‌کند. فشار اصلی از ناحیه کسری بودجه و انتظارات تورمی است.



3. ژئوپلیتیک، متغیر تعیین‌کننده:

وضعیت «نه جنگ، نه صلح» و ریسک تشدید تحریم‌ها (اسنپ‌بک)، مهم‌ترین محرک‌های کوتاه‌مدت و میان‌مدت هستند که عدم قطعیت را تشدید می‌کنند.



4. بازارهای دارایی، پناهگاه سرمایه:

رفتار بازارها به سمت «حفظ ارزش» در برابر تورم است. دارایی‌های امن مانند طلا و ارز بر دارایی‌های ریالی برتری خواهند داشت. بازار مسکن در رکود عمیق باقی می‌ماند.



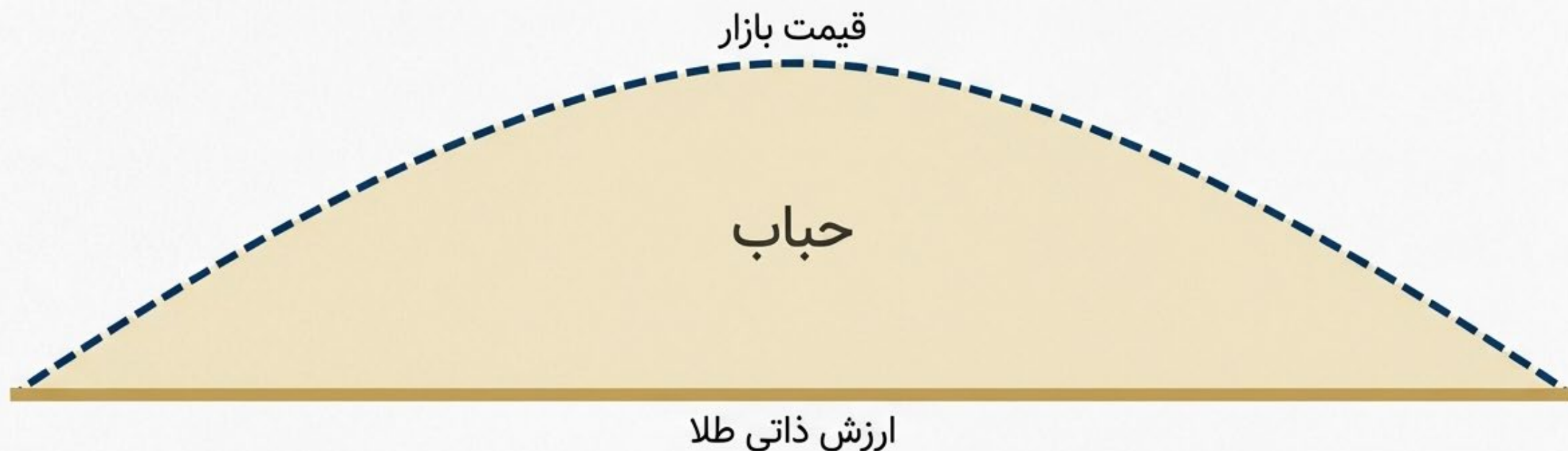
5. تاب‌آوری، استراتژی کلیدی:

کسب‌وکارها و افرادی که نقدینگی بالا، بدهی کم و وابستگی ارزی پایینی دارند، وضعیت بهتری خواهند داشت. تمرکز بر «حفظ سرمایه» اولویت اصلی است.



فراتر از قیمت: پدیده «حباب سکه» به عنوان عامل کلیدی نوسانات

قیمت معامله سکه در بازار تنها به ارزش طلای آن بستگی ندارد. بخش مهمی از قیمت، ناشی از انتظارات، تقاضا، تقاه و هیجانات بازار است که به آن «حباب» می‌گوییم. درک این حباب برای تحلیل بازار ضروری است.



کالبدشکافی قیمت یک سکه: ارزش ذاتی در مقابل هیجان بازار



(بخش ۱: وضعیت فعلی بازار)

عنوان: تصویر دوگانه بازار: داستان دو شاخص

متن: در ۱۰ دی ۱۴۰۴، بازار چهره‌ای متناقض از خود به نمایش گذاشت. این دوگانگی، کلید درک وضعیت فعلی است.



