

# توعه ابنيه

Toseli Abnien Social and Economic Quarterly

قیمت: ۳۰۰۰۰ ریال | Price: 30000 Rials | Social and Economic Quarterly | فصلنامه اجتماعی اقتصادی

فصلنامه اجتماعی اقتصادی

۲۰

# سنگ خاتم دهبید

میدان المیک - اتوبان حکیم غرب به شرق  
بازار سنگ تهران - واحد ۹ - ۴۹ - ۵۰

هاشمی

شماره تماس دفتر : ۰۲۱۴۴۱۴۰۰۱۵

همراه : ۰۹۱۲۲۸۹۵۴۱۹



KHATAM  
STONE



زیبایی به سبک طبیعت

Beauty Of Nature Type



Olympic Square City  
Hakim Highway West to East  
Tehran Stone Market  
Unit 9 - 49 - 50  
Office: +98 21 44 14 00 15  
Mobile: +98 912 289 54 19

# **KHATAM DEHBID STONE**



RESIDENTIAL TOWER

# AGROS





# بنج مسكونی زاگرس

Comencement of Construction  
of ZAGROS residential project

دفتر فروش: تهران، ساحل شرقی دریاچه چیتگر، پروژه لکسون

02144755719-23-24 | 02144710097 | 0214784

09123118190 | 09121011061 | 09121003623





## فهرست

۶	آرامش در بازار ارز
۱۲	بازار قلزات اساسی در زمستان ۹۹
۲۰	بازار طلا
۲۶	بازار سرمایه
۳۲	بازار انرژی
۴۴	بازار پول
۵۴	مسکن و شهر
۶۸	دلواپسی های بودجه ۱۴۰۰
۷۴	تاریخچه ساختمان سبز
۸۰	سیتم تحویل یکپارچه

صاحب امتیاز: حامد مهري

مدیر مسئول: شهرام پروین جهرمی

سر دبیر: حامد مهري

مدیر اجرایی: رضا شعیان زاده

دبیر گروه اقتصادی: وحید پا اقصاری

دبیر گروه عمران و معماری: روشنگ میرحسینی

هیات تحریریه: امیر اسماعیل تبریزی - شهرام پروین جهرمی - پرویز جعفری

رسول میر قادری - سعید پرهیزکار - رضا شعیان زاده

مشاوران: محمد قاسمی - قرخ مسلمی - علیرضا قراهنی - حامد آراسته - رضا ملک

حمیدرضا دادگر - شهرروز معصومی - روح الله شمسی - مهدی یاسور عینی - وحید قاسمی

طراح گرافیک: مهران جعفرشعار

روابط عمومی: مجتبی تن ساز

آدرس: تهران، شهرک گلستان، بلوار امیرکبیر، خیابان گلشام، پلاک ۷، واحد ۳، تلفن: ۴۲۷۵۵۷۴۴  
آدرس چاپخانه کرج منطقه ۹، بلوار هفتم تیر، چاپخانه نقش العالی لبرز تلفن: ۰۲۶۲۲۲۶۲۸۴

# Currency market



## دلار ۴۲۰۰ تومانی؟! آرامش در بازار ارز

کالاهای اساسی اختصاص داده است که یک رتبت ۱۶۶ هزار میلیارد تومانی را توزیع نموده است، که با این رقم می توانست بخش بزرگی از کسری بودجه سال آینده و ناترازی اقتصاد ملی را رفع کند، نکته مهمی که مورد تاکید و تایید کارشناسان است و خیر از بی فایده بودن سیاست تزریق دلارهای ارزان نفتی و غیرنفتی به بخش های تولیدی یا هدف کاهش قیمت تمام شده محصولات مورد نیاز عموم جامعه می دهد. که در شماره های پیشین نیز با دلایل و ارقام آن را ثابت نموده ایم.

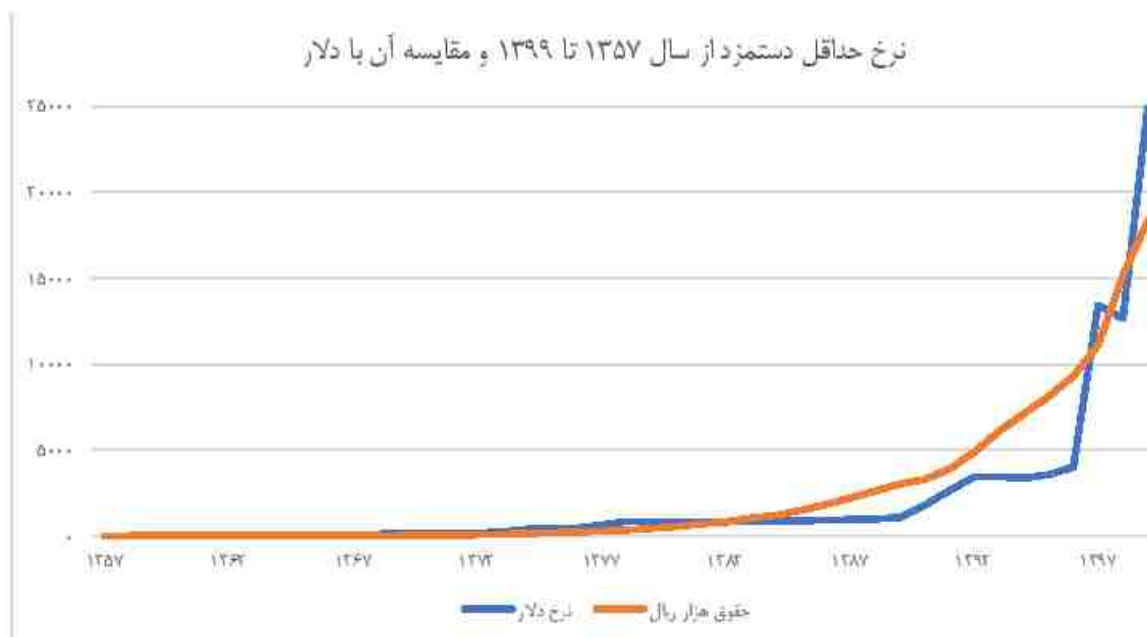
رییس بانک مرکزی در نشستی در این راستا عنوان نمود که در دو سال قبل میانگین درآمد نفتی ما به زیر ۲۰ میلیارد دلار رسید، در حالی که در سال های گذشته سالانه ما بالای ۴۰ میلیارد دلار درآمد ارزی حاصل از فروش نفت داشتیم که البته این ۲۰ میلیارد دلار نیز در عراق و سایر کشورها بلوکه شد. همگی در ادامه، استراتژی اصلی بانک مرکزی را توضیح داد؛ سیاست ما در سال ۹۷ به بعد، این بود که ارزشهای تکنیک و اجازه دهیم که نرخ ارز در بازار تعیین شود، به نحوی که ما قدرت تامین نیازهای اساسی

مسئله ارز ۴۲۰۰ در ۱۴۰۰ معمای دست و پاگیر مجلس در بودجه سال آینده است، کمیسیون تلفیق مجلس در فرآیندی تفهیم گیر در پی حل و فصل معضل دلار دستوری است که در سال های اخیر مراکز پژوهشی، رسانه های تخصصی و کارشناسان تاکید کردند که سیاست دلار دستوری، سفره رانتهای برای رانت جویان است نه راه کار حل معضلات اقتصادی. و تدلوم آن باعث فسادزایی و توزیع رانت می شود. عدم شفافیت نرخ ارز بودجه نیز محاسبات بودجه ۱۴۰۰ را برهم خواهد زد، اگرچه رسانه ها عنوان حذف سیاست دلار ۴۲۰۰ را بارها رسانه ای نموده اند، اما تصمیم کمیسیون تلفیق تنها گام نخست در راستای این سیاست است. به نوعی مجلس خود را برای حذف دلار ۴۲۰۰ در بودجه سال آینده آماده کرده است. علیرضا رزم حسینی وزیر صنعت معدن تجارت در نشستی عنوان کرد این اقدام نیازمند یک تصمیم انقلابی از سوی مجلس شورای اسلامی است که از ابتدای این نرخ دستوری، بارها بی فایده بودن تزریق ارز ارزان قیمت به بخش های تولیدی ثابت شده است. دولت در بودجه سال ۱۴۰۰ دقیقاً ۸ میلیارد دلار را برای واردات



کشور را داشته باشیم و این استراتژی اصلی ما بود. همی از آزادی بخشی از منابع مسدودی و استفاده از آن خبر داد. به گفته همی، اگر ۲ میلیارد دلار از پول های بلوکه شده در اختیار بگیرد، می تواند ۴۰ هزار میلیارد تومان از پایه پولی را با فروش ارزها جمع کند. او همچنین از ریزتی برای آزادسازی منابع بلوکه شده در کره جنوبی صحبت کرد. آزادسازی منابع مسدودی می تواند یک خیر خوش برای بازار ارز باشد. یا توجه به تحولات سیاسی آمریکا، بانک مرکزی می تواند برای مدیریت و کاهش نوسان دست یابا داشته باشد. همی عنوان کرد ۷۵ هزار میلیارد تومان نقدینگی برای اجرای مصوبات ستاد ملی کرونا هزینه شد، این در حالی است که صادرات نفتی در ۶ ماه ابتدای سال به شدت کاهش یافت که این موضوع، جهش نقدینگی و شوک ارزی ایجاد کرد. به عبارتی بانک مرکزی؛ خط مقدم اقتصاد مقاومتی است. دولت ها داخلی یا خارجی تولید تأثیر در روند اقتصاد داشته باشند که به نوعی نیز این جریان حادث شد، بانک مرکزی مهم ترین کار را در اقتصاد مقاومتی انجام داده است که همه مردم باید تسلیت به آن اطلاع داشته باشند؛ چراکه در این شرایط بسیار سخت و بی سابقه ترین تحریم، یک روز در کشور کمبود وجود نداشت، البته ممکن است برخی از کالاها در یک روز با مشکل توزیع مواجه شده باشند؛ اما همواره کالا در کشور موجود بوده است، پس خط مقدم اقتصاد مقاومتی بانک مرکزی بود. رئیس کل بانک مرکزی یا تأکید بر اینکه نقدینگی در دوره ریاست او رشد جدی نداشته است، گفت؛ رشد نقدینگی مهم است نه حجم نقدینگی که آن هم به طور میانگین در ۲۰ سال گذشته، ۲۷/۹ درصد بوده، در حالی که در سال ۹۸ که بدترین فشارها وارد شد، این رقم به ۳۰/۵ درصد رسید که کمتر از ۳ واحد درصد یابا رفت، پس در این شرایط که همه دست های ما و امکانات رای به روی ما بسته بودند و ما نتوانستیم ارزهای خود را بفروشیم اما

نرخ حداقل دستمزد از سال ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۹ و مقایسه آن با دلار



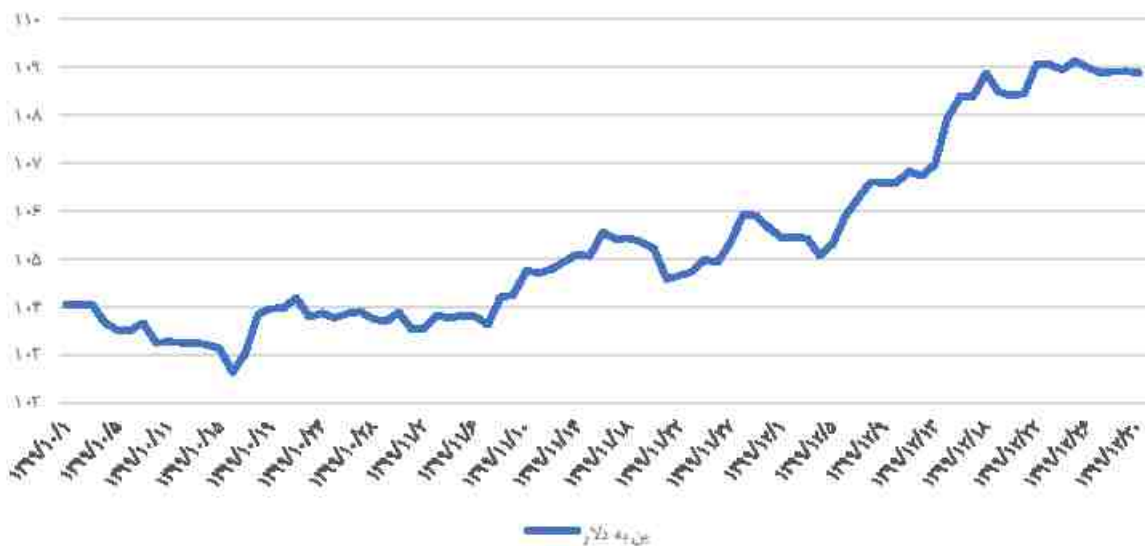
تسلیم شدیم و امیدواریم با آزادسازی منابع بلوکه شده وضعیت بهبود یابد. در پایان همی تأکید کرد: مردم روی ارز و پول خارجی سرمایه گذاری نکنند، چراکه برای منافع ملی خوب نیست. این موضوع را بارها با مردم در میان گذاشته ام و خوشبختانه مشخص شد که درست توصیه کردم. در ۱۱ ماه نخست سال جاری ۹/۲ میلیارد دلار ارز ۴۲۰۰ تومانی عرضه شد که از این رقم حدود یک سوم کل دلارهای تلیم شده برای واردات است. از این رو حدود ۱۸۰ هزار میلیارد تومان یارانه به شکل غیرمستقیم توزیع شده است. به گفته همی به رغم مشکلات ناشی از کرونا، از ابتدای سال تا به حال ۳۲ میلیارد دلار ارز برای واردات تأمین شده که از این میزان ۹/۲ میلیارد دلار توسط بانک مرکزی و مابقی توسط صادرکنندگان تأمین ارز شده است. وی تصریح کرد: در گذشته حدود ۷۰ درصد نیاز وارداتی کشور توسط دولت و به واسطه درآمدهای نفت و گاز تأمین می شد، اما در حال حاضر این رقم به کمتر از ۳۰ درصد رسیده است. مسوولان دولتی از دلار ۴۲۰۰ تومانی تمام قد دفاع می کنند ولی بلعکس بخش خصوصی، این سیاست را یکی از دلایل ایجاد فساد اقتصادی و رانت در کشور می داند. هر چند قرار بود پسا ارز ترجیحی برای سال ۱۴۰۰ برچیده شود، اما دولت مردان با استدلال اینکه حذف این نرخ دلار موجب گرانی ناگهانی کالاهای اساسی می شود، دلار ۴۲۰۰ تومانی را برای سال آینده نیز حفظ کردند. مقرر شد فعلا تا ۶ ماه اول سال این دلار تخصیص یابد و برای ۶ ماه دوم تلاش بر حذف ارز ترجیحی باشد. دلیل دولت برای حفظ ارز ترجیحی در حالی مطرح می شود که کارشناسان معتقدند این ارز نتوانسته بر قیمت کالاهای اساسی تأثیری داشته باشد کما اینکه گرانی گوشت، مرغ، تخم مرغ و کالاهایی از این دست، دائما خیرساز می شود.

