

تحلیل بیست سال سرمایه گذاری در بازارهای مالی
ایران و استراتژی های سرمایه گذاری

مدیریت سرمایه
دایموند
آینده مطمئن سرمایه شما

تهران، خیابان چمن/بلوار نلسون ماندلا، خیابان آرمان شرقی، پلاک ۵، ۳-۹۱۰۹۱۰۱۵۲ - ۹۱۰۹۱۰۱۵۴
www.DiamondCMG.com Customer@DiamondCMG.com

دایموند
DIAMOND
آینده مطمئن سرمایه شما



صورت مساله

این گزارش به این سوال پاسخ می‌دهد که در ایران کدام بازار از بین بازارهای طلا، خودرو، سپرده بانکی، ارز، مسکن و سهام، بهترین و بدترین بازدهی را داشته است؟

در بیست ساله گذشته تجربه‌های مختلفی را از سر گذرانیدیم. سودهای نجومی موسسات مالی اعتباری و سپس ورشکسته شدن برخی از آنها، افزایش قیمت ساختمان، جهش یک باره قیمت طلا، رشد نجومی بورس و سپس سقوط آزاد آن. تورم ۴۰ درصدی. سوال اینجاست بهترین بازار سرمایه گذاری در بلندمدت کجاست؟ اگر کسی نخواهد روزانه خرید و فروش کند و بخواهد نسبتاً بلندمدت سرمایه گذاری کند، چه باید انجام دهد؟

مراجعه به حافظه تاریخ

بریده‌ای از روزنامه جام جم مربوط به شهریور ۱۳۸۴. ممکن است بلافاصله پیش خودتان بگویید که اگر دلار ۸۸۰ تومانی و سکه ۱۰۰ هزار تومانی خریده بودم اکنون بسیار پولدار بودم.

گروه اقتصاد: متوسط بهای فروش سکه، طلا و ارزهای عمده روز پنجشنبه در بازار تهران به شرح زیر بود:

سکه بهار آزادی (طرح قدیم)	۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال
سکه بهار آزادی (طرح جدید)	۸۸۰,۰۰۰ ریال
نیم سکه بهار آزادی	۴۴۸,۰۰۰ ریال
ربع سکه بهار آزادی	۲۹۰,۰۰۰ ریال
یک مثقال طلای آب شده	۳۷۹,۳۰۰ ریال
یک گرم طلای ۱۸ عیار (بدون اجرت ساخت)	۸۷,۸۴۰ ریال
هر دلار امریکا (بازار غیر رسمی)	۸,۸۰۰ ریال
هر یورو (بازار غیر رسمی)	۱۰,۶۹۰ ریال

در جستجوی پاسخ

برای پاسخ دادن به این سوال تیم تحلیل دایموند، بازده بازارهای مختلف را در بازه ۵، ۱۰، ۱۵ و ۲۰ ساله مقایسه کرد و نتایج جالبی بدست آمد. چه بازارهایی مورد بررسی قرار گرفتند؟ با توجه به محدودیت‌های اطلاعاتی مواردی را انتخاب کردیم که بتوان آمار قابل استناد آن را از منابع آماری استخراج کرد.

- **ساختمان** (نماگر: قیمت یک متر مسکونی در تهران بنابر گزارش بانک مرکزی)
- **طلا** (نماگر: سکه طلا طرح قدیم بنابر گزارش بانک مرکزی)
- **سهام** (نماگر: شاخص کل بورس تهران*)
- **ارز** (نماگر: قیمت دلار بازار آزاد در تهران)
- **سپرده بانکی** (با توجه به نرخ‌های مختلف در سال‌های مختلف و موسسات مختلف عدد ۲۰٪ را مبنا گرفتیم)
- **رمزارز** (نماگر: قیمت ریالی بیت کوین را در نظر گرفتیم، حاصلضرب قیمت دلاری در قیمت دلار بازار آزاد)
- **خودرو** (نماگر: قیمت پراید، البته می‌دانیم که نماگر دقیقی نیست)

* در مورد شاخص کل بورس می‌دانیم که دقت صد در صدی ندارد و باید تعدیل‌هایی انجام شود ولی فعلاً پذیرفتیم با تقریب قابل قبولی می‌تواند بازده سرمایه‌گذاری در سهام را نشان دهد. با تذکر این نکته که این نماگر بازده سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه را کمی بیشتر نشان می‌دهد.

یادآور؛ تحلیل؛ بایاس‌ها (سوگیری‌ها) در کمین شما هستند!

• گاهی اوقات آنقدر درخت‌ها زیادند که جنگل را نمی‌توانیم ببینیم. اطلاعات پراکنده و مقطعی ممکن است ذهن ما را به یک جمع‌بندی ناقص و اشتباه برساند.

• مثلاً زمانی که بورس در حال افول است، قیمت ماشین همسایه دو برابر می‌شود و قیمت مسکن یکی از اقوام ۱.۵ برابر. همین اطلاعات پراکنده و موردی باعث می‌شود که ذهن سرمایه‌گذار بایاس (سوگیری) پیدا کند به «آخرین اطلاعات» و «در دسترس‌ترین اطلاعات» که دو مورد از بزرگ‌ترین بایاس‌های بازارهای مالی هستند. بنابراین ممکن است برخی نتایج برای شما غیرقابل باور باشد.

این گزارش برای افزایش آگاهی سرمایه‌گذارانی است که علاقه‌مند به بررسی زمینه و شرایط ورود به حوزه سرمایه‌گذاری در بازارهای موازی و متعدد هستند و هر گونه تصمیم به سرمایه‌گذاری مستقیم توسط آنان، مسوولیتی را متوجه مدیریت سرمایه‌دایموند نمی‌کند.



نتایج در بازار پیوست ساله



اگر شما در سال ۱۳۸۰، یک میلیون تومان طلا مسکن، دلار سهام
می خریدید یا در بانک سپرده می کردید ارزش سرمایه گذاری
شما در اواسط سال ۱۴۰۰ چند برابر می شد؛ جالب است بدانید
که در طول بیست سال (۱۳۸۰ تا شهریور ۱۴۰۰)، نقدینگی کل
کشور ۱۱۹ برابر شده است!

بورس ۳۸۲ برابر

سپرده بانکی، ۳۸ برابر

ساختمان (مسکونی تهران) ۹۶ برابر

ارز (دلار بازار آزاد)، ۳۵ برابر

خودرو (پراید) ۲۸ برابر

طلا (سکه طرح قدیم) ۱۹۰ برابر

بهترین و بدترین بازارها

بهترین بازار: بورس با ۳۸۲ برابر بازدهی
بدترین بازار: خودرو (پراید) با ۲۸ برابر بازدهی

۰۲

نتایج در بازه ده ساله





مدیریت
سرمایه
دایموند

آینده
مطمئن
سرمایه
شما

DIAMOND
Capital Management

برای بررسی ده ساله سه بازه زمانی مختلف در نظر گرفته شد

• بازه ده ساله از ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰

• بازه ده ساله از ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵

• بازه ده ساله از ۱۳۹۰ تا اواسط ۱۴۰۰

سوال این بود که اگر سرمایه‌گذار یک میلیون تومان سرمایه گذار
می‌کرد این یک میلیون تومان تا انتها که دوره چند برابر شده است.

ارز (دلار آزاد تهران)	مسکن (مسکونی تهران)	خودرو (پراید)	بورس (شاخص کل بورس)	سپرده بانکی (نرخ ۲۰٪)	طلا (سکه طرح قدیم)	۸۰-۹۰
۱.۵	۶.۸	۱.۷	۶.۹	۶.۲	۹.۷	۸۰-۹۰
۴.۰	۴.۷	۳.۱	۷.۹	۶.۲	۶.۶	۸۵-۹۵
۲۳.۳	۱۴.۲	۱۶.۱	۵۵.۵	۶.۲	۱۹.۷	۹۰-۱۴۰۰

بهترین و بدترین بازارها در بازه ده ساله

بازه زمانی	بهترین بازدهی	بدترین بازدهی
از سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۰	طلا اول و بورس دوم	ارز (دلار)
از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵	بورس اول و طلا دوم	خودرو
از سال ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۰	بورس اول و ارز دوم	سپرده بانکی

۰۴

نتایج در بازه پنج ساله





مدیریت
سرمایه
دایموند

آینده
مطمئن
سرمایه
شما

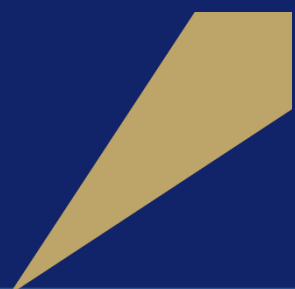
DIAMOND
Capital Management

برای بررسی پنج ساله سه بازه زمانی مختلف در نظر گرفته شد. بازه پنج ساله از ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۵ و همین طور در فواصل پنج ساله تا اواسط ۱۴۰۰. سوال این بود که اگر سرمایه گذار یک میلیون تومان سرمایه گذار می کرد این یک میلیون تومان تا انتها دوره پنج ساله چند برابر شده است؟

ارز (دلار آزاد تهران)	مسکن (مسکونی تهران)	خودرو (پراید)	بورس (شاخص کل بورس)	سپرده بانکی (نرخ ۲۰٪)	طلا (سکه طرح قدیم)	
۱.۱۶	۲.۸۲	۱.۳۹	۲.۶۱	۲.۴۹	۲.۷۶	۸۰ - ۸۵
۱.۳۱	۲.۴۰	۱.۲۵	۲.۶۴	۲.۴۹	۳.۵۰	۸۵ - ۹۰
۳.۰۳	۱.۹۷	۲.۴۸	۳.۰۰	۲.۴۹	۱.۸۸	۹۰ - ۹۵
۷.۷	۷.۲	۶.۵	۱۸.۵	۲.۵	۱۰.۵	۹۵ - ۱۴۰۰

بهترین و بدترین بازارها در بازه پنج ساله

بازه زمانی	بهترین بازدهی	بدترین بازدهی
۸۵ - ۸۰	مسکن اول و طلا دوم	ارز (دلار)
۹۰ - ۸۵	طلا اول و بورس دوم	خودرو
۹۵ - ۹۰	ارز اول و بورس دوم	طلا
۱۴۰۰ - ۹۵	بورس اول و طلا دوم	سپرده



۰۴

پدیده سال هاگ اخیر

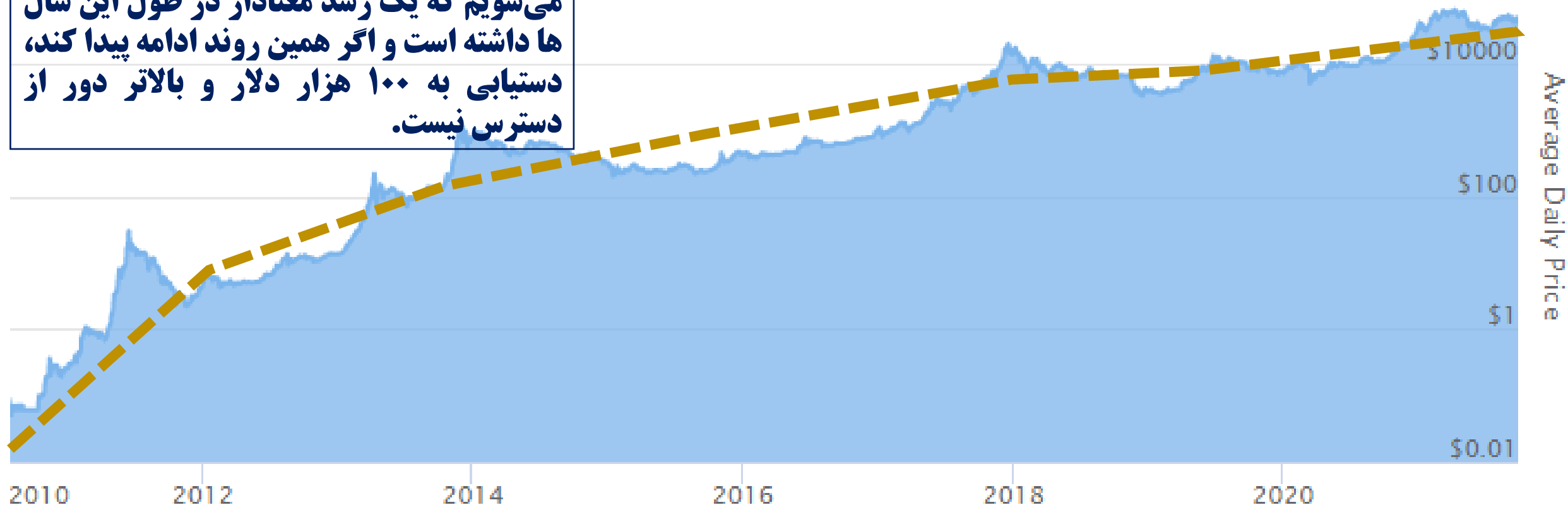


رمزارزها و بیت کوین

- ما بازده ده سال اخیر سرمایه‌گذاری در بیت کوین را با دیگر سرمایه‌گذاری‌ها مقایسه کردیم و چون عدد بازده بیت کوین بسیار بیشتر از سایر دارایی‌ها بود آن را جداگانه تحلیل می‌کنیم. به عنوان مثال بیت کوین پنج ساله ۴۵۹ برابر شد مقایسه کنید با ۱۸.۵ برابر بورس. (مبنای محاسبه ارزش بیت کوین ۱۳۹۵ و ارزش ریال بیت کوین ۱۴۰۰) است.
- ده سال پیش بیت کوین در جهان سرمایه‌گذاری به عنوان یک کلاس دارایی (یک بازار مشخص سرمایه‌گذاری) بین شرکت‌های مدیریت ثروت و دارایی مطرح نبوده اما امروزه، راه خود را به همه جا باز می‌کند. شرکت‌ها و ادارات دولتی کم‌کم شروع می‌کنند به پذیرش بیت کوین.
- بنابراین اگر بخواهیم در مورد استراتژی‌های سرمایه‌گذاری آینده صحبت کنیم حتما دارایی‌های دیجیتال (کریپتوکارنسی یا همان رمزارزها از جمله بیت کوین) باید یک گزینه جدی باشد.

پیش بینی قیمت بیت کوین

زمانی که قیمت بیت کوین را در یک بازه ده ساله و بصورت لگاریتمی رسم می کنیم، متوجه می شویم که یک رشد معنادار در طول این سال ها داشته است و اگر همین روند ادامه پیدا کند، دستیابی به ۱۰۰ هزار دلار و بالاتر دور از دسترس نیست.



<https://99bitcoins.com/bitcoin/historical-price/>

۵

تحلیل‌ها، کلیدی و استراتژی سرمایه‌گذاری



تحلیل‌ها، کلید و استراتژی سرمایه‌گذاری

اگر در سال ۱۴۰۰ بایستیم بازار سرمایه (بورس تهران) فراتر از تمام بازارها (به جز رمزارز) بالاترین بازده را هم در بازه ۲۰ ساله، ۱۵ ساله، ۱۰ ساله و ۵ ساله دارد. اما این نتیجه ممکن است بسیار فریبنده باشد. وقتی بازه‌های زمانی را جابجا می‌کنیم در بازه‌های زمانی مختلف به نتایج متفاوت می‌رسیم.

همچنین بدیهی است که این اعداد بیانگر متوسط آن حوزه است. به عنوان مثال قیمت مسکن در مناطق ۲۲ گانه تهران کاملاً با هم متفاوت است یا بررسی‌های ما نشان می‌دهد که در برخی شهرها به مراتب قیمت مسکن از تهران افزایش بیشتری داشته و دارد و یا سهام شرکت‌های پتروشیمی و بانکی بازده کاملاً متفاوتی دارند. بنابراین درون هر بازار، زیربخش‌های فرعی با بازده‌های متفاوت وجود دارد. و هر کدام از ما فکر می‌کنیم که خیلی باهوش و خوش شانس هستیم و می‌توانیم در بازار سهام، بهترین سهم و در بازار ملک، بهترین ملک را بخریم. اما اینگونه نیست.

تفاوت برنده ها و بازنده ها

تجربه ۵ دهه سرمایه‌گذاری در جهان نشان می‌دهد که تفاوت برندگان و بازندگان بیش از آنکه وابسته به انتخاب یک سهم یا یک ملک مشخص مناسب باشد بیشتر وابسته به انتخاب کلاس دارایی است. یعنی در اولین گام باید کلاس دارایی پربازده را شناسایی کنیم و سپس در آن کلاس دارایی در جستجوی زیربخش‌های جذاب باشیم. به چه معنا؟ مثلاً اول تشخیص دهیم که کلاس دارایی املاک و مستغلات، کلاس دارایی برتر خواهد بود و سپس در جستجوی بهترین ملک یا بهترین شهر برای سرمایه‌گذاری باشیم.

تحلیل‌ها، کلیدها و استراتژی سرمایه‌گذار

تنوع را جدی بگیرید. حتی وارن بافت هم نمی‌داند که بازار چه تغییری خواهد کرد. سبدي از سرمایه‌گذاری تشکیل دهید. تواضع، فضیلت اخلاقی ارزشمندی است به ویژه در مورد آینده بازارهای مالی. بنابراین اختصاص تمام سرمایه به یک کلاس دارایی اشتباه است.

مواظب شکنجه و اعتراف باشید. برای تعیین اینکه سهم هر کدام از طلا، سهام، اوراق و ... در سبد دارایی شما چه باشد با افرادی مشورت کنید که به یکی از این کلاس‌های دارایی سوگیری و تعصب ندارند. بدیهی است که طرفداران بازار رمزارزها ادعا می‌کنند که هیچ بازاری با این بازار قابلیت رقابت ندارد. یک سبدگردان بورسی خواسته یا ناخواسته شما را متقاعد می‌کند که در بازار سرمایه (بورس تهران)، سرمایه‌گذاری کنید و یک مشاور املاک سرمایه‌گذاری در ملک را پیشنهاد می‌دهد، یادمان باشد اعداد و ارقام را می‌توان گونه‌ای شکنجه داد که به هر نتیجه دلخواهی اعتراف کنند.

تحلیل‌ها، کلیدها و استراتژی سرمایه‌گذار

در شرایط تورمی، سپرده‌گذاری در بانک به هیچ وجه توصیه نمی‌شود. فقط برای پارک موقت نقدینگی زمانی که بازارها حبابی شده اند.

معمولا و نه همیشه، سرمایه‌گذاری در طلا بهتر از سرمایه‌گذاری در ارز است.

در ارز سرمایه‌گذاری نکنید هم اخلاقی نیست و هم اقتصادی. بهترین کار این است که با رعایت جوانب احتیاط، به جای ارز در رمزارزها سرمایه‌گذاری کنید اینگونه ارز از چرخه اقتصاد خارج نمی‌شود. همچنین می‌توانید از بین انواع رمزارز، مواردی را انتخاب کنید که شما را در برابر تغییرات نرخ ارز (دلار) پوشش می‌دهد و مزیت سوم اینکه می‌توانید روی همان رمزارزها، سود هم کسب کنید.

تحلیل‌ها، کلیدها و استراتژی سرمایه‌گذار

در بازه‌های ۵ و ۱۰ ساله مختلف **هیچگاه بورس**، بدترین بازار از نظر بازدهی نبوده است. بنابراین شایسته است اگر نگاه بلندمدت دارید زمان‌هایی که بازار سرمایه (بورس تهران) حباب ندارد بخش معقولی از سبد سرمایه‌تان را به این کلاس دارایی تخصیص دهید.

این توصیه‌ها برای سرمایه‌گذاران بلندمدت است و نه معامله‌گران و سفته‌بازان. معامله‌گران باهوش حتی در بازار نزولی هم می‌توانند سود بدست بیاورند. ولی معامله‌گری علاوه بر نیاز به تجربه و هوش بالا، زمان و انرژی روانی زیادی از شما خواهد گرفت. پس اگر هر کدام از این پنج ویژگی* را ندارید بهتر است که یکی از چهار گزینه سرمایه‌گذاری غیرمستقیم (صندوق‌ها یا سبدگردان‌ها یا مشاوران حرفه‌ای یا مدیران سرمایه و دارایی) را انتخاب کنید.

* زمان زیاد، هوش مالی، سواد اقتصادی، هیجانات کنترل شده و توانایی پذیرش استرس و فشار روانی.

سبد متنوع تشکیل دهید و بر اساس آخرین اطلاعات سبدتان را آچارکشی کنید.

از خبرگان بدون سوگیری به یک بازار خاص مشورت بگیرید. بپذیرید که مدیریت سرمایه یک حرفه و تخصص تمام وقت است.

در ارز سرمایه گذاری نکنید، در عوض در رمزارز، طلا و سهام سرمایه گذاری کنید.

در شرایط تورمی، سپرده بانکی توصیه نمی شود. حتی اگر ریسک گریز هستید گزینه اوراق با درآمد ثابت را انتخاب کنید (البته ریسک تمام اوراق یکسان نیست).

توصیه ها پایانی دایموند

دایموند

آینده مطمئن سرمایه شما

تهران، خیابان جردن (بلوار نلسون ماندلا)، خیابان مروارید، پلاک ۸ 📍 ۲۶۲۳۱۵۷۷۰۲۶۲۳۲۵۸۶ 📞

www.DiamondCMG.com 🌐

Customer@DiamondCMG.com ✉️