شاخص هم‌وزن: ۱,۱۰۴,۵۴۲
افت: ۰.۲۷% - (۲,۹۳۷) واحد



شاخص کل: ۴,۰۷۰,۰۶۵
رشد: ۱.۲۱% + (۴۸,۶۹۶) واحد

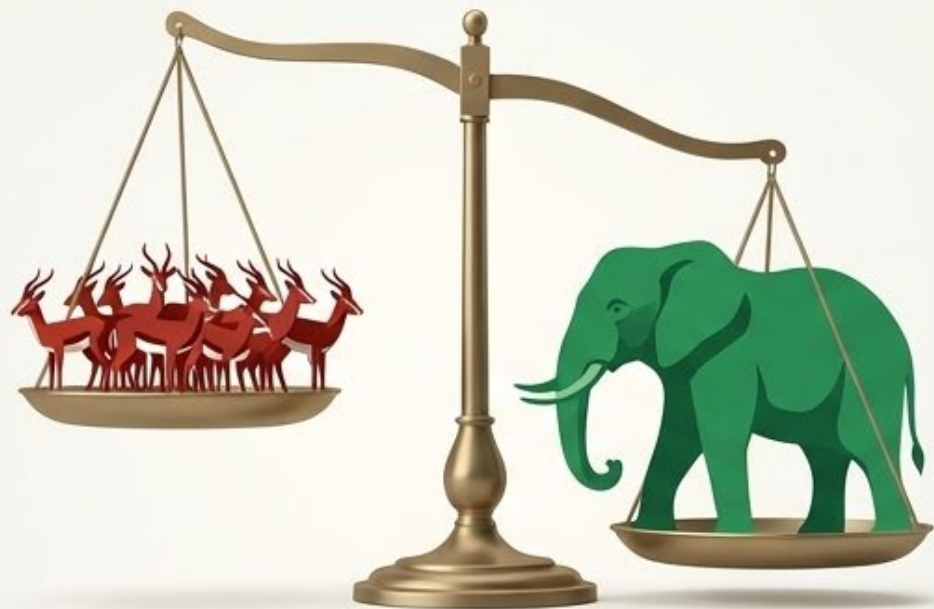
سوال کلیدی در پایین اسلاید: چرا تجربه اکثر سهامداران با تیتراژ اصلی بازار هم‌راستا نیست؟

صرفاً تحلیل و نه سیگنال خرید و فروش

 drkanani.

(بخش ۳: تحلیل شکاف)

عنوان: شاخص کل در برابر تجربه شما: چرا سبد سهام شما قرمز است؟



نتیجه‌گیری: رشد شاخص کل، تصویری **گمراه‌کننده** از واقعیت امروز بازار ارائه می‌دهد.

✓ **گروه منتفع:**

سهامداران شرکت‌های بزرگ و شاخص‌ساز در صنایع
شیمیایی، فلزات اساسی و بانکی.

صرفاً تحلیل و نه سیگنال خرید و فروش

drkanani.

✗ **گروه متضرر:**

سهامداران شرکت‌های کوچک و متوسط، به‌ویژه در صنعت
خودرو (با خروج ۲,۹۷۸ میلیارد ریال پول) و **سیمان** (با خروج
۱,۳۰۵ میلیارد ریال پول).

(بخش ۲: تشخیص فاز بازار)

عنوان: تشخیص فاز: توزیع، زیر نقاب رشد

شاهد اول: واگرایی شدید شاخص‌ها

رشد شاخص کل با حمایت چند سهم بزرگ در کنار ضعف بدنه‌ی بازار، از علائم کلاسیک فاز توزیع است.

فاز غالب بازار: توزیع و عدم قطعیت

(Distribution & Uncertainty Phase)

شاهد دوم: بازگشت فنی پس از ریزش سنگین

این رشد، پس از افت ۱۰۲ هزار واحدی روز قبل (۹ دی)، یک مانور دفاعی برای حفظ سطح روانی ۴ میلیون واحد است، نه بازگشت اشتها به ریسک.

شاهد سوم: چرخش هدفمند نقدینگی

ورود پول به صنایع امن (شیمیایی $+7,925$ میلیارد ریال) و خروج از صنایع پرریسک (خودرو $-2,978$ میلیارد ریال)، نشانگر جابجایی پول است، نه تزریق فراگیر آن.

صرفاً تحلیل و نه سیگنال خرید و فروش

(بخش ۴: نقش بازیگران بزرگ)

عنوان: بازیگران بزرگ در صحنه: استراتژی دفاعی



رفتار حقوقی‌ها (بازیگر داخلی)

- حمایت متمرکز از لیدرها: جلوگیری از ریزش بیشتر شاخص کل و کنترل جو روانی بازار.
- فروش در نمادهای کوچک: تامین نقدینگی برای حمایت از سهام شاخص‌ساز.

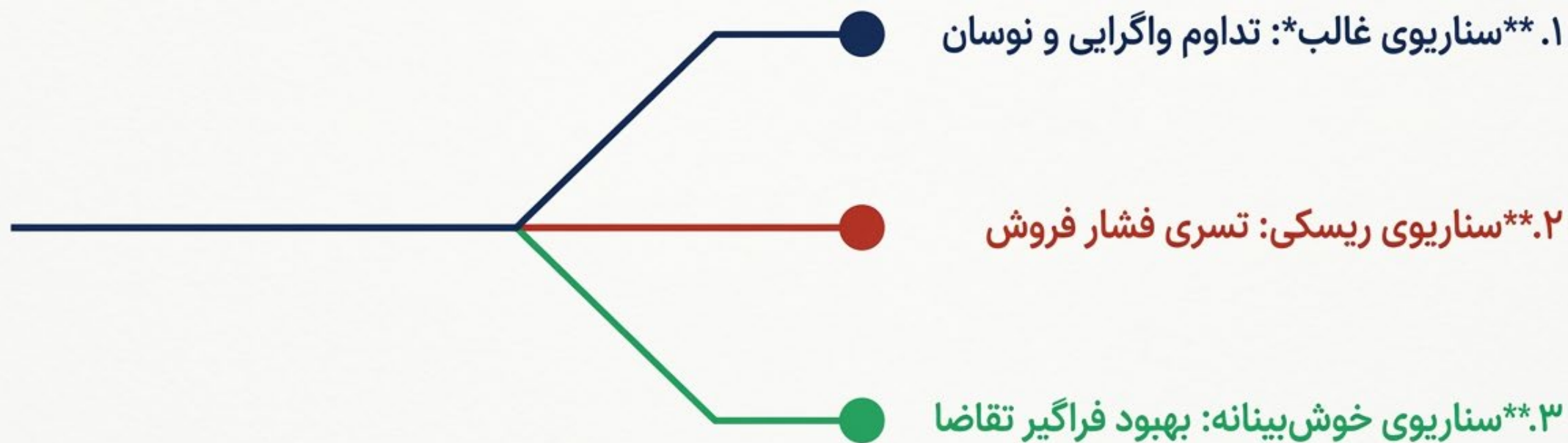


اثر سیاست‌گذار (عامل بیرونی)

- عدم قطعیت بودجه ۱۴۰۵: ابهام در نرخ ارز، مالیات و انتشار اوراق، رفتارها را محافظه‌کار می‌کند.
- ریسک‌های کلان اقتصادی: نقدینگی به سمت سهام امن، بزرگ و صادرات-محور پناه می‌برد.

پیام کلیدی: بازار تحت تاثیر یک استراتژی دفاعی و فرار به سمت کیفیت (Flight to Quality) قرار دارد.

(بخش ۵: سناریوهای محتمل) عنوان: سه سناریوی محتمل کوتاه‌مدت (آمادگی برای عدم قطعیت)



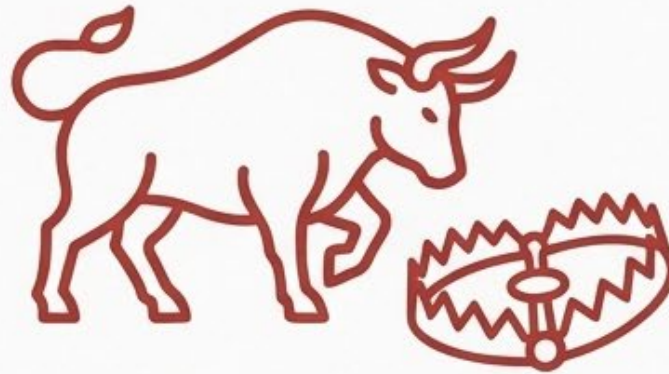
(بخش ۶: جمع‌بندی تصمیم‌یار)

عنوان: نقشه راه در بازار توزیع: چگونه هوشمندانه عمل کنیم؟



آنچه نباید انجام داد:

تعقیب هیجانی نمادهای رشد کرده و فروش از روی ترس در نمادهای اصلاح‌کرده.



مهم‌ترین ریسک فعلی:

دام گاوی (Bull Trap): یک صعود فریبنده که به موج جدیدی از اصلاح در کل بازار ختم شود.



مهم‌ترین متغیر برای رصد:

روند شاخص هموزن و ورود/خروج پول حقیقی در سطح صنایع.