## دلار در کف شش ماهه

همواره در بازارهای مالی و اقتصادی فعالان در نقطه مقابل سفته یازان قرار دارند، سفته یازان ارزی یا قمار بر روی ریاست جمهوری مجدد ترامپ و یا خرید دلار منتظر افزایش قیمت و بهره گیری بودند. اما قمار دو سر دارد و سفته یازان، بازنده این قمار بودند، و ثمره آن نیز افزایش صف فروش برای خارج شدن هر چه سریعتر از بازار بود. این بخش از بازار بر این باور بودند که پس از پیروزی ترامپ، تداوم انتظارات تورمی در بازار، مانع تخلیه حساب ارزی خواهد شد، قماری که باخت سنگینی را بر آنان تحمیل کرد. بازار ارز از اواخر مهر ماه، سه موج نزولی را تجربه کرد. موج اول، قبل از انتخابات آمریکا رخ داد، که بازار از سقف تاریخی ۳۲ هزار و ۵۰۰ تومانی عقب نشست و به زیر کتال ۳۰ هزار تومانی رفت. موج دوم ریزش دلار، پس از انتخابات آمریکا رخ داد، زمانی که عنوان شد برنده این رقابت نامزد دموکرات بوده است. در واکنش به این اتفاق، اسکناس آمریکایی تا محدوده ۲۳ هزار و ۸۰۰ تومان هم نزول کرد، ولی پس از آن وارد فاز اصلاح قیمت شد و مدت زیادی در کتال ۲۵ هزار تومان نوسان کرد. موج سوم ریزش دلار از زمانی آغاز شد که احتمال تایید نتایج انتخابات آمریکا در کنگره این کشور زیاد شد؛ این اتفاق موجب شد، معامله گرانی که تصور می کردند ترامپ در لحظه آخر ورق را بازگرداند، ناامید شوند و شروع به فروش ارزهای ذخیره خود کنند. دلار در ادامه حرکت در موج سوم ریزش، کتال ۲۳ هزار تومانی را از دست داد و وارد کتال ۲۲ هزار تومانی شد.



برابری دلار به یمن ژان در زمستان ۱۳۹۹



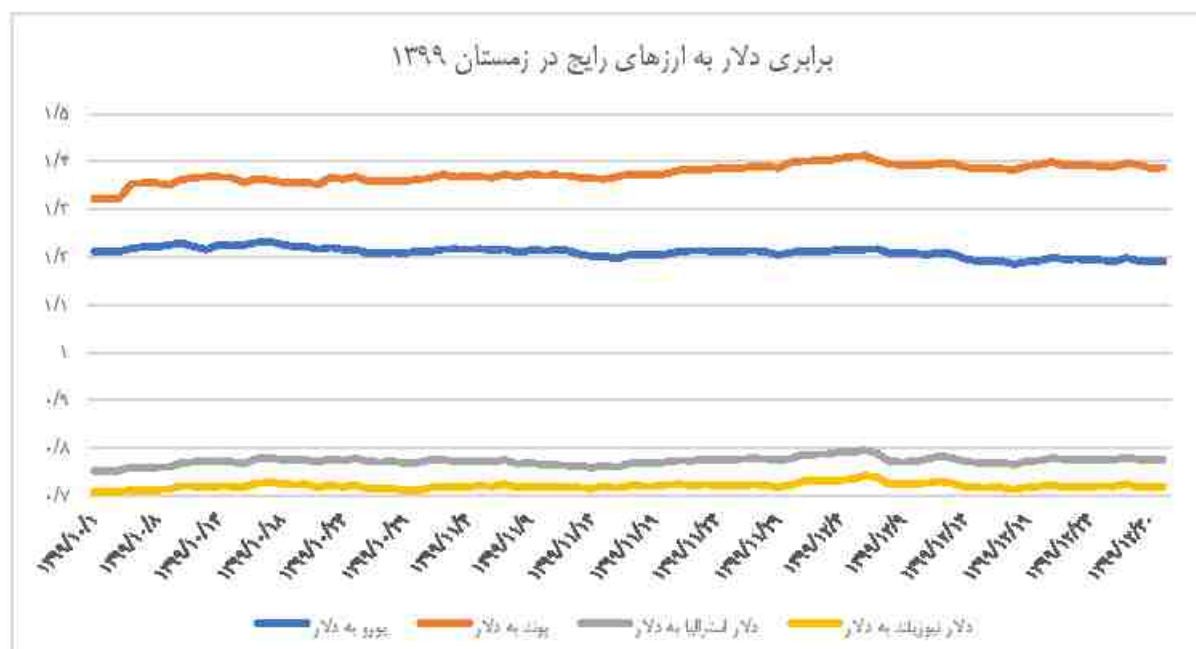
### قیمت زمستانه دلار

قیمت دلار تا حدی مقاومت کرده اند که می توان آنها را در ۳ یخش، رشد تقدینگی، پایین بودن نرخ واقعی بهره بانکی و عدم دسترسی آسان به منابع ارزی حاصل از صادرات یخش بندی کرد. همچنین بانک ها در سال های اخیر جذابیت زیادی برای سرمایه گذاران نداشته اند که دارایی خود را به آنجا منتقل کنند. در واقع به دلیل پایین بودن نرخ بهره واقعی، بسیاری از معامله گران ترجیح داده اند، سرمایه های خود را به بازارهای ارز، سکه و سهام منتقل کنند. بنا بر این نرخ تورم در سطح بالاتری نسبت به نرخ بهره اسمی قرار دارد.

اما همتی در نشستی در میانه بهمن ماه عنوان نمود که تعدیل نرخ ارز و رسیدن به نرخ تورم هدف در سال آینده رقم خواهد خورد. همتی در این نشست پس از تشریح آخرین وضعیت بازار پول و ارز کشور عنوان کرد: فضای بازار سرمایه و ارز متأثر از فعل و انفعالات سیاسی است، و خاطر نشان کرد: اگر به منابع ارزی دسترسی پیدا کنیم، قدرت بازارسازی بانک مرکزی افزایش خواهد یافت. وی افزود که بالا بردن نرخ سود سپرده در ایران مسبب ایجاد ناترازی بانک ها است، از این رو احتمال پایین آمدن نرخ سود در آینده نزدیک دور از ذهن نخواهد بود.

در اولین روز از اسفند ماه دلار به قیمت ۲۴۹ هزار ۹۹۰ ریال معامله شد در اولین هفته اسفندماه، دلار دو شرایط متفاوت را تجربه کرد؛ در ابتدای هفته، فروشندگان در بازار بیشتر فعال بودند و قیمت در مسیر کاهشی قرار داشت، ولی در دو روز انتهایی کاری بازار، خریداران بار دیگر دست بالا را به دست آوردند و قیمت را صعودی کردند.

در اولین روز از دی ماه قیمت دلار در کتال ۲۵ هزار تومان شروع به کار نمود و به قیمت ۲۵۴ هزار و ۴۷۰ ریال معامله شد، و در شانزدهمین روز از دی ماه قیمت هر دلار به ۲۵۹ هزار و ۲۰ ریال رسید که بالاترین قیمت دلار در زمستان بود، مسیر زمستانه دلار برخلاف فصل های گذشته کم نوسان دنبال شد، در ادامه دی ماه نیز مسیر دلار نزولی ادامه یافت، تا جایی که در آخرین روز از دی ماه قیمت هر دلار به ۲۱ هزار تومان رسید. در بهمن ماه مسیر دلار توستاتی کاملاً برعکس دی ماه تجربه شد و همچنان که عنوان شد دلار در کتال ۲۱ هزار تومان تحویل گرفته شد ولی در آخرین روز از این ماه هر دلار با قیمت ۲۵۱ هزار و ۱۷۰ ریال به پایان رسید. بخشی از این نوسان افزایشی بهمن ماه را می توان متوجه از موضوع جوسازی پیرامون صحبت های وزیر امور خارجه ایران دانست؛ در این روز برخی از خیرگزاری ها به نقل از ظریف عنوان کردند که اگر تا ۲۱ فوریه تحریم لغو نشود، اجرای پروتکل لحاقی متوقف خواهد شد. یک عامل سیاسی و سه عامل اقتصادی، به دلار کمک کردند که به کتال ۲۵ هزار تومانی بازگردد. مهم تر شدن آینده پرچام، متغیر سیاسی است که انتظارات معامله گران ارزی را تحت تاثیر قرار داده است. در کنار این، بالا بودن رشد تقدینگی، منفی بودن نرخ بهره واقعی و دشواری دسترسی به درآمدهای صادراتی عوامل اقتصادی هستند که از تغییر مسیر قیمت دلار حمایت کرده اند. بازار برای اینکه بار دیگر در مسیر کاهشی قرار بگیرد، در کنار امیدواری های سیاسی نیاز دارد که گشایش های عملی را نیز تجربه کند. جدا از عوامل سیاسی، عوامل اقتصادی نیز در برابری کاهش

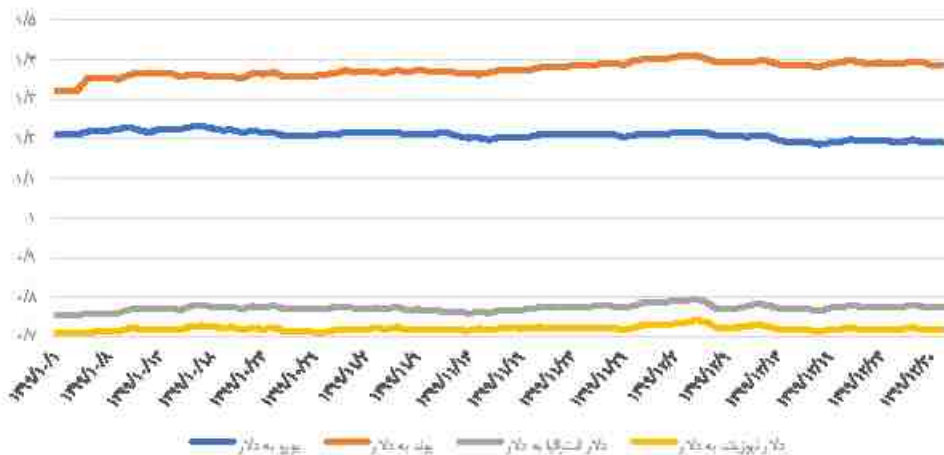


### دلار در مقیاس جهانی

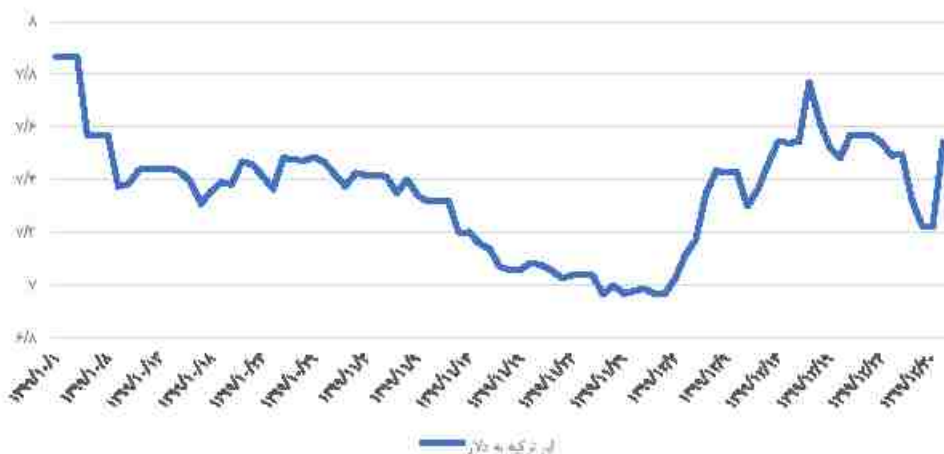
ماه به بالاترین رقم از ۲۰۱۸ یعنی ۰/۷۷۴۲ و ۰/۷۲۴۱ دلار رسیدند. این بدان معناست که به ترتیب ۹/۷۶ درصد و ۶/۸۲ درصد افزایش ارزش سالانه داشته‌اند. دلار در ۲۰۲۰ حدود ۴/۹۰ درصد از ارزش خود را در برابر ین ژاپن از دست داد و به ۱۰۳۲۲۵ ین رسید. دلار همچنین ۱۲/۰۹ درصد از ارزش خود را در برابر کرون سوئیس از دست داده و به ۷۲۱۷۶ رسیده است. ارزش دلار آمریکا در برابر دلار کانادا هم ۱/۷۹ درصد کاهش یافته است. ارزش پوند در دوازدهمین روز از این روز به ۱/۳۶۸۶ دلار رسید؛ یعنی بالاترین رقم از ماه مه ۲۰۱۸. چشم انداز لیر ترکیه نیز مثبت‌تر شد، اقتصاددانان بانک آمریکایی گلنمن ساکس، پیش بینی ۶ماهه ارزش دلار در برابر لیر را از ۷/۷۵ به ۷ کاهش دادند. با اینکه اردوغان مخالفت زیادی با افزایش نرخ بهره داشت، تقویت نرخ بهره واقعی در ترکیه موجب شده است که لیر در ماه‌های اخیر ۱۴ درصد از ارزش از دست رفته خود را پس بگیرد. بر این اساس می‌توان گفت شرایط دلار در مقایسه با ارزهای دیگر روند مناسبی را پیش رو نداشته است.

در میانه دی ماه به نقل از رویترز، دلار در دوازدهمین روز از این ماه بیشترین کاهش ارزش سالانه خود را از ۲۰۱۷ تا حالا تجربه کرد و ۲۰۲۰ را به پایان رساند. دلار در مارس ۲۰۲۰ یا اوج همه‌گیری ویروس کرونا در آمریکا، به عنوان یک سرمایه‌یمن عمل کرد ولی پس از آن به خاطر محرک‌های مالی قدرال رزرو، سقوط بی‌سابقه‌ای داشت. از این رو دلار در ماه مارس به بالاترین رقم ۱۰۲/۹۹ طی سه سال گذشته در برابر سید ارزهای اصلی دنیا رسید و ۲۰۲۰ را با ۸۹/۹۶ یعنی ۶/۷۷ درصد کاهش سالانه و ۱۲/۶۵ درصد کاهش نسبت به اوج ماه مارس به پایان رساند. یورو ۲۰۲۰ را با ارزش ۱/۲۲۱۵ دلار به پایان رساند یعنی ۸/۹۷ درصد افزایش سالانه. یورو در یازدهمین روز از دی ماه به ۱/۲۲۱۰ دلار رسید که بالاترین ارزش آن از آوریل ۲۰۱۸ بود. دلار استرالیا و نیوزیلند هر دو در دوازدهمین روز از این

بزرگی دلار به ارزهای رایج در زمستان ۱۳۹۹



بزرگی دلار به لیر ترکیه در زمستان ۱۳۹۹



## نوسانات دلار در آخرین فصل سال

قیمت «اسمی» ارز را ناشی از آن دانست، اما چون درآمدهای نفتی در دولت های مختلف متفاوت است، یک «دولت یا انضباط مالی ضعیف ولی یا درآمدهای نفتی فراوان» می تواند رشد قیمت تاگزیر قیمت ارز را به آینده موکول کند، از این رو تحلیل کمی به مشکل خواهد خورد.

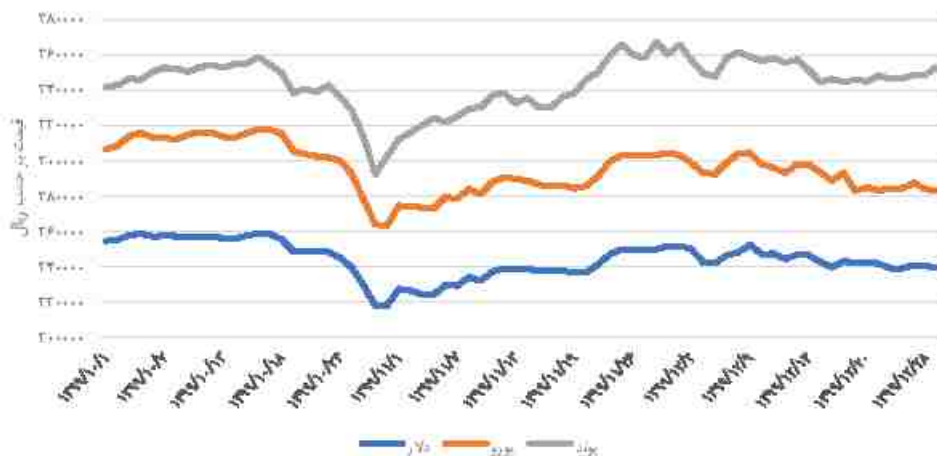
اقدام بعدی دولت ها ارائه یارانه ارزی یا همان ارز ۴۲۰۰ تومانی است. که از آنجا که تورم درازمدت ریشه پولی دارد (و ناشی از ناترازی نظام بانکی و رشد پایه پولی توسط بانک مرکزی است)، مصرف کننده تهایی همچنان تقاضای (اسمی) بالایی برای خرید مثلا گوشت یا مرغ دارد. پس می توان اینگونه عنوان کرد که ارزپاشی یا دلار ارزان موجب رانت می شود که به جیب سودجویان خواهد رفت.

با توجه به سخنان رییس بانک مرکزی که پس از رفع تحریم ها، ۴۰ هزار میلیارد تومان دلار تحریمی به کشور باز خواهد گشت و پس از آن نرخ ارز ثابت و تورم کاهش خواهد یافت، می توان اینگونه تحلیل نمود که پس از این جریان به دلیل ناترازی بانک ها و کسری بودجه، بانک مرکزی، روزانه مشغول رشد پایه پولی است، پس تورم کاهش مطلوبی نخواهد داشت. و یا ادامه این روند در درازمدت تولیدکننده ایرانی در مقایسه با رقیبای خارجی خود روز به روز قدرت رقابت خود را از دست خواهد داد و روز به روز شاهد واردات مثلا به شکل سفر و خرید خانه مسکونی توسط ایرانیان در ترکیه، گرجستان و کاتادا خواهیم بود تا آنجا که دیگر صادرات نفتی کفای این فشار روی تقاضای ارز را ندهد و نرخ ارز دوباره بالا برود. از این رو می شتوان گفت باید تمرکز بانک مرکزی به جای تاکید روی دلارپاشی و نرخ های بهره حقیقی دستوری پایین روی «ثبات» حدود تغییرات قیمت ارز برای کمک به برنامه ریزی بازیگران اقتصاد و جلوگیری از نوسانات شدید جهشی باشد، نه تلاش مداوم برای صرفا پایین آوردن آن از یک طرف و از طرف دیگر بهره گیری از دلارهای نفتی به جای مصرف روزمره دولت و مردم، در زیرساخت های داخلی یا سرمایه گذاری های پربازده خارجی سرمایه گذاری شود.

در دو سال اخیر آنچه تمرکز بر روی قیمت ارز بوده است که این تصور در ذهن تمامی اقشار جامعه ایجاد شده است که اقتصاد ما تمام قد در خدمت نوسانات نرخ ارز است، اما آیا ارز تورم ما را کنترل می نماید؟ یا با افزایش نرخ ارز تورم نیز افزایش می یابد و یا کاهش آن نیز نرخ تورم کاهش می یابد؟ پاسخ خیر است، اما بسیاری هستند که هنوز بر این باورند که تورم یا نرخ ارز رابطه مستقیم دارد. تجربه حاکی از آن است که نرخ حقیقی ارز در طول زمان متغیر است. پس چنین نیست که تصور شود دلار و تورم همیشه همراه و هم تسبیح حرکت می کنند. کالاهای غیرقابل تجارت مانند خدمات محلی و اجاره در سید مصرفی مردم موجب خواهند شد که این همراهی به درستی اتفاق نیفتد. در ایران پشتوانه ای به نام نفت به دخالت ۶۰ ساله بانک مرکزی دامن زده است. حال می توان اینگونه پرسید که اگر نرخ ارز به ۱۰ هزار تومان برسد تورم هم نصف خواهد شد؟ پاسخ خیر است، به این دلیل که پس از کاهش قیمت دلار از ۳۲ هزار تومان به ۲۱ هزار تومان نیز این اتفاق رقم نخورد، حتی افزایش تورم ماهیانه را نیز تجربه کردیم، یا یک سوال دیگر می توان بحث را پایان داد، آیا رفاه مردم زمانی که دلار ۱۰۰۰ تومان بود ۲۵ برابر رفاه مردم بیشتر بود؟

پس مشکل اصلی کجاست؟ از نگاه نگارنده این مطلب قیمت ها متأثر از قیمت دلار افزایش یافته اند تا یا کاهش آن نیز تورم کاهش یابد، ریشه افزایش قیمت، رشد حجم پول است، موتور رشد نقدینگی نظام بانکی و بانک مرکزی هم که دست از کار نمی کشد، پس آنچه خواهیم داشت تورم است که ارتباط خاصی هم با قیمت های ارز ندارد. پس به عبارتی می توان گفت که معیار عملکرد دولت نیز با چند برابر شدن نرخ ارز قابل ارزیابی نیست، یا اشراف بر این موضوع که همواره کسری بودجه به عنوان مهمترین دلیل رشد پایه پولی است، می توان اتساع پولی و در نتیجه رشد

قیمت ارز در زمستان ۱۳۹۹



# بازار فلزات اساسی در زمستان ۹۹

## فلزات اساسی در بورس و فرابورس

بررسی صف‌های خرید و فروش در بورس و فرابورس نشان از آن دارد که از میان ۵۹۹ نماد در ۴۴ صنعت مختلف، ۲۷۹ نماد یا صف خرید بسته شوند و تنها ۸۹ نماد در صف فروش بمانند. گروه (فلزات اساسی) یا ۲۳ نماد و ۶۱ درصد از تعداد سهام موجود در صنعت بیشترین صف‌های خرید بودند. از این رو، آمارهای تولید و فروش در زمستان حاکی از آن است که مهم‌ترین شرکت‌های موفق در گروه فلزات اساسی بورس بودند. بر این اساس ۴ شرکت بورسی فولاد خوزستان، فولاد کوه، فولاد مبارکه اصفهان و شرکت آهن و فولاد ارفع چهار شرکتی هستند که آمار درآمد آنها از محصولات تولیدی‌شان اعلان عمومی شد. ارزش معاملات روز گذشته گروه فلزات اساسی ۶۱۲ میلیارد تومان بود. بر اساس این گزارش‌ها، رقم فروش فولاد خوزستان (فخوز) در بهمن امسال به ۲ هزار و ۲۶۶ میلیارد تومان رسید. شرکت فولاد مبارکه نیز ۸ هزار و ۴۷۲ میلیارد تومان فروش داشت. فولاد کوه جنوب کیش در گزارش یکماهه خود از فروش ۸۴۷ میلیارد تومانی خبر داد. همچنین شرکت آهن و فولاد ارفع هم طی ۱۱ ماه امسال ۴۱۶ هزار میلیارد تومان فروش داشته که نسبت به رقم ۳۱۷ هزار میلیاردی مدت مشابه سال قبل ۲۴ درصد رشد را نشان می‌دهد. افزایش سخت‌گیری‌های زیست‌محیطی بیش از همه بر صنایع بزرگ در جهان اثر می‌گذارد که یکی از مهم‌ترین آنها صنعت فولاد است. اگرچه همین محدودیت‌ها می‌تواند به فرصتی برای صنعت فولاد ایران تبدیل شود. استفاده از گاز طبیعی در تولید فولاد یکی از فرصت‌های مهمی است که پیش‌روی صنعت فولاد ایران خواهد بود و فضای صادراتی جدید و جذابی را پدید می‌آورد. برای تولید فولاد سخت‌گیری‌هایی نیز وجود دارد. به عنوان مثال حفاظت از محیط‌زیست به مرور اهمیت بیشتری پیدا نموده و این واقعیت بر صنعت فولاد اثری غیرقابل کتمان دارد. تغییر فرآیند تولید از کوره بلند به احیای مستقیم و قوس الکتریکی یا استفاده حداکثری از هیدروژن از این قبیل موارد است. و از سوی دیگر با روی کار آمدن بایدن این انتظار به صورت جدی وجود دارد که پیمان پاریس به صورت عملیاتی مورد توجه کشورها قرار گرفته و هزینه انتشار مواد آلاینده اثری مستقیم بر شرایط تولید، به‌روزرسانی و سرمایه‌گذاری‌ها داشته باشد. تا جایی که ارزش اقتصادی تولید در کوره بلند را با ابهامی جدی روبه‌رو کند. هرچه می‌گذرد این روند شتاب بیشتری به خود می‌گیرد تا جایی که می‌توان گفت در نقطه عطف صنعت فولاد قرار گرفته‌ایم و نیاز به آهن اسفنجی و مخصوصاً HBI یا بریکت فولادی (از مواد اولیه پرعیار صنعت فولاد) تا سال ۲۰۵۰ به بیش از ۵۰۰ میلیون تن یعنی ۵ برابری رقم فعلی افزایش خواهد یافت. این نکته به معنی مزیتی غیرقابل انکار برای سرمایه‌گذاری، تولید و صادرات این گروه‌های کالایی یا محوریت HBI است که می‌تواند آینده جذابی را برای این صنایع رقم بزند. خلیل سجاد از محققان صنعت فولاد در گزارشی تفصیلی به این موارد پرداخته است که بخش‌هایی از آن را ملاحظه می‌کنید.



ورق فولاد برگشت

بازار تاثیر پذیری بسیاری از ترخ نفت خا، دارد، مشاهده روند رو به رشد قیمت فولاد در بازار جهانی که بسیار سریع تیز رخ داده و بعضاً تحلیلگران فولادی دنیا را تیز جا گذاشته، موضوع بالعمیتی است که خاطرات گذشته را تیز زنده می کند. رشد محدود حجم تولید فولاد که البته در برخی نقاط با کاهش تولید تیز رویه رو بوده، آن هم در شرایطی که بازارها با تقاضای فزاینده‌ای رویه رو هستند، یک اصل اساسی و مهم برای بازار محسوب می شود.

تا پایان آذرماه حجم معاملات فولاد در بازار اصلی بورس کلای ایران در مقایسه با مدت مشابه سال قبل رشد ۴۱/۲ درصدی داشته است که بیشترین رشد معاملاتی معاملات فیزیکی در تالار صنعتی و معدنی بورس کلای ایران به شمار می رود. این در حالی بود که ارزش معاملات از رشد ۱۷۹ درصدی برخوردار شده که نشانه مشخصی از افزایش قیمت‌ها در این بازار است. لیکن جهانی فولاد اعلام کرد ایران از ابتدای ژانویه تا پایان نوامبر ۲۰۲۰، ۲۶ میلیون و ۳۶۹ هزار تن فولاد خام تولید کرد. در پایان دی ماه قیمت سنگ آهن، قراضه، شمش و محصولات فولادی همچنان در اوج قرار داشت، اما ریزش نسبی بهای این محصولات در بازارهای مختلف را تیز شاهد بودیم و در این میان چین سردمدار این ریزش بوده است. بر اساس گزارش مثال یولتن قیمت نسبیاً قلیل توجه بهای شمش و محصولات فولادی چین در قراردادهای فروش برای تحویل در آینده باعث شد قیمت شمش و محصولات فولادی در منطقه شرق آسیا تیز پس از یک دوره افزایشی وارد فاز کاهشی البته با سرعت اندک شود. همچنین بر اساس گزارش Mysteel، موجودی انبارهای پندر این کشور در هفته منتهی به ۱۵ ژانویه یا افزایشی ۱/۵ درصدی نسبت به هفته مقلبل به ۱۲۴ میلیون و ۶۸ هزار تن رسید که این موضوع سیگنالی کاهشی برای بهای سنگ آهن به شمار می رود.

در سال ۲۰۲۰ این تعداد مسیر پرفراز و نشیبی را پشت سر گذاشت. فولاد یک دوره رکود و لغت شدید را تجربه نمود و در پایان سال میلادی مجدد به مدار ثامی خود بازگشت. بهای هر تن اسلب صادراتی CIS در نیمه دسامبر نسبت به روزهای ابتدایی شروع سال ۲۰۲۰، افزایشی ۵۵ درصدی و قیمت هر تن بیلت صادراتی CIS در همین بازه زمانی رشدی ۴۰ درصدی را تجربه کرد. قیمت هر تن بیلت CIS تحویل دریای سیاه در اولین روزهای سال ۲۰۲۰ میلادی بر لیر ۴۱۰ دلار به ازای هر تن بود. این محصول در سال جاری میلادی روند قیمتی متغیری را طی کرد، به گونه‌ای که شیوع ویروس کرونا در چین و سپس درگیری سایر کشورها با شیوع این ویروس باعث شد تا ترخ بیلت وارد مسیر کاهشی شود و در آوریل امسال به ۳۱۰ دلار به ازای هر تن تیز برسد. با کنترل نسبی شیوع ویروس کرونا در چین و اتمام محدودیت‌های قرنطینه، رشد تقاضا از سوی این کشور بهای کالاها را در دنیا تحت الشعاع قرار داد. نکته حمایتی دیگر اینکه عموماً از اواسط پاییز با شدت گرفتن سرما در مناطق شمالی و در ادامه مرکزی چین از شدت تقاضا برای مقاطع طویل فولادی کاسته می شود؛ چرا که فعالیت‌های ساخت و ساز در این فصل از سال به شدت کاهش می یابد اما امسال مناطق شمالی و مرکزی چین، پاییز سردی نداشتند. به همین علت بازارهای این کشور با کاهش تقاضا برای مقاطع طویل فولادی مواجه شدند که این موضوع باعث استمرار روند افزایشی بهای میلگرد در بازارهای این کشور شد. ورق نورد گرم صادراتی CIS تحویل دریای سیاه در روزهای ابتدایی سال ۲۰۲۰ قیمتی بر لیر ۴۶۰ دلار به ازای هر تن داشت. در صورتی که قیمت هر تن ورق نورد گرم صادراتی CIS در روزهای ابتدایی ماه مه به کمترین قیمت خود یعنی ۳۵۰ دلار رسید. قیمت هر تن ورق نورد گرم صادراتی به ۷۱۰ دلار به ازای هر تن در روز ۲۱ دسامبر رسیده بود. این

## رکوردهای تازه در آلومینیوم

انتظارات تورمی و اکت ترخ ارز بوده است. از روزهای ابتدایی ماه نوامبر قیمت آلومینیوم در بازارهای جهانی رو به افزایش گذاشت به گونه‌ای که در آخرین روز از نوامبر ۲۰۲۰ بهای هر کیلوگرم شمش آلومینیوم در بورس فلزات لندن از مرز ۲ هزار دلار به ازای هر تن فراتر رفت که این رقم بیشترین ترخ این محصول پس از اکتبر ۲۰۱۸ بود. در اغلب روزهای ماه دسامبر نیز آلومینیوم کف قیمت ۲ هزار دلار به ازای هر تن را حفظ کرد. اگرچه در روزهای ۲۱ و ۲۲ دسامبر بهای شمش آلومینیوم در بورس فلزات لندن به کمتر از ۲ هزار دلار به ازای هر تن رسید اما خوش‌بینی به بهبود این بازار در میان‌مدت باعث شد تا مجدد بهای معامله آلومینیوم در بورس فلزات لندن سد ۲ هزار دلار را شکست و این محصول با قیمت ۲۰۲۲ دلار به ازای هر تن در روز ۲۴ دسامبر معامله شد. قیمت فروش سه ماه آتی آلومینیوم در بورس فلزات لندن حدود ۳ دلار بیش از ترخ فروش تقدی بوده که این موضوع به مفهوم خوش‌بینی ناچیز بازارها نسبت به استمرار روند افزایشی قیمت‌ها در میان‌مدت به‌شمار می‌رود هر چند که چندان قدرتمند نیست. تولید جهانی آلومینیوم در سال حدود ۶۴ میلیون تن بوده که چین مشابه بسیاری از بخش‌های دیگر، عمده‌ترین مصرف‌کننده و تولیدکننده این فلز در جهان است. بررسی دقیق بازار جهانی نشان می‌دهد چین قریب به ۲۶ میلیون تن در این بخش تولید دارد و رتبه نخست این بخش را به خود اختصاص داده است. با این حساب چین توانسته طی زمانی کوتاه سهم بازار خود در جهان را از حدود ۴۱ درصد به بیش از ۵۶ درصد برساند. چین طی تیم قرن اخیر توانسته با تمرکز روی این صنعت اختلاف فاحشی با باقی مناطق جهان ایجاد کند. تولید آلومینیوم در این کشور در این دوره ۱۲ برابری شده و از ۳ میلیون تن به حدود ۳۶ میلیون تن رسیده است.

حجم معاملات شمش آلومینیوم در بورس کالا در پایان آذر رکوردی جدید را ثبت نمود. بررسی روند معاملات انواع شمش آلومینیوم در رینگ معاملاتی بازار فیزیکی بورس تهران می‌دهد متقاضیان خرید از بورس کالا عمدتاً تولیدکنندگان صنایع تکمیلی این بخش هستند. خریداران انواع شمش و بیلت آلومینیومی در پاییز اسال تقاضایی برابر ۵۴ هزار تن در رینگ معاملاتی بورس کالا به ثبت رساندند که این رقم نسبت به میزان تقاضای به ثبت رسیده توسط صنایع تکمیلی در تابستان اسال کاهش ۶۶ درصدی داشت. کاهش ترخ ارز در آبان ماه و تعدیل انتظارات تورمی مناسبات پیشین اغلب بازارهای کالایی را برهم زد. در واقع تولیدکنندگان صنایع تکمیلی با توجه به شرایط پراورد می‌کردند که بهای مواد اولیه در کشور کاهش یافته و از همین رو خریدهای خود از بورس کالا را به تعویق انداختند. با توجه به آنکه بهای پایه شمش آلومینیوم در بورس کالا بر مبنای ۹۵ درصد میانگین قیمت هفتگی آلومینیوم در بورس فلزات لندن با احتساب ترخ نیمایی ارز تعیین می‌شود، کاهش شدن بهای ارز می‌تواند قیمت پایه را تعدیل کند. همچنین نبود تقاضا از سوی خریداران، پتانسیلی بالقوه برای کاهش بهای پایه نسبت به قیمت محاسبه شده به‌شمار می‌رود. همین موضوع نیز باعث شد ۷ هفته متوالی از ۳ آبان تا ۲۱ آذر ماه تقاضا برای خرید انواع شمش و بیلت آلومینیومی از رینگ معاملاتی بورس کالا در هر هفته به رقمی کمتر از هزار تن برسد؛ این در حالی بود که در گذشته رینگ معاملاتی بورس کالا در برخی هفته‌ها شاهد ثبت تقاضای ۱۷ هزار تنی نیز بود. افزایش بهای جهانی آلومینیوم عمل اصلی عدم کاهش بهای پایه این محصول در بازار داخلی در این یازده زمانی گذشته در عین تعدیل



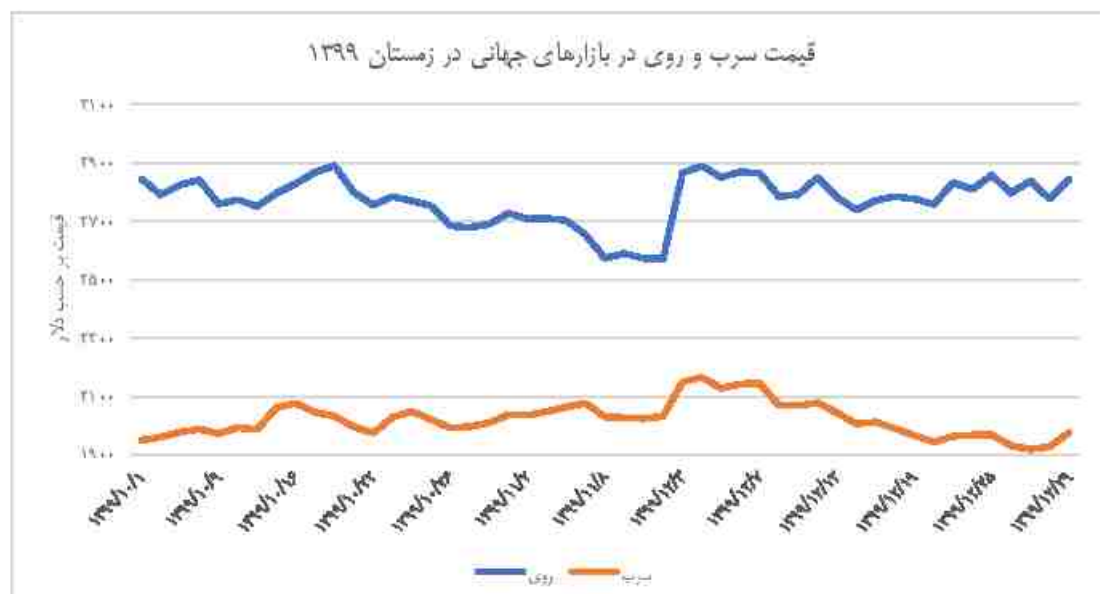


## سرب و روی از قافله عقب نماند

سرب نیز در دی ماه مانند نمد های دیگر روند صعودی را تجربه نمود و در نیمه بهمن ماه از محدوده ۱/۹۷۲ دلار به محدوده ۲/۰۲۷ دلار رسید. اگر چه در حال حاضر قیمت یا خط روند صعودی درگیر است، ولی هنوز این خط به سمت پایین شکسته نشده، بنابراین در سناریوی محتمل سرب می تواند بعد از عبور از سطح قیمتی ۲/۱۰۰ دلار تا محدوده ۲/۲۵۰ دلار افزایش داشته باشد. در این مسیر دو سطح مقاومتی ۲/۱۵۰ دلار و ۲/۲۱۰ دلار به عنوان تواحی مقاومتی می توانند روند صعودی را با مشکلاتی مواجه کنند. در سناریوی دیگر که احتمال وقوع آن در حال حاضر با کاهش های چند روز اخیر، قوت گرفت، ممکن است قیمت فلز سرب با برخورد به یکی از سطوح مقاومتی پیش رو، یا واکنش به منطقه اشباع خرید که بعد از چند روز افزایش قیمت وارد آن می شویم، وارد فاز اصلاحی شده و دوباره تا محدوده های ۱/۹۳۰ دلار کاهش یابد. سناریوی کاهش قیمت بعد از شکسته شدن خط روند صعودی می تواند ادامه داشته باشد و تا محدوده ۱/۷۵۰ دلار کاهش یابد. سطوح حمایتی قدرتمندی مثل ۱/۸۶۵ دلار و ۱/۷۹۰ دلار می توانند مانع ریزش بیشتر قیمت ها شوند.

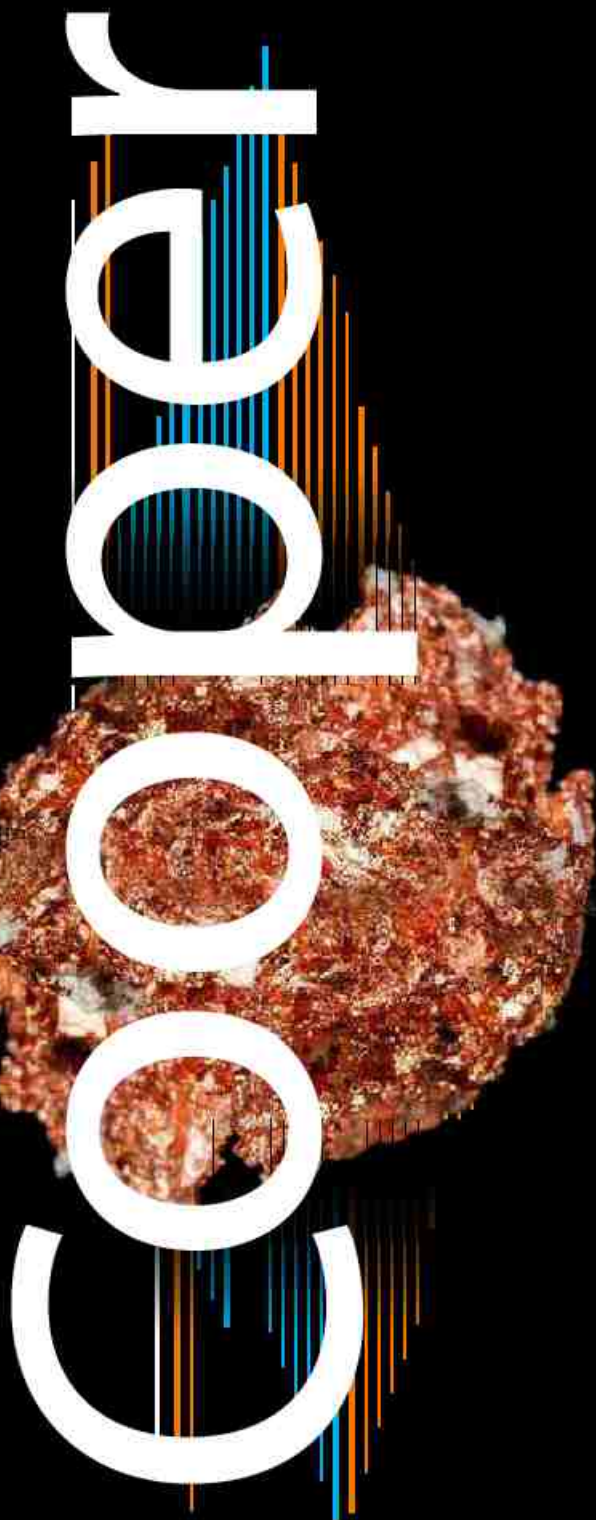
وضعیت تولید، صادرات و چشم انداز بازار داخلی فلز روی حاکی از آن است که کل تولید کشور در این بخش حدود ۹۳۰ هزار تن بوده که به دلیل اینکه صادرات در بخش کنگستاتر به بسیار کم است، بخشی از کنگستاتر این محصول که حدود ۱۱۰ هزار تن است راهی بازارهای خارجی می شود. در عین حال حدود ۹۰ هزار تن دیگر می ماند که ۳۸ هزار تن در بازار داخلی اتیار شده و مابقی که حدود ۵۰ هزار تن است به مصرف داخلی می رسد. بخشنامه های ارزی، سیاست های خلق الساعه و آیین نامه های مختلف صادراتی از مهم ترین دلایل افزایش میزان اتیار شدن فلز و کاهش حجم صادرات روی در ایران است. در جریان ارائه ای که در این نشست پیرامون وضعیت بازار تشریح شد، روند کلی حاکم بر صادرات روی مورد بررسی قرار گرفت و تاکید شد: «حدود ۱۴۵ هزار تن کنگستاتر فلز روی در سال ۱۳۹۶ صادر شد که این عدد در سال ۱۳۹۷ به سطح ۹۳ هزار تن افت کرد». ترکیه بزرگ ترین مقصد صادراتی روی کشور است. مهم ترین اطلاعاتی که در این زمینه می توان به آنها اشاره کرد به این شرح است: «به رغم اینکه ترکیه مصرف کننده ۶۰ تا ۷۰ درصد صادرات سالانه روی ایران است اما بازارهایی نظیر افغانستان، هند و چین نیز پذیرای محصولات ایران در این بخش هستند».

بازار روند کلی قیمت هر تن فلز روی در ابتدای بهمن نشان از صعودی بودن آن داشت. در چهار هفته گذشته دی ماه قیمت این فلز با حدود ۵ درصد کاهش از محدوده ۲ هزار و ۸۴۵ دلار به محدوده ۲ هزار و ۷۰۰ دلار رسید. مهم ترین اتفاق هفته های اخیر شکستن روند صعودی میان مدت به سمت پایین بود که یکی از بزرگ ترین نشانه های آغاز اصلاح است.



## مس در قله تاریخی ۷ ساله

۲۰۲۰ افزایشی ۲۶ درصدی را تجربه کرد و قیمت آن به رکورد تاریخی خود پس از سال ۲۰۱۳ رسید، این در حالی است که نرخ پایه عرضه کاتدمس در بورس کالای ایران از ابتدای سال ۹۹ تا پایان پاییز امسال رشدی ۲۰۰ درصدی داشته است. بر این اساس در روز ۲۴ دسامبر به ۷ هزار و ۷۹۳ دلار به ازای هر تن رسید که این رقم بیشترین نرخ معامله این محصول پس از سال ۲۰۱۳ بوده است. در ابتدای سال ۲۰۲۰ کاتدمس در بورس فلزات لندن بهایی برابر ۶ هزار و ۱۶۵ دلار به ازای هر تن داشت، قیمت این محصول نیز مانند اغلب کامودیتی‌هایا شیوع ویروس کرونا در دنیا که به لغت تقاضا منجر شد، وارد مسیر کاهشی شد و در مارس امسال به نرخ ۴ هزار و ۶۰۰ دلار به ازای هر تن رسید که کمترین میزان پس از سال ۲۰۱۶ بود. اما پس از کنترل نسبی شیوع ویروس کرونا در چین و اتمام محدودیت‌های قرنطینه‌ای در این کشور، بازارهای جهانی شاهد افزایش تقاضا برای کاتدمس از سوی چین بودند که این موضوع باعث شد قیمت کاتدمس در بازارهای دنیا وارد مسیر افزایشی شود. با کوچک‌شدن بازار مصرف این محصولات در کشور و افزایش نیاز صنایع تکمیلی به نقدینگی به چالشی جدی برای بخش پایین‌دستی زنجیره منجر شده که نتیجه آن بهوضوح در لغت تقاضا برای خرید مواد اولیه از رینگ معاملاتی بورس کالا در پاییز امسال مشهود است. بنابراین گزارش مثالولتن شاخص TC یا همان Treatment Charge ضریبی است که معدنکاران مس برای تبدیل کنساتره به کاتدمس پرداخت می‌کنند یعنی هزینه فرآوری و خالص‌سازی آن به‌شمار می‌رود. این نرخ روز ۱۸ دسامبر به ۴۴ دلار به ازای هر تن در آسیا رسید، البته کمترین نرخ این ضریب در سال ۲۰۲۰ مربوط به نیمه دسامبر بود که این شاخص به ۴۲ دلار نیز رسیده بود. این در حالی است که ضریب هزینه تبدیل کنساتره به کاتدمس در ماه‌های ابتدایی سال ۲۰۲۰ در محدوده ۵۰ تا ۷۰ دلار به ازای هر تن قرار داشت. در مجموع محدوده ۴۰ تا ۵۰ دلار برای TC کمترین میزان برای این هزینه ظرف بیش از ۵ سال گذشته بوده به‌گونه‌ای که این هزینه در سال ۲۰۱۳ رقمی بیش از ۱۰۰ دلار به ازای هر تن داشته است. در ایران و در



حرارتی متفاوت، باید ضخامت تاز کتری نیز داشته باشند. این تحول همسو با کوچک‌سازی بسیاری از دستگاه‌ها رخ داده که در نهایت موجبات استفاده متفاوت‌تری از قطعات مسی را فراهم کرده و از همین جهت عرضه و تقاضای مس را تحت تاثیر قرار داده است. نمونه بازار این موضوع «ماژول‌های سنسور هوشمند فشرده شده» که کاربردهای پزشکی داشته و در ساخت آن از قطعات مسی بسیار خاصی استفاده شده که عملکرد آن را چند پله ارتقا داده است. همچنین شرکت اینتل با فناوری‌های تویینی که در ساخت تراشه‌ها به کار می‌برد، خود را برای تولید نسل بعدی سیستم‌های عمل آماده می‌کند.

قیمت کاتد مس در بورس کالای کشور هم‌زمان با لوچ‌گیری پهای این فلز در بازارهای جهانی یا محوریت چین افزایشی شد و رکوردهای جدید قیمتی برای آن ظرف دو هفته اخیر در این بازار به ثبت رسید. با وجود ثبت رکورد جدید قیمتی در پهای کاتد مس در رینگ معاملاتی بورس کالا اما خریداران استقبال نسبی خوبی از عرضه‌های هفته‌های قبل داشتند. این در حالی بود که ظرف هفته‌های قبل تر، منتقاضیان حاضر به خرید همین محصول یا پهایی کمتر نبودند. این موضوع می‌تواند بیانگر افزایش انتظارات تورمی میان صنایع تکمیلی این بخش باشد. انتظاراتی که از محل رشد مستمر قیمت‌های جهانی و افزایشی شدن مجدد نرخ ارز تیمایی نیز سیگنال می‌گیرد. مس در هشتمین روز از اسفند ماه، ۲۰۰ هزار و ۱۵۰ تومن به ازای هر کیلوگرم رسید و پهای پایه این محصول در عرضه‌های یکشنبه و دوشنبه ۱۱ و ۱۲ اسفند به ۲۰۰ هزار و ۲۲۰ تومن به ازای هر کیلوگرم رسید. به این ترتیب پهای پایه کاتد مس عرضه شده در بورس کالای کشور از ایشدای سال تا میانه اسفند رشد ۲۲۹ درصدی را تجربه نموده است.

بورس کالا نیز بسیاری از محصولات عرضه‌شده در پاییز اسال یا اکت تقاضا از سوی خریداران مواجه شدند به‌گونه‌ای که رکود حاکم بر این بازار سیگنالی از فرورفتن بازار به وضعیت رکود تورمی به‌همراه داشت. رینگ معاملاتی کاتد مس نیز از شرایط رکود پاییزه در امان نماند به‌گونه‌ای که میزان تقاضای به ثبت رسیده برای کاتد مس از سوی خریداران از ۸۲ هزار تن در تیلستان یا اکتی جدی به ۴۱ هزار تن در پاییز رسید. در نهایت نیز ۲۹ هزار تن کاتد مس در ۳ ماهه پاییز از بازار فیزیکی بورس کالا مورد داد و ستد قرار گرفت. در واقع صنایع تکمیلی مس انتظار داشتند که پهای عرضه این محصول از رینگ معاملاتی بورس کالا با ثبات به‌وجود آمده در نرخ ارز کشور و تعدیل انتظارات تورمی کاهش شود، اما افزایشی شدن پهای جهانی کاتد مس فرصت تعدیل پهای کاتد مس در بازار داخلی را تداد و قیمت عرضه کاتد مس در رینگ معاملاتی بورس کالا به روند افزایشی خود ادامه داد. به‌گونه‌ای که قیمت پایه عرضه این محصول در این بازار در روز ۲۰ آذر به ۲۰۱ هزار تومن به ازای هر کیلوگرم رسید. به این ترتیب قیمت پایه کاتد مس در کشور از ایشدای سال تا پایان آذر رشدی ۲۰۰ درصدی داشته است.

پیش‌بینی می‌شود که تقاضای برای خرید مس تا سال ۲۰۲۵ حدود ۱۵ درصد یا رشد مواجه شود، بخش عمده این خرید راهی آمریکای شمالی خواهد بود. تحلیلگران رپورت لینکر پیش‌بینی کردند که آینده صنعت مس طی ۵ سال آینده متفاوت خواهد بود و گویا صنایع نیمه‌صلدی در اثر تغییرات در سبک و سبک تولید، متحول خواهند شد. بر این اساس نسل تازه خودروه‌های الکتریکی که از باتری‌های متفاوتی استفاده می‌کنند، ماژول‌های وای‌فای یا کلیدهای مورد استفاده برای فناوری‌های مخابراتی بی‌سیم از انواع تازه‌ای از ورقه‌ها و ادوات مسی استفاده می‌کنند که علاوه بر توانایی

قیمت مس در بازارهای جهانی در زمستان ۱۳۹۹



قلع و نیکل

قیمت هر تن قلع در بازار لندن در میانه دی ماه حدود ۱۱ درصد افزایش داشت و از محدوده ۱۹ هزار دلار به محدوده ۲۱ هزار و ۱۸۰ دلار رسید. ممکن است قلع قلع، یا واکنش به اشباع خرید بعد از چند روز متوالی افزایش قیمت در آن قرار گیرد. قیمت قلع نیکل نیز در پایان دی ماه، صعودی رقم خود و همچنین در ۳۰ روز منتهی به بهمن ماه قیمت قلع نیکل با حدود ۱۰ درصد افزایش از محدوده قیمتی ۱۶ هزار و ۶۸۰ دلار به محدوده قیمتی ۱۸ هزار و ۳۶۵ دلار رسید. مهم‌ترین اتفاق در چند روز گذشته، عبور از محدوده ۱۸ هزار دلار بود که این موضوع احتمال ادامه روند صعودی را بالا برد. در سناریوی افزایشی، نیکل با عبور از محدوده‌های مقاومتی ۱۸ هزار و ۶۵۰ واحد، ۱۹ هزار و ۲۵۰ دلار و ۲۰ هزار دلار به دنبال هدف قیمتی ۲۱ هزار و ۲۵۰ دلار است. در صورت کاهش قیمت‌ها و شکسته شدن خط روند صعودی، ترس‌ها برای تبدیل فاز اصلاحی به فاز ریزش افزایش می‌یابد. بعد از محدوده خط روند صعودی، مناطق ۱۸ هزار دلار، ۱۷ هزار و ۱۶ هزار دلار می‌توانند محدوده‌های حمایتی پر قدرتی باشند.



## زغال سنگ

زغال سنگ نیز مانند دیگر نمادها از غلقه صعود عقب نماید، قیمت هر تن زغال سنگ در بازار لندن، به محدوده مقاومتی ۴۱ دلار احتمالاً در فاز اصلاحی قرار گرفته است. ممکن است این خط روند رایج سمت پایین شکسته و یا گذشتن از محدوده حمایتی ۲۵ دلار به منطقه ۳۳ دلار برسد. احتمال حرکت به سمت ۳۰ دلار و شکستن خط روند صعودی بلند مدت فعلاً کم است.



## بازار طلا



### طلا در بازه ۹ ماهه اول سال ۱۳۹۹

کرد. سکه امامی در فصل سوم سال بیش از ۱۰ درصد از ارزش خود را از دست داد. این قلز گران‌بها در اواخر تابستان در کتال ۱۳ میلیون قرار داشت، حال آنکه در آخر آذر در محدوده ۱۱ میلیون و ۷۷۰ هزار تومان قرار گرفت که نشان دهنده یازدهی منفی ۱۰ درصدی قلز گران‌بهای داخلی بود. به عبارتی دیگر می‌توان گفت که تمام بازارهای پرسیک پس از سودهای زیادی که تصیب معامله‌گران خود در ۶ ماه ابتدایی سال کردند، در پاییز آنها را در موقعیت ضرر قرار دادند و مهم‌ترین عوامل آن نیز تغییر سمت و سوی انتظارات تورمی به واسطه خروج آتی ترامپ از کاخ سفید و احتمال زیاد پایان قفسار حداکثری و شناسایی سود معامله‌گران بزرگ از خریدهای سنگین گذشته است. همچنین روند بازار ارز و سکه در زمستان هم تحت تاثیر متغیر اول یعنی اندازه انتظارات تورمی، موقعیت خود را تعیین کرد.

در ۹ ماهه اول سال ۱۳۹۹ مسیر بازارها شرایط پرتوانی را تجربه نمودند، در بهار سهام پر قدرت بود ولی سکه و دلار رشد ملایمی داشتند، اما در تابستان سکه و دلار پر قدرت شروع نمودند و خود را به بازار سرمایه رساندند، در پاییز شاهد یازگشت هر سه بازار بودیم، به عبارتی دیگر سکه و دلار پس از افزایش شدید ابتدای مهرماه، در مسیر نزولی قرار گرفتند. سکه بیش از ۱۰ درصد از ارزش خود را در پاییز از دست داد و دلار ۶/۶ درصد، بازار سهام نیز ۹/۸ درصد و در مجموع فصل سوم سال، حدود ۱۷ هزار میلیارد تومان تقدینگی حقیقی از گزیده معاملات سهام خارج شد. بر اساس داده‌های پدست آمده در بهار بازار سکه میزان رشد ۳۱ درصدی را شاهد بود، که این رقم در تابستان حکایت از رشد ۶۵ درصدی سکه داشت، اما در پاییز قیمت‌ها عقب‌نشینی کردند تا میل به تعادل آشکارتر شود؛ و سکه شرایط نزولی را تجربه

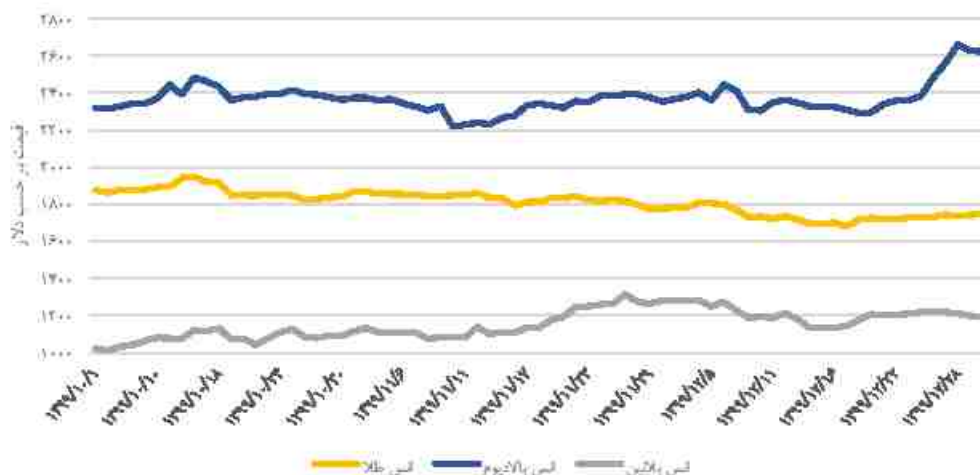
کردند. شرکت تخصصی Johnson Matthey پیش‌بینی کرده در پایان سال جاری میلادی برای سومین سال متوالی تقاضای پلاتینیوم از عرضه آن بیشتر باشد. همچنین تحلیلگران بازار پلاتینیوم پیش‌بینی کرده‌اند که به احتمال زیاد ادامه مشکلات تامین‌کننده اصلی این فلز در آفریقای جنوبی به کسری عرضه این فلز دامن یزند.

انس طلا در ابتدای زمستان به رقم ۱۸۷۶ دلار معامله شد، در میانه دی ماه روندی صعودی را به ثبت رساند و به مرز ۱۹۵۰ دلار تیز نزدیک شد اما به تدریج تغییر جهت داد و با کاهش شدیدی به ۱۹۱۰ دلار به ازای هر انس رسید. این در حالی بود که کاهش مجدد ارزش دلار، راه را برای صعود طلا هموار کرده بود. شاخص دلار از ابتدای سال جاری تاکنون حدود ۰/۷ درصد از ارزش خود را از دست داد تا در ادامه مسیر نزولی خود به محدوده پایین کاتال ۸۹ واحدی برسد. شاید بتوان گفت که مهمترین دلیل برای این نوسان، توجه بازارها به انتخابات دور دوم مجلس سنا در ایالت جورجیا بود. تحلیلگران اقتصادی بر این باورند که پیروزی دموکرات‌ها در انتخابات مجلس سنا پیامدهای مختلفی می‌تواند برای بازارهای آمریکا و حتی سراسر جهان ایجاد کند. طبق پیش‌بینی اولیه تحلیلگران اقتصادی، در صورتی که کنترل سنا تیز به دست دموکرات‌ها بیفتد به دلیل استقبال بازارهای پرریسک‌تر، رشد اقتصادی جهان در سال آینده افزایش بیشتری خواهد داشت، اما از سوی دیگر کسری بودجه آمریکا و متعاقباً روند نزولی دلار آمریکا عمیق‌تر خواهد شد. یکی دیگر از عوامل روند افزایش، چشم‌انداز بسته‌های حمایتی در این کشور به اصلی‌ترین عامل نوسانات بازارها تبدیل شد. جنت یلن سیکنال اتیساتی بسیار بزرگی را به بازارها مخیره کرد؛ رئیس سابق فدرال رزرو در طی صحبت‌های خود در کنگره آمریکا تاکید کرد

به دلیل اختلالات ناشی از همه‌گیری ویروس کرونا، تولید اولیه طلا توسط ۲۰ معدنکار بزرگ طلا در جهان در سال ۲۰۲۰ دچار کاهش ۵ درصدی شد، اما پیش‌بینی می‌شود که در سال ۲۰۲۱ این روند معکوس شود. چالش‌های کم سابقه در سال گذشته ناشی از کرونا و قرنطینه، تعلیق و تعطیلی معادن در سراسر جهان باعث کاهش قابل توجه تولید شد و آمریکای شمالی، آمریکای جنوبی و آفریقا بیشترین تاثیر را از این اختلالات داشتند. کانادا در سه ماهه دوم سال ۲۰۲۰ به میزان ۱۱۶۰ انس طلا تولید کرد که ۲۲ درصد در مقایسه با تولید ۱۴۸۲ انس در مدت مشابه سال ۲۰۱۹ کاهش داشت. تولید طلا در کبک در سه ماهه دوم بر مبنای سالانه ۳۲ درصد و در لونتاریو ۱۷ درصد کاهش داشت. عامل اصلی این کاهش تولید، تعلیق اجباری فعالیت توسط دولت و تعلیق داوطلبانه از سوی خود تولیدکنندگان بود. ۲۰ معدنکار بزرگ طلای جهان پیش از شیوع ویروس کرونا تولید ۳۹۱۱۸ انس طلا در سال ۲۰۲۰ را هدف‌گذاری کرده بودند اما پس از اینکه محدودیت‌ها برداشته شد، بسیاری از شرکت‌های معدنی به بازبینی اهداف تولید سال ۲۰۲۰ خود پرداختند در نتیجه هدف تولید طلا به ۳۷۲۹۱ انس کاهش پیدا کرد.

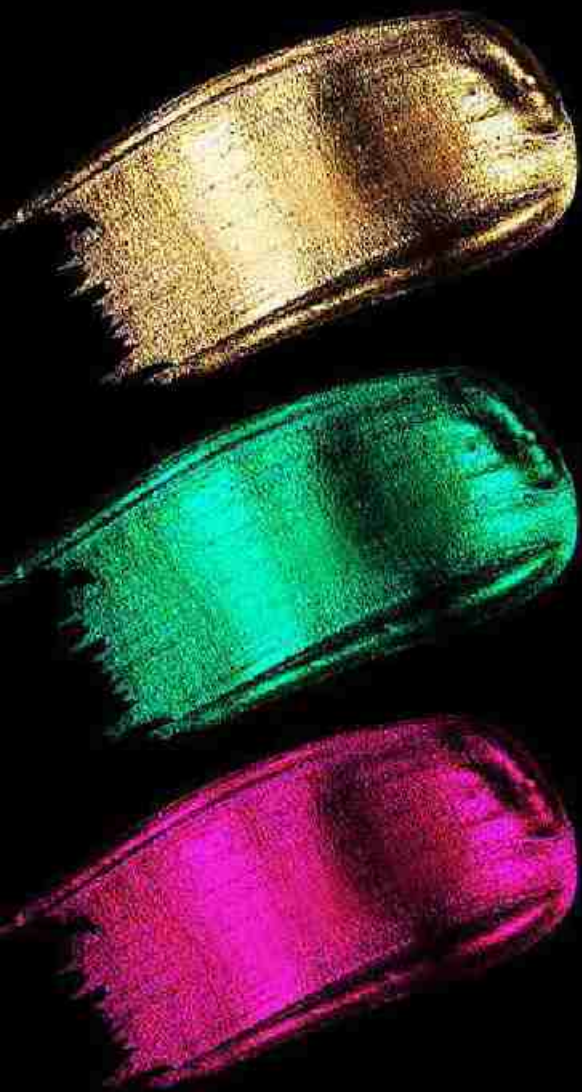
قیمت هر انس پلاتینیوم در روزهای پایانی بهمن ماه در معاملات بازارهای جهانی با عبور از مرز ۱۳۰۰ دلار به بالاترین قیمت خود از ماه سپتامبر سال ۲۰۱۴ رسید. که این قیمت بالاترین قیمت معاملات در زمستان سال ۱۳۹۹ بود. در حالی که قیمت این فلز بر سقف شش ساله خود ایستاده است که آغاز روند صعودی قیمت آن به ماه نوامبر سال گذشته برمی‌گردد یعنی از زمانی که رسماً شرکت‌های مختلفی از واکنش‌های موفق خود برای غلبه بر کرونا پرده‌برداری

قیمت انس در بازارهای جهانی در زمستان ۹۹



که اقتصاد آمریکا برای رهایی کامل از چنگ صدمات پاندمی کرونا نیاز به افزایش هزینه‌های عملیاتی دارد. از این رو طلا از این سخنان استقبال کرد.

رفت و برگشت طلا در کاتال ۱۸۰۰ دلاری بیشتر مربوط به مسائل سیاسی داخلی آمریکا بود. در پایان ذی ماه طلا با امیدواری تسخیر به ریاست جمهوری جو بایدن و اجرای بسته عملیاتی هزار و ۹۰۰ میلیارد دلاری، صعود قیمتی را تجربه کرد اما پس از آن سرمایه‌گذاران این بازار با افزایش نگرانی‌ها تسخیر به مقاومت جمهوری خواهان برای تصویب این بسته، بیشتر در صف فروش قرار گرفتند. تحلیلگران بازار بر این باورند که بسته هزار و ۹۰۰ میلیارد دلاری مد نظر جو بایدن می‌تواند کاتالی‌زور قدرتمندی برای افزایش قیمت طلا برای فعالان این بخش باشد. به ویژه اینکه کمیته مالی مجلس سنا به اتفاق آرا تا مژده‌ی جنت یلن برای تصدی وزارت خزانه‌داری آمریکا را تایید کرده است. یلن در اغلب صحبت‌های خود و به ویژه در سخنان خود در برابر نمایندگان کنگره از لزوم افزایش هزینه‌ها در راستای کمک به اقتصاد آمریکا سخن به میان آورده است. اما دو شرط مهم برای تاثیر این کاتالی‌زور بر قیمت طلا وجود دارد: قرض و جزئیات این بسته و همچنین مقدار سرعت تصویب و اجرای این بسته عوامل مهمی هستند که در شدت تاثیر بسته محرک مالی بر بازارها بسیار موثرند. مسیر طلا در بهمن ماه هم در بازارهای جهانی روی خوشی نشان داد و در نوسانات بسیار و کاهشی قرار داشت، فلز زرد به دلیل افزایش ارزش دلار آمریکا و همچنین افزایش نرخ بازدهی اوراق خزانه‌داری آمریکا، مسیری نزولی را در پیش گرفته است، و در اولین هفته از ماه قوریه با سقوطی ۲/۲ درصدی وارد کاتال ۱۷۰۰ دلاری شد. نرخ بازدهی اوراق خزانه‌داری آمریکا با سررسید ۱۰ ساله نیز به‌طور موازی با دلار، در هفته ی دوم بهمن ماه بیش از ۷/۸ درصد افزایش پیدا کرد تا در حوالی مرز ۱۱/۱۵ درصدی نوسان کند. تحلیلگران درباره نوسانات طلا عنوان کردند، پس از اولین ورود قیمت فلز زرد به کاتال ۱۷۰۰ دلاری، علاقه معامله‌گران به خرید افزایش پیدا کرد و این موضوع از جریان ورودی صندوق‌های با پشتوانه طلا نیز مشهود بود. SPDR Gold Trust که بزرگ‌ترین صندوق با پشتوانه طلا است، روز پنج‌شنبه ۱۶ بهمن ۱۳۹۹ شاهد بزرگ‌ترین جریان ورودی خالص از ۱۵ رتویه تاکنون بود. هفته پایانی اسفند ماه در بازار جهانی برای طلا به دو بخش صعودی و نزولی تقسیم می‌شد؛ قیمت فلز زرد در دو روز نزدیک به ۲ درصد افزایش داشت تا جایی که ارزش هر انس از این فلز ارزشمند تا مرز ۱۷۴۰ دلاری پیشروی کرد اما پس از آن در دو روز مجدد با تقویت نرخ سود اوراق قرضه بلندمدت آمریکا، جذابیت طلا برای سرمایه‌گذاران کاهش پیدا کرد. نرخ بهره اوراق قرضه نیز در همین زمان بیش از ۵ درصد کاهش پیدا کرده بود، در دو روز انتهایی هفته تمام ضررهای قبلی را جبران کرد تا مجدداً به بالای مرز ۱/۶ درصدی بازگردد. هفته گذشته ثابت کرد که تصویب بسته حمایتی جو بایدن در کنگره کمک چندانی به صعود قیمت طلا، حداقل در کوتاه مدت نکرده و طلا تقریباً کار خود را در هفته گذشته در قیمتی به پایان رساند که هفته را با آن شروع کرده بود.

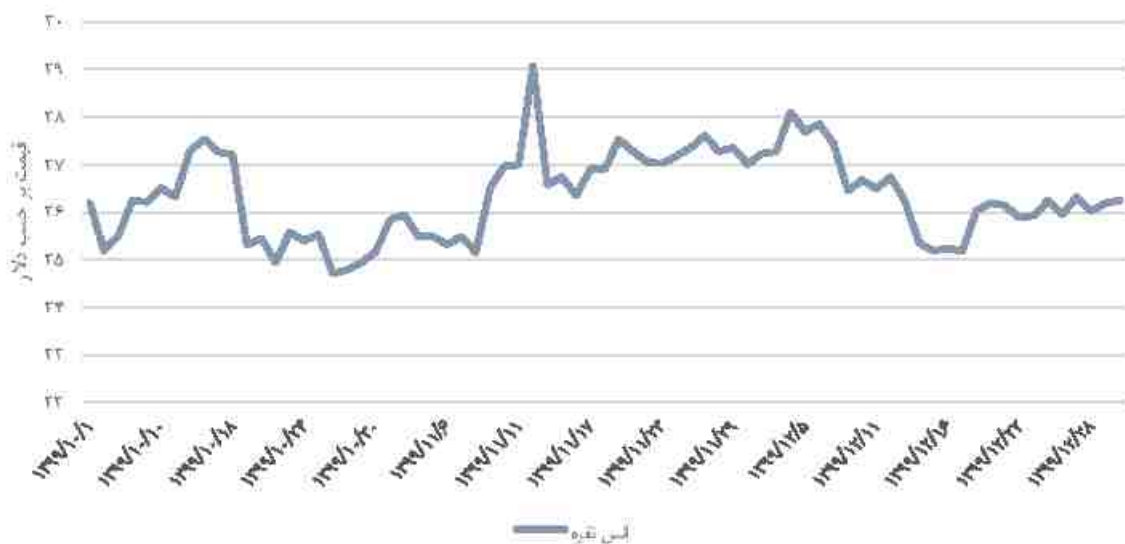




## دنباله روی طلا از نقره

قیمت طلا و نوسانات آن در کوتاه‌مدت، تحت‌تاثیر رشد قیمت نقره در میانه بهمن ماه موجب شد تا گروهی از کارشناسان عنوان نمایند که برای صعود ارزش طلا زمان بیشتری لازم است و رشد‌های کنونی می‌تواند با اصلاح قیمتی شدیدی همراه باشد. از طرفی در بازار بیت‌کوین نیز، به‌رغم توقف و نوسان این ارز دیجیتال پس از رسیدن به اوج قیمت در ۱۰ ژانویه، ارزش بزرگ‌ترین رمزارز جهان طی ماه اول پیش از ۱۷ درصد افزایش پیدا کرد. طلا در آخرین روز معاملاتی ماه ژانویه با رشد ۰/۲۷ درصدی توانست جایگاه خود در میانه کتال ۱۸۰۰ دلار را حفظ کند؛ یکی از دلایلی که کارشناسان از آن به‌عنوان صعود قیمت طلا در روز جمعه یاد کردند، دنبال کردن روند صعودی نقره توسط طلا بود. این در حالی است که معمولاً بازار نقره به نوسانات قیمت در بازار طلا واکنش نشان می‌دهد. نقره در دو روز پایانی ماه ژانویه حدود ۷ درصد افزایش قیمت داشت تا ارزش آن به مرز ۲۷ دلاری برسد. بارت ملک رئیس بخش جهانی در TD Securities در این باره گفت: ما شاهد جهش‌های خوبی در بازار طلا و نقره بودیم و به نظر می‌رسد فعلاً اشتیاق برای نقره در بازارها بیشتر باشد. همچنین پیتر هاگ، کارشناس تجارت جهانی در سایت کینکو در این باره گفت: به‌طور معمول نقره به طلا واکنش نشان می‌دهد، اما در حال حاضر طلا در حال واکنش نشان دادن به نقره است. به نظر می‌رسد افزایش علاقه به نقره چه در بخش فیزیکی و چه در بخش صندوق‌های قابل معامله در بورس در نهایت سبب افزایش ارزش نقره و سپس طلا شوند. در بلندمدت می‌توان سلسله‌ای از عوامل پشتیبان قیمت طلا، چنان‌چه پول قابل‌توجه، اقدامات حمایتی بیشتر، اقدامات حمایتی قدرال رزرو، ریسک افزایش تورم و همچنین احتمال ادامه مشکلات ژئوپلیتیک آمریکا و چین شرایط را برای طلا افزایشی خواهند کرد. به همین دلیل سال جاری می‌تواند سال خوبی برای فلزهای گرانبه‌ای از جمله طلا و نقره باشد.

قیمت انس نقره در بازارهای جهانی در زمستان ۹۹



## سکه در بازار زمستانه

در اولین روز از دی ماه سکه بهار آزادی در کاتال ۱۱۲ میلیون ریال قرار داشت، در همین بازه سکه امامی در کاتال ۱۱ میلیون و ۷۰۰ میلیون تومان قرار داشت. سکه بهار آزادی توانست و طی سه روز ابتدایی توانست با انتظار شرایط تورمی به کاتال ۱۱۵ میلیون ریال تیز برسد، ولی این کاتال تنها یک روز بقی ماند و تا میانه دی ماه با نوسان بسیار شدید سکه بهار آزادی در کاتال های ۱۱۲ تا ۱۱۵ در رقت و برگشت بود، در هفته دوم و در بازار سکه امامی این قلز گزنیها نزدیک به ۲ درصد از ارزش خود را از دست داد، سکه که دو هفته در نزدیکی مرز ۱۲ میلیونی معامله می شد، در شانزدهمین روز از دی ماه سکه بهار آزادی توانست تا نزدیکی سطح ۱۱ میلیون و ۹۹۸ هزار تومان پیشروی کند، در این روز سکه امامی بر قله ۱۲ میلیون و ۲۶۴ هزار تومانی ایستاد، که این بالاترین ارقام برای سکه در طی زمستان بود. پس از این دو هفته نوسان افزایشی مسیر کاهشی رقم خورد، سکه در بیست و نهمین روز از دی ماه به کاتال ۹ میلیون تومان سقوط کرد که این رقم پایین ترین رقم در زمستان بود به این ترتیب طی دو هفته بالاترین و پایینترین قیمت سکه رقم خورد در این روز سکه بهار آزادی به قیمت ۹۲ میلیون و ۹۷۹ هزار ریال معامله شد، در این روز سکه امامی نیز ۹۸ میلیون ۸۲۰ هزار ریال معامله شد.

با شروع بهمن ماه مسیر افزایشی سکه رقم خورد و طی یک نوسان با شیب تقریباً تند خود را طی ۲۷ روز به کاتال ۱۱ میلیون و ۷۰۰ هزار تومانی رساند، سکه امامی هم توانست خود را به کاتال ۱۲ میلیون تومانی برگرداند ولی این قله به سرعت از دست رفت، در ابتدای اسفند نزول قیمت انواع سکه و دلار رقم خورد به شکلی که در دومین روز از این ماه سکه امامی ۳۰۰ هزار تومان از ارزش خود را از دست داد و به بهای ۱۱ میلیون و ۵۲۰ هزار تومان رسید، مهم ترین عامل نزول سکه، افت بهای دلار بود، همچنین اسکناس آمریکایی ۵۳۰ تومان افت قیمت را به ثبت رساند و حدود ساعت ۳ بعدازظهر روی عدد ۲۵ هزار و ۴۰۰ تومان قرار گرفت. فعالان بازار دلار تا حدی احتمال مذاکره با آمریکا را جدی تر گرفته بودند و همین عامل موجب شد که میزان فروش ها در بازار افزایش پیدا کند، تیم سکه در اولین روز هفته، ۱۵۰ هزار تومان افت کرد و به بهای ۶ میلیون و ۴۵۰ هزار تومان رسید، ربع سکه تیز با افت ۱۰۰ هزار تومانی روی عدد ۴ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان قرار گرفت، روز شنبه دوم اسفند ماه حتی هر گرم طلای ۱۸ عیار تیز بخشی از ارزش خود را از دست داد، هر گرم طلای ۱۸ عیار، یک میلیون و ۱۱۰ هزار تومان قیمت داشت که ۲۶ هزار تومان کمتر از روز پایانی بهمن ماه بود، البته در این



قیمت سکه در بازار ایران در زمستان ۹۹



میان نمی توان کاهش بهای اتس در بازارهای جهانی و نزولی شدن انتظارات معامله گران بازار سکه را کم اثر دانست. این کاهش ادامه دار بود و سکه امامی در دوازدهمین روز از اسفند ماه به زیر مرز ۱۱ میلیون تومانی ریزش کرد. و در سیزدهمین روز نیز فلز گمراهیهای داخلی ۲۷۰ هزار تومان از ارزش خود را از دست داد و به بهای ۱۰ میلیون و ۹۰۰ هزار تومان رسید. آخرین بار در تاریخ ۴ اسفند، سکه زیر مرز ۱۱ میلیون تومانی تویان کرده بود. دو عامل زمینه ساز ریزش قیمت سکه شدند. اولی اکت دلار در بازار داخلی و دیگری ماتدن اتس طلا زیر خط هزار و ۷۵۰ دلاری در بازارهای جهانی بود. در شانزدهمین روز اسفند ماه، سکه امامی از قار نزولی خارج شد. در این روز فلز گران بهای داخلی ۴۵ هزار تومان کاهش قیمت رایبه ثبت رساند و به بهای ۱۰ میلیون و ۹۰۰ تومان رسید که این رقم پایین ترین رقم سکه طی ای

قیمت مقال طلا در بازار ایران در زمستان ۹۹





## وظیفه سیاست گذار در بازار سرمایه چیست؟

عموم مردم فراهم سازد. در این حوزه نیز لازم است نقاط ضعف و قوت سازمان بورس شناسایی شود و در جهت توسعه کیفی، اقدامات لازم صورت پذیرد.

یکی از پریسامدترین خطاها در تحلیل بازار سرمایه، مغالطه حجم معاملات در بازار ثانویه سهام یا تامین مالی شرکتها و ورود تقدینگی به فعلیت‌های تولیدی است. پدیده‌ای است که افزایش عمق بازار ثانویه و حجم بالای معاملات، انتقالی مثبت در بازار سرمایه است اما این امر به خودی خود به معنای تسهیل تامین مالی شرکتها نیست. بنابراین سازمان بورس باید توجه جدی خود را بر رفع موانع تامین مالی شرکتها یا استفاده از ابزارهای بازار سهام و بازار بدهی معطوف سازد. بازار بدهی کشور، مخصوصاً بازار بدهی شرکتی، هیچ تناسبی با نیاز شرکتها و اندازه بازار سرمایه ندارد و لازم است فرآیند انتشار اوراق تسهیل شده و

رشد و شکوفایی بازار سرمایه در کنار پایداری آن در گروه حکمرانی موثر نهادهای قانونی و ناظر بر این بازار است. وظیفه اصلی نهاد ناظر و قاتون گذار در بازار سرمایه، حفاظت از منافع سرمایه‌گذاران، به‌خصوص سرمایه‌گذاران خرد، تسهیل تشکیل سرمایه شرکتها و تنظییم بازارهای منصفانه و کارآمد است. به عنوان مثال نهاد ناظر در بازار آمریکا کمیسیون بورس و اوراق بهادار آمریکا یا (SEC) تنها در سال مالی گذشته در نتیجه اقداماتش در برخورد با متخلفان، ضمن اخذ جریمه سنگین، حدود ۷۲ میلیارد دلار به سرمایه‌گذاران متضرر پرداخت کرد. نهاد ناظر باید با تنظییم مجموعه مقررات یکپارچه و شفاف، راههای مختلف برای تامین مالی را در اختیار شرکتها و کارآفرینان قرار دهد تا هم موجب رونق اقتصادی و توسعه نوآوری در کشور شود و هم فرصت‌های سرمایه‌گذاری متعدد و جذاب را برای

بازار لوراق بدهی متناسب با بازار سهام، رشد و توسعه یابد. بازار یک موجود دینامیک و زنده است و تحت تاثیر شرایط و ابزارهای جدید، پیوسته در حال تغییر و پیچیده تر شدن است. بنابراین نظارت بر بازار نمی تواند به صورت استاتیک و ماتا باشد و تنظیم گری موثر، نیازمند نگاه تخصصی و پویا به قوانین و مقررات و فعالیت های نظارتی است. برای مثالی دیگر می توان عنوان کرد پس از بحران ملی در آمریکا، بخش تحلیل اقتصادی و ریسک (DERA) در کمیسیون بورس و اوراق بیدار آمریکا (SEC) ایجاد شد که وظیفه آن مشارکت در سیاست گذاری، وضع قوانین و بررسی اثرات آن بوده است. این بخش به عنوان آتدیشکده SEC عمل کرده و در مواجهه با موضوعات پیچیده به نهاد ناظر کمک می کند. امید است فعالیت های نظارتی و تقنینی نهاد ناظر در بازار سرمایه کشور، متناسب با پیچیدگی ها و تحولات پیوسته بازار و همچنین نیازهای جدید کسب و کارهای کشور، اصلاح شود و با استفاده از دانش روز و تجارب سایر کشورها، شاهد توسعه کمی و کیفی بازار سرمایه در خدمت توسعه اقتصادی کشور باشیم.

یکی از حوزه هایی که از این ساختار سهامداری تاثیر می پذیرد، شاخص های کلان عملکرد بازار است. به عنوان مثال، بورس تهران طی سال های ۸۱ تا ۹۸ یازده متوسط سالانه حدود ۲۶ درصد داشته و مجموع ارزش بازار شرکت های بورسی و فرابورسی در انتهای سال ۹۸ به حدود ۲۴۲۰ هزار میلیارد تومان رسیده است. این در حالی است که مالک بخشی از سهام بسیاری از شرکت های بزرگ بورس تهران، سایر شرکت های بورسی هستند. به طور مثال، در انتهای سال ۹۸ در میان ۱۰ شرکت بزرگ بورس تهران، تمام آنها حداقل یک سهامدار که خود شرکتی بورسی است، دارند. به عنوان نمونه، بیش از ۹۲ درصد سهام پتروشیمی پارس (شمعین شرکت بزرگ بورس) در اختیار سه شرکت بورسی دیگر است. همچنین ۸۴ درصد سهام شرکت ارتباطات سیار

در اختیار شرکت مخابرات ایران و حدود ۷۷ درصد سهام شرکت گل گهر (چهارمین شرکت بزرگ بورس) در اختیار ۶ شرکت بورسی دیگر است. محاسبه سایر شاخص های کلان بازار همچون یازده بازار، نسبت قیمت به عایدی (P/E) و نسبت اهرم بازار نیز به دلیل سهامداری متقابل و دچار تورش خواهد شد. دلیل تاثیر گذاری سهامداری متقابل بر شاخص هایی غیر از ارزش بازار این است که میانگین موزون هر یک از این متغیرها که به عنوان شاخص کل بازار قلمداد می شود، مبتنی بر ارزش بازار ظاهری شرکت هاست، در حالی که با حذف اثر سهامداری شرکت ها در یکدیگر، نحوه وزن دهی شرکت ها نیز تغییر کرده و در نتیجه شاخص محاسبه شده نیز ممکن است کاهش یا افزایش یابد. پژوهش های مربوط به سایر بازارهایی که در آنها، مشابه بورس تهران، سهامداری شرکت های بورسی در یکدیگر رایج است نشان می دهد میزان تورش ایجاد شده در شاخص های کلی بازار می تواند قابل توجه باشد. به عنوان مثال، در دهه ۹۰-۱۹۹۰ میزان ارزش واقعی بازار در بورس ژاپن بیش از ۲۰ درصد کمتر از ارزش کل بازار اعلام شده (حاصل جمع ارزش بازار شرکت های بورسی) بوده است. به گونه ای که به دلیل در نظر نگرفتن اثر دوباره شماری و تورش ناشی از آن، بورس ژاپن به عنوان بزرگ ترین بورس جهان و بالاتر از بورس آمریکا شناخته می شد، اما پژوهش ها نشان می دهد با حذف این دوباره شماری از محاسبات بورس ژاپن، ارزش بورس آمریکا بسیار بیشتر از بورس ژاپن بوده است (فرنج و پوتریبا، ۱۹۹۱). در مجموع می توان گفت که اولاً صنایع مختلف بازار سهام ایران از نظر میزان دوباره شماری ارزش بازار، تنوع قابل توجهی دارند و ثانیاً به نظر می رسد مساله دوباره شماری به خصوص در صنایع بزرگ بورسی رایج تر بوده و بنابراین درک آن اهمیت ویژه ای دارد. به عنوان مثال، از میان ۱۵ صنعتی که بیشترین میزان دوباره شماری در آنها وجود دارد، ۷ صنعت جزو ۱۰ صنعت بزرگ بورس هستند.

تعمیرات شاخص S&P ۵۰۰ VIX در زمستان ۱۳۹۹





### بورس در سالی که گذشت

صادر شده است. این ارقام زمانی قابل توجه می شود که تعداد صدور کدهای جدید در مجموع سال گذشته ۸۲۱ هزار کد بوده است.

دستگاه نظارت و سیاستگذار نیز با تصمیمات تأییدیه و غیر فنی بر این آتش هیزم ریختند. و در پاسخ قیمت گذاری پخش نامهای آنها سهامداران فروشنده شدند. در میانه دی ماه خیرها و نامگذاری ها از تصمیم وزارت صمت برای کاهش مجدد قیمت های پایه محصولات فولادی در بورس کالا حکایت داشت. در شیوه نامه پیشین مدیریت بازار فولاد، قیمت های پایه برای عرضه محصولات فولادی در بورس کالا ۸۰ درصد بهای قوب منطقه CIS تعیین شده بود. همین رقم نیز با انتقادات بسیاری مواجه شده بود و حالا وزیر صمت تصمیم گرفته تا قیمت پایه را ۱۰ درصد دیگر کاهش دهد. هرچند این تصمیم تاکنون با مقاومت بورس کالا رویه رو شده است و از لحاظ قانونی، اجرای آن به تایید شورای عالی بورس نیاز دارد، اما همین خیر کافی بود تا سهامداران گروه های بزرگ و کالامحور بورس تهران فروشنده شوند و به دنبال آن شاهد اکت ۱/۸ درصدی شاخص کل این بازار طی معاملات باشیم.

سیاستگذار تنها در شرایط رکود تصمیمات تأییدیه می گیرد، حتی در زمان صعود نیز با انتشار اولین پیش بینی های سود ۹۹ با انحراف قابل توجه EPS یک شاخص ساز از برآوردهای تحلیلی، توجه بورس یازان را جلب کرد. در حال حاضر به نظر می رسد سیاستگذار به جای برداشتن مانع اصلی که هماتنا دلمنه توان است، به حرکت در مسیر خطنا ادامه می دهد.

در پایان معاملات دی ماه شاخص بورس با اکت ۲/۵ درصدی

سودای کسب سود از این بازار سبب شد بورس در ۴ ماه اول سال ۳۰۰ درصد رشد را ