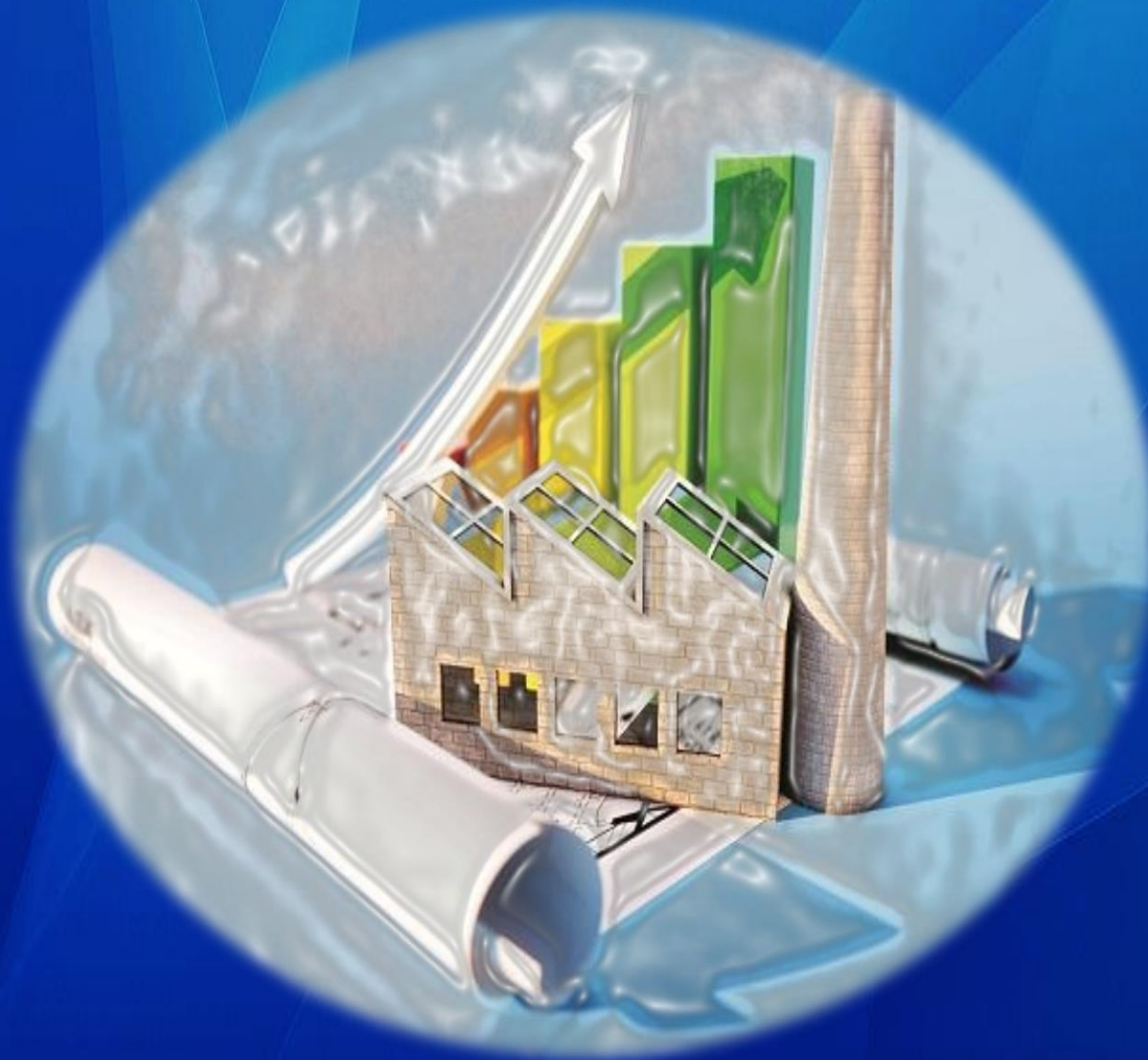


# سرنوشت اقتصاد ایران در سال ۹۸

چطور از سرمایه خود در سال ۹۸ محافظت کرده و از بهترین فرصت های سرمایه گذاری استفاده کنیم؟



نویسنده: علی کمیجانی

## توضیحات:

شما حق فروش این کتاب را ندارید

شما حق تغییر محتوای این کتاب را ندارید

انتشار این کتاب در تمام سایت ها رایگان و آزاد است

لطفا در صورت انتشار کتاب به نام سایت مدیریت سرمایه به آدرس

<https://modiriatesarmayeh.com> اشاره فرمایید

این کتاب توسط علی کمیجانی، نویسنده و سخنران و مشاور سرمایه گذاری نوشته شده

است

## فهرست

---

۱	علی کمیجانی کیست
۳	مقدمه
۴	چگونه قیمت طلا را پیش بینی کنیم؟
۶	جمع بندی، پیش بینی وضعیت طلا در آینده
۷	نکاتی در مورد بازار ارز که باید بدانید
۹	تحلیل بازار مسکن
۱۲	عوامل موثر بر بازار سرمایه
۱۳	با پس اندازمان چه کنیم؟
۱۷	چرا در سرمایه گذاری های خود ضرر کرده و شکست می خوریم؟
۱۸	تبریک به شما

## علی کمیجانی کیست؟

نویسنده کتاب [عبور از رویا](#) (آموزش رازهای نخبگان سرمایه گذاری)

مترجم کتاب [میلیونر اتوماتیک](#) اثر دیوید باخ-کتاب پرفروش و برگزیده آمریکا از دیدگاه نشریاتی چون نیویورک تایمز، وال استریت جورنال، بیزینس ویک

نویسنده کتاب الکترونیکی [اقتصاد به زبان ساده](#)

نویسنده کتاب فرزند خود را به یک نابغه مالی تبدیل کنید (در حال چاپ)

مشاور، سخنران و مدرس سرمایه گذاری و موفقیت مالی

مدیر وب سایت [مدیریت سرمایه](#)

## مقدمه

سال ۹۷ از نظر اقتصادی سالی شوکه کننده و سخت بود بسیاری ضررهای بزرگی کردند و بسیاری دیگر سود های کلان اکنون باید به فکر سال ۹۸ باشیم و بدانیم که تحولات اقتصادی چه سمت و سویی دارد و برای آن برنامه داشته باشیم در کتاب الکترونیکی حاضر تلاش نموده ام، بازارهای مختلفی چون مسکن، طلا و ارز را تحلیل کنم و چشم انداز سال ۹۸ را برای شما خوانندگان گرامی ترسیم نمایم

نکاتی که در این کتاب می خوانید می تواند راهنمای شما در سال ۹۸ باشد و مانع از اشتباهات مالی و سرمایه گذاری تان شود که می تواند سرمایه شما را بر باد دهد

دوستی داشتم که در سال ۹۶ قصد خرید خانه داشت و او را به طور جدی تشویق کردم که سریع تر اقدامی انجام دهد، اما او هر بار می گفت خانه ایده آل خود را نمی یابد و از اینکه پول خود را در بانک گذاشته و سود ۲۰ درصد می گرفت رضایت داشت یکی دیگر از آشنایان خانه خود را فروخت و پول خود را در بانک گذاشت تا چند ماه بعد آپارتمانی تهیه کند، با دو برابر شدن خانه هر دو دچار بحران شده اند و زندگی شان با مشکل جدی مواجه شده است

اما بودند عزیزانی که در سال ۹۶-۹۷ از فرصت ها به درستی استفاده کردند سیر تحولات اقتصادی سریع تر و پر شتاب تر از آن است که بخواهیم با آزمون و خطا تصمیم گیری کنیم، امیدوارم این کتاب بتواند کمک کوچکی به شما، جهت اخذ تصمیم های مالی بهتر نماید

در پایان کتاب نیز برایتان یک پیشنهاد ویژه دارم.

## چگونه قیمت طلا را پیش بینی کنیم؟

چرا تغییرات طلا تا بدین حد زیاد است؟ چگونه می توانیم قیمت طلا را پیش بینی کنیم؟ چگونه می توان تاثیر سیاست های مختلف را بر قیمت طلا پیش بینی کرد؟

طلا همواره به عنوان فلزی گرانبها مورد توجه بشر بوده است طلا در کنار نفت یکی از کالاهای استراتژیک در بازارهای بین المللی محسوب می شود و در نتیجه عوامل متعددی بر روی قیمت آن تاثیر می گذارد

در این بخش به بررسی مهم ترین عوامل موثر بر قیمت طلا و بررسی مکانیسم های آن ها می پردازیم:

**رشد عرضه جهانی پول:** رشد سالانه عرضه پول جهانی اگر بیش از رشد واقعی اقتصاد جهانی باشد، باعث می شود تا تورم جهانی افزایش پیدا کند و اعتماد به پول کاغذی کاهش یابد که این امر سبب گرایش بیشتر مردم به سمت طلا، به عنوان یک پشتوانه برای حفظ دارایی هایشان می شود.

**نوسانات شدید بازار بورس و قیمت های نفت:** در شرایطی که بازار بورس دچار نوسانات شدید می شود، و قیمت نفت بر اثر عوامل متعدد دائماً در حال تغییر است، اطمینان به این بازار و به تبع آن تمایل به سرمایه گذاری در این بازار کاهش می یابد، لذا در این حالت مفهومی به نام "پناهگاه امن" در مورد بازار طلا به وجود می آید در این شرایط سرمایه گذاران سعی می کنند تا با کم کردن ریسک سرمایه گذاری خود در طلا سرمایه گذاری کنند به عبارت دیگر تقاضا برای طلا به منظور ذخیره سازی افزایش می یابد و این افزایش تقاضا منجر به افزایش قیمت های طلا می شود

**چین:** چین یکی از کشورهای با مازاد تجاری قابل توجه در دنیا است این مازاد تجاری باعث می شود که چین تبدیل به یک متقاضی بزرگ کالا در بازارهای جهانی شود. از سوی دیگر

تمایل کشور چین برای فرار از زیر سلطه دلار، به دلیل عمدتاً مسایل سیاسی و رقابت با کشور آمریکا و تمایل این کشور برای افزایش پشتوانه پولی‌اش، این کشور را بعد از هند تبدیل به یکی از بزرگ‌ترین تقاضا کنندگان طلا در جهان می‌کند در نتیجه حضور چین در بازار طلا و هم چنین مازاد تجاری که باعث می‌شود چین با دلارهای بیشتری به سمت بازارهای کالا و از جمله بازار طلا در دنیا حرکت کند، در نهایت منجر به افزایش قیمت طلا می‌شود

**نرخ پایین بهره:** تغییرات نرخ بهره در کشورهای بزرگ اقتصادی جهان و به خصوص آمریکا که ارز غالب جهانی را در اختیار دارد، تاثیرات مهمی بر قیمت طلا می‌گذارد، بطور مثال اگر دولت آمریکا به منظور تسهیل شرایط وام برای کسب و کارها و مصرف کنندگان، نرخ بهره را پایین نگهدارد تا از این طریق مصرف کنندگان و تجار به رونق اقتصادی کمک کند، این سیاست منجر به تقاضای بیشتر برای کالاهایی شبیه نفت و فلزات صنعتی می‌شود این اقدام باعث ترس سرمایه‌گذاران و اقدام برای خرید طلا به عنوان سپر تورمی می‌شود و این موضوع باعث کاهش عرضه و افزایش قیمت طلا می‌گردد.

**بحران های اقتصادی:** بحران هایی که در بخش های مختلف اقتصاد به وجود می آید و زمزمه رکود را نوید می دهند، دولت ها را وامی دارند تا اقدام به چاپ پول، کاهش نرخ بهره یا سایر سیاست های انبساطی نمایند این اقدامات باعث ضعیف تر شدن ارزش دلار در برابر ارزهای دیگر می‌شود، لذا سرمایه گذاران و عاملان بازار برای حفظ ارزش دارایی‌های‌شان به سراغ بازار طلا به عنوان پشتوانه پولی می‌روند و در نتیجه قیمت طلا افزایش می‌یابد از سوی دیگر، گاهی اوقات با گسترش بحران به کشورهای مختلف، نه تضعیف دلار که وضعیت نابسامان و ناامیدکننده اقتصاد جهانی، باعث می‌شود تا دوباره طلا به عنوان یک پشتوانه مهم برای حفظ دارایی‌ها مطرح شود و تقاضا و به تبع آن قیمت طلا افزایش یابد

**بهبود وضعیت اروپا، چین و هند در برابر آمریکا:** از آنجایی که دلار هم واحد خرید طلا و هم رقیب طلا در ذخیره سازی ثروت است، وضعیت تغییرات آن نسبت به سایر ارزها بسیار حایز اهمیت است در سطور بالا تغییر وضعیت اقتصادی و تاثیر آن بر دلار را بررسی کردیم، ولی همیشه این وضعیت اقتصادی نیست که تعیین کننده قیمت دلار است

گاهی اوقات تغییرات سیاسی، اقلیمی و یا تغییرات اساسی بین المللی در کنار عوامل اقتصادی، دلار را دستخوش تغییر می سازند این تغییرات سبب می شود تا بازار طلا نیز تغییراتی را تجربه کند بطوری که اگر به هر دلیلی دلار در برابر سایر ارزها تضعیف شود، طلا برای مردم، بازیگران بزرگ و دولت هایی که ارز آن کشورها را دارند ارزانتر می شود، در نتیجه شاید تصمیم به خرید بگیرند

در جدول زیر اثر هر یک از عوامل ذکر شده را مشاهده می فرمایید:

علت	اثر	نتیجه	قیمت طلا
رشد جهانی عرضه پول	فشارهای تورمی	کاهش اعتماد به پول	افزایش
نوسانات شدید بورس و نفت	عدم اطمینان جهانی	افزایش تقاضای طلا	افزایش
توسعه اقتصادی چین	مازاد تجاری	افزایش تقاضای طلا	افزایش
افزایش نرخ بهره دلار	تقویت دلار	کاهش تقاضا	کاهش
کاهش شاخص دلار جهانی	تضعیف دلار	افزایش تقاضای طلا	افزایش
بهبود وضعیت اروپا و هند	تضعیف دلار	افزایش تقاضای طلا	افزایش



## جمع بندی، پیش بینی وضعیت طلا در آینده

با در نظر گرفتن عوامل فوق، طلای جهانی در یک تا دو سال آینده یعنی سالهای ۲۰۱۹-۲۰۲۰ صعودی خواهد بود. طبیعی است که این صعود گاهی اوقات با ریزش های مقطعی نیز همراه شود، اما روند کلی که اقتصاددانان و تحلیل گران بر آن صحنه می گذارند، افزایشی بودن طلا در دنیا است. اما وضعیت طلا در ایران چگونه خواهد بود؟ طلا در ایران متاثر از قیمت طلای جهانی و قیمت دلار است و با توجه به اینکه هر دو این عوامل یا افزایشی بود یا کاهش جدی ندارند، قیمت طلا در ایران نیز صعودی پیش بینی می شود.

## نکاتی در مورد بازار ارز که باید بدانید

### ۱- رابطه ارز و تورم

اگر تورم آمریکا را به طور میانگین ۲ درصد فرض کنیم و تورم میانگین ایران را ۲۰ درصد، قیمت ارز می بایست حدود ۱۸ درصد در سال گران شود. مبنای فرض تورم ۲۰ درصد نیز آمار رسمی کشور است که نشان می دهد که در ۲۰ سال گذشته میانگین تورم ما حدود ۲۰ درصد می باشد. بعضی از سالها البته تورم نزدیک ۱۰ درصد و برخی اوقات تورم نزدیک ۴۰ درصد نیز داشته ایم اما به طور میانگین تورم ما حدود ۲۰ درصد بوده است. البته برای اینکه درصد واقعی رشد قیمت را محاسبه کنیم می بایست نرخ رشد اقتصادی ایران و آمریکا را نیز لحاظ کنیم، که برای ساده کردن محاسبات از آن گذر می کنیم. لذا هر زمان خواستید میزان افزایش قیمت را حدس بزنید می توانید از این فرمول حساب کنید و به طور حدودی تشخیص دهید که قیمت چقدر باید بالا رود.

### ۲- معمولا چه زمانی قیمت ارز بالا می رود؟

معمولا دولت ها در کشور سعی می کنند، قیمت ارز را ثابت نگاه دارند، مگر آنکه شرایط از مدیریت آنها خارج شود. درست یا غلط ثبات قیمت ارز یک خواسته عمومی است و همه دوست دارند که قیمت ارز ثابت بماند. البته در مورد مزایا و معایب ثبات قیمت ارز در دوره اقتصاد به زبان ساده بیشتر صحبت می کنم، اما در بخش می خواهم بگویم که با توجه به عامل اول که گفتیم اگر تورم داشته باشیم قیمت ارز باید بالا رود، چرا برخی اوقات این اتفاق رخ نمی دهد؟

همانطور که گفته شد، دولت ها دوست دارند قیمت ارز ثابت بماند، لذا حتی زمانی که تورم در کشور بالا باشد، اجازه افزایش قیمت را نمی دهند و با تزریق ارز به بازار آزاد و دادن ارز دولتی با قیمت پایین سعی می کنند ثبات را حفظ کنند. پس چه عاملی سبب افزایش قیمت ارز می شود؟

کاهش قیمت نفت یا احتمال کاهش قیمت نفت. به طور مثال در سال مداخلات دولت در بازار ارز نبود، به طور طبیعی قیمت دلار، در سال ۹۷ با توجه به بحث تورمی که بررسی شد، می بایست حدود ۷ تا ۸ هزار تومان می بود. اما در سالهای ۹۴-۹۶ دولت تلاش زیادی کرده بود که قیمت را پایین آورد، اما هنگامی که قیمت نفت افت کرد و بحث تحریم ها اتفاق افتاد، امکان تزریق ارز به بازار کاهش یافت و لذا قیمت ها صعودی شدند. لذا هر زمان که خواستید بازار ارز را تحلیل کنید، قیمت نفت و میزان فروش آن را به عنوان یک عامل اساسی در محاسبات خود منظور کنید.

### ۳- رابطه دلار و درهم چیست؟

اگر اخبار و مطالب اقتصادی را دنبال کنید، حتما مشاهده کرده اید که می گویند، چون قیمت درهم افزایش پیدا کرده است، پس قیمت دلار نیز صعودی می شود. اما این دو ارز چه رابطه ای دارند که قیمت یکی بر دیگری اثر می گذارد؟ بانک مرکزی امارات تضمین کرده است که هر دلار را با ۳,۶۷۳ درهم معاوضه کند. این نرخ مستقل از شرایط اقتصادی بوده و ثابت است. لذا بانک مرکزی امارات از خود استقلال مالی نداشته و کاملا تابع افزایش یا کاهش قیمت دلار جهانی است. یعنی اگر ارزش جهانی دلار بالا رود درهم نیز گران شده و برعکس. با توجه به نکات یاد شده اگر در بازار داخلی نرخ درهم بالا رود، معامله گران ارز انتظار دارند، نرخ دلار نیز گران شود و برعکس. دلیل اهمیت درهم در بازار داخلی نیز حجم بالای مبادلات اقتصادی کشورمان با امارت و نیاز بازرگانان به حواله درهم به امارات می باشد.

## تحلیل بازار مسکن

### ۱- چگونه بفهمیم مسکن می خواهد گران شود؟

این مهمترین سوالی است که هر ایرانی از خود می پرسد. راه های مختلفی وجود دارد که من در این کتاب به یکی از آنها اشاره می کنم. در تهران حدود ۳,۵ میلیون واحد مسکونی وجود دارد، در زمان های رونق معاملات و شروع افزایش قیمت مسکن، تعداد معاملات به بیش از ۱۵ هزار واحد در ماه می رسد و افزایش آن به محدوده ۱۷-۱۹ هزار به معنی قرار گرفتن در دوران رونق مسکن است. اگر تعداد معاملات به ۱۰ هزار یا کمتر برسد به این معنی است که یا در دوران رکود قرار داریم یا در حال وارد شدن به دوران رکود هستیم. معمولا هنگامی که دوران رکود آغاز می شود افزایش قیمت کاهش می یابد. به طور مثال اگر در ماه فروردین رشد قیمت ۶ درصد بوده، ماه اردیبهشت ۴ درصد می شود و کم کم به ثبات قیمتی می رسیم. اگر با توجه به شاخص یاد شده در ابتدای دوران رونق باشیم یعنی معاملات به حدود ۱۲-۱۴ هزار رسیده است و قصد خرید دارید باید هرچه سریعتر اقدام کنید چون موج های صعودی قیمت به سرعت فرا می رسند و اگر در دوران رکود باشیم می توانید، با حوصله بیشتری آپارتمان مورد نظر خود را بیابید.

### چگونه این آمار را بدست آوریم؟

شما می توانید با مطالعه روزنامه دنیای اقتصاد یا بررسی سایت مرکز آمار کشور یا ... از وضعیت خرید و فروش مسکن باخبر شوید.

### اگر در شهرستان زندگی می کنیم چگونه بازار مسکن را رصد کنیم؟

معمولا بعد از شروع نوسانات قیمت در تهران بین ۳ تا ۶ ماه طول می کشد که این موج به شهرستان ها برسد، پس اگر تحولات قیمتی در تهران شروع شد، می توانید، پیش بینی تقریبی از وضعیت شهر خود داشته باشید.

داشتن مسکن نه تنها سبب آرامش خیال و آسایش بلکه نشان دهنده نوعی اعتبار و منزلت اجتماعی است و همه به عنوان نخستین گام در زندگی خرید مسکن را آرزو دارند، امیدوارم باتوجه به نکات یاد شده بتوانید برنامه ریزی بهتری برای خرید یا سرمایه گذاری داشته باشید.

## ۲- رابطه قیمت ارز و مسکن

اگر سری به بنگاه های مسکن بزنید اگر دلار بالا برود می گویند، قیمت خانه نیز بالا می رود، اگر قیمت دلار پایین رود، می گویند الان دیگر همه ارز خود را می فروشند و مسکن می خرند و این سبب افزایش قیمت می شود. در هر صورت سعی می کنند با توجه به شرایط اقبال عمومی را به سوی مسکن جلب کنند. اما واقعیت کدام است؟

قیمت ارز معمولا دو اثر بر قیمت مسکن دارد، با افزایش قیمت دلار قیمت مصالح ساختمانی نیز افزایش یافته و در نتیجه قیمت مسکن نیز افزایش می یابد. از دیگر سو بازار ارز و مسکن به نوعی جایگزین یکدیگر محسوب می شوند و در صورت رکود در یکی افراد به سراغ بازار دیگر می روند. اما در مجموع اثر عامل اول بیشتر از عامل دوم است.

آیا میزان رشد مسکن و دلار یکسان خواهد بود؟

به طور کوتاه پاسخ این سوال منفی می باشد. از مرداد ۹۶ تا کنون قیمت ارز بیش از ۳ برابر شده اما میزان رشد مسکن بیش از ۲ برابر بوده است. در مجموع رشد مسکن در کشور حدود ۶۰٪ قیمت دلار می باشد و نباید انتظار بیشتری از این داشت.

## ۳- سرمایه گذاری در املاک تجاری

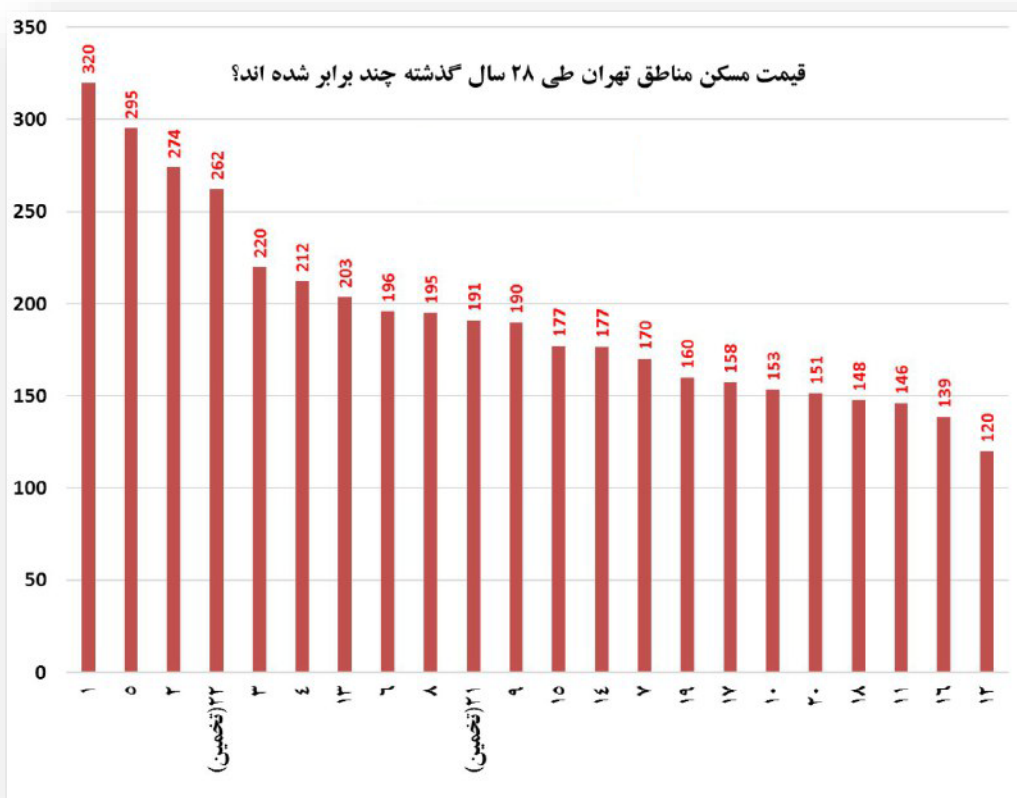
در سالهای دهه هفتاد شاید قیمت یک ملک تجاری ۱۰ برابر قیمت یک ملک مسکونی در یک منطقه بود و این تفاوت قیمت بسیاری از سرمایه گذاران و نهاد های خصولتی و بانک ها را بر این وا داشت تا با ساخت مجتمع های تجاری و مال های بزرگ سود های نجومی کسب کنند. این شوق بالا اکنون سبب اشباع بازار شده و به نوعی به ازای هر ۷ خانوار یک مغازه وجود دارد که طبیعی است، بیش از نیاز جامعه می باشد. این روزها نیز با گسترش کسب و کار های

اینترنتی همچون دیجی کالا و علی بابا و... نیز روند تقاضا برای املاک تجاری کاهش می یابد. همچنین با تاسیس و گسترش فروشگاههای زنجیره ای همچون افق کوروش بسیاری از مغازه های کوچک محکوم به ورشکستگی هستند و یک فروشگاه می تواند جایگزین دهها مغازه شود.

این روند سبب شده که اینک قیمت املاک تجاری بین ۲ تا ۴ برابر قیمت املاک مسکونی شود. این رقم در کشورهای پیشرفته به یک نزدیک می شود. که به یکی شدن قیمت یک ملک آپارتمانی و مسکونی می باشد. لذا اگر سرمایه بزرگی دارید که قصد ساخت یا خرید املاک تجاری را دارید با توجه به این نکته اقدام به سرمایه گذاری کنید.

### ۳- چه مناطقی از تهران بیشترین رشد قیمت را دارند؟

مناطق شمال و شمال غرب تهران بیشترین رشد قیمت مسکن را در گذشته تجربه نموده اند. قیمت مسکن طی ۲۸ سال گذشته در منطقه یک تهران ۳۲۰ برابر و در منطقه دوازده ۱۲۰ برابر شده است. در نمودار زیر می توانید میزان رشد قیمت مسکن در هر یک از مناطق تهران را مشاهده کنید و اگر قصد سرمایه گذاری دارید با توجه به آن تصمیم گیری نمایید.



## عوامل موثر بر بازار سرمایه

بورس تهران بطور سنتی عموماً تحت تاثیر سه عامل قرار دارد

۱- قیمت دلار

۲- قیمت نفت

۳- اقتصاد جهانی

اگر شما بازدهی بورس را مشاهده کنید از اردیبهشت ۹۷ تا مهر ۹۷ تحت تاثیر عامل اول رشد شتابانی داشت. در حقیقت این رشد نه به دلیل توسعه شرکت ها یا رشد اقتصادی کشور بلکه تحت تاثیر افزایش قیمت دلار در داخل رخ داد. با افزایش قیمت دلار، نرخ فروش شرکت ها افزایش یافته و سود آوری آنها بالا می رود. این تاثیر معمولاً با یک تاخیر زمانی رخ می دهد. یعنی یک یا چند ماه پس از افزایش قیمت دلار، رشد بورس تهران نیز آغاز می شود.

قیمت نیز در صورت صعود رشد بازار سرمایه را به دنبال دارد و کاهش آن سبب نزول بازار سرمایه و بورس می شود. با افزایش قیمت نفت، قیمت محصولات پتروشیمی و فلزات اساسی نیز افزایش یافته و این امر سبب افزایش سودآوری بنگاه های اقتصادی می شود.

عامل سوم اقتصاد جهانی است، البته اقتصاد جهانی به طور مستقیم در بازار سرمایه (بورس) تاثیر ندارد، اما دنبال کردن اخبار و رخ داد ها به ما می تواند یک پیش بینی از وضعیت آینده بازار بدست دهد. اگر پیش بینی ها حاکی از رشد اقتصاد جهانی، بخصوص اقتصاد آمریکا و چین باشد، تقاضا برای محصولات صادراتی ایران نیز بالا می رود و اگر اقتصاد جهان به رکود رود طبیعی است که شرکت های بورسی ما نیز با کاهش فروش مواجه می شوند.

نکته دیگری که در بورس ما اهمیت دارد آن است که وقتی سهام شرکت های صادراتی افت می کند، این امر اثر خود را بر سایر شرکت ها نیز گذاشته و آنها را نیز با افت مواجه می کند و کل بازار سرمایه روندی نزولی پیدا می کند.

## با پس اندازمان چه کنیم؟

در سه وضع مختلف، باید سه استراتژی مختلف اتخاذ کنیم

۱- در شرایط با ثبات مثل سالهای ۹۴-۹۵ شما می توانید دارایی های خود را هم در فعالیت های مولد به کار گیرید و هم در مسکن و بانک سرمایه گذاری نمایید این سالها ریسک اقتصادی در پایین ترین حالت خود بوده و تصمیم گیری راحت می باشد

۲- زمان هایی است که فاصله قیمت واقعی و قیمتی که در جامعه مبادله می شوند بسیار بالا است و می توان سود های بسیار بالا کسب کرد مثلا خرید مسکن در ابتدای سال ۹۶ و فروش اون در ابتدای سال ۹۷ دلیل این عدم تعادل نیز دخالت های دولت در غیر اقتصاد هست که تلاش می کنه قیمت برخی اقلام و دارایی ها بالا نرود اما وقتی شرایط از کنترل خارج می شود، جهش قیمتی رخ می دهد

۳- شرایط نامعلوم مثل سال ۹۸، البته می توان از هم اکنون حدس زد که تورم بالایی در آن سال نیز انتظار ما را می کشد، ولی انتظار سود های سال ۹۷ و ۹۶ را نباید داشت در این شرایط اصطلاحا باید هج (hedge) کرد هج یعنی کاهش ریسک و سود به منظور آنکه بتوانیم سرمایه خود را حفظ کنیم الویت ما در سال ۹۸ باید حفظ دارایی ها از تورم و کاهش ریسک باشد برای کسانی که از سودهای سال ۹۶ و ۹۷ بهره ای نبردند، شاید پذیرش این موضوع سخت باشد، اما عاقلانه ترین تصمیم حفظ سرمایه خواهد بود

## ویژگی سرمایه گذاری های مرسوم توسط مردم

### زمین

- استهلاک ندارد
- با تورم رشد می کند
- ارزش آن متاثر از رونق در بخش ساختمان سازی است
- درآمدزایی از محل اجاره ندارد
- فروش آن زمان بر خواهد بود



## مسکن

- استهلاک دارد
- با تورم رشد می کند
- با اجاره دادن، درآمدزایی دارد
- فروش آن زمان بر خواهد بود

## خودرو

- با تورم رشد می کند
- با نرخ دلار رشد می کند
- خیلی استهلاک دارد
- ارزش آن متاثر از سیاستهای تعرفه‌ای دولت است
- عملاً قابل اجاره دادن نیست

## طلا

- به قیمت جهانی طلا واکنش نشون می دهد.
- استهلاک ندارد.
- ریسک تقلب فروشنده در عیار و وزن هست
- خیلی سریع قابل نقد کردن است.
- هنگام خرید و فروش، هزینه بنگاهی یا کارگزاری چندانی ندارد.
- به نرخ دلار واکنش نشون می دهد.

## سکه

- به نرخ دلار واکنش نشون می دهد.
- استهلاک ندارد.
- به قیمت جهانی طلا واکنش نشون می دهد.
- ریسک تقلب در عیار و وزن خیلی کم است.
- خیلی سریع قابل نقد کردن است.

- هنگام خرید و فروش، هزینه بنگاهی یا کارگزاری ندارد.

### سرمایه گذاری در بورس

- متاثر از شرایط اقتصادی کشور است.
- متاثر از شرایط اقتصادی صنعت خاصی است که شرکت در اون فعالیت می کند.
- متاثر از کیفیت مدیریت شرکت است.
- متاثر از تورم است.
- متاثر از کیفیت سیاستگذاری اقتصادی دولته؛ هم سیاست بودجه‌ای، هم سیاست پولی، هم بانکی، و هم ارزی
- متاثر از سیاست خارجی است (تحریم)
- خیلی سریع قابل نقد کردن است.
- هزینه کارگزاری و مالیات حین معامله به نسبت مسکن کم است.
- برعکس موارد قبل، سرمایه در کنترل فیزیکی مالک نیست، بلکه مالک فقط یک برگه قرارداد در دست دارد.

### صندوق سرمایه گذاری مشترک

- ریسک آن به نسبت حالت قبل پایین تر است.
- فروش این سرمایه‌گذاری در حدود یک هفته میسر می شود.

### سپرده گذاری در بانک

- سود ثابت از پیش تعیین شده
- آسیب پذیری نسبت به تورم بالا
- ریسک عدم دریافت اصل و سود خیلی کم است.

دارایی‌های سرمایه‌ای رو می‌شه در چهار گروه قرار داد:

- سپرده بانکی
- زمین، مسکن، و خودرو
- ارز، طلا، و سکه
- سهام و صندوقهای سرمایه گذاری مشترک

بهترین سرمایه گذاری چیست؟

بهترین سرمایه گذاری با توجه به میزان ریسک پذیری و تجربه و میزان سرمایه تفاوت می کند. اما در کل می توان گفت، با توجه به وضعیت تورمی اقتصاد سپرده گذاری بانکی مثل سابق جذاب نیست. در خصوص سهام نیز اگر دولت دست از دلار ۴۲۰۰ تومانی بکشد، جهش بسیار خوبی در بازار سرمایه خواهیم داشت و همچنین در کوتاه مدت سبب کاهش قیمت دلار بازار آزاد می شود. طلا نیز به دلایل متعددی گزینه مطلوبی خواهد بود.

## چرا در سرمایه گذاری های خود ضرر کرده و شکست می خوریم؟

رمز موفقیت هر سرمایه گذاری شناسایی نقاط ورود و خروج از آن بازار سرمایه گذاری است و این توانمندی در شناسایی این نقاط به سادگی بدست نمی آیند اینک شما چه زمانی خرید کنید و تا کی صبر کنید و با مشاهده چه اتفاقاتی از بازار خارج شوید، مهارت هایی است که نیازمند سالها تجربه، شهود، دانش، تحلیل و شناخت است.

اما برای عموم مردم که معمولا آن شناخت را ندارند، برخی از مواردی که سرمایه گذاری هایشان را به شکست می کشاند عبارتند از:

- ۱- شناختن ویژگی های شخصیتی و ندانستن اینکه چقدر محافظه کار یا ریسک پذیر هستیم.
- ۲- عدم توجه به مفهوم تشکیل سبد سرمایه گذاری برای کاهش ریسک و تنوع سرمایه گذاری
- ۳- حرص زدن برای گرفتن حداکثر سود از بازار و دیر خارج شدن
- ۴- هیجانی و گله ای بر اساس اخبار و تحلیل های فیک حرکت کردن
- ۵- احساس دانستن و قطعیت درباره آنچه که فکر می کنیم می دانیم، اما نمی دانیم
- ۶- رفتارهای واکنشی داشتن برای جبران زیان های گذشته که ما را اغلب به زیان بیشتری میرساند
- ۷- مشاهدات اندک خود و اطرافیان مان را به کل اقتصاد و بازار تعمیم دادن
- ۸- توهم و تصور اینکه گذشته عین آینده است و اگر مثلا در شش ماه اول یک بازار پر سود بوده حتما در آینده هم خواهد بود
- ۹- دیر وارد شدن در بازارها، وقتی پیشروها در حال خروج از آن بازار هستند
- ۱۰- عجول بودن برای گرفتن سود و عدم توجه به تفاوت زمان سودآوری در بازارهای مختلف
- ۱۱- ورود به هر بازار سرمایه گذاری بدون شناخت ویژگی ها و پیچیدگی های آن بازار صرفا به دلیل تصور سودده بودن
- ۱۲- عدم توجه به این موضوع ساده که قرار نیست همواره در بازار سود کنیم و سود در یک بازه طولانی و در جمع سرمایه گذاری هایمان نتیجه میدهد.

## تبریک به شما

به شما بابت به پایان رساندن این کتاب تبریک می گویم بسیاری از افراد پس از تهیه، یک کتاب یا یک محصول آموزشی، حتی آن را یک بار نیز مطالعه نمی کنند، اما شما با به پایان رساندن این کتاب نشان داده اید که برای آینده اقتصادی خود اهمیت زیادی قایل هستید از این رو می توانید در سمینار تحلیل اقتصاد ایران در سال ۹۸ شرکت کنید یا فیلم آن را تهیه نماید این سمینار می تواند یکی از بهترین سرمایه گذاری ها و آموزش های شما در سال ۹۸ باشد به شما قول می دهم که مطالب این سمینار کاملا کاربرد و جذاب خواهد بود جهت تهیه این محصول آموزشی ارزشمند، برای شما خواننده گرامی یک تخفیف ۳۰ درصدی در نظر گرفته ایم که با کد **year98** قابل استفاده است از طریق لینک زیر می توانید، این محصول را تهیه فرمایید

<http://bitdo/Invest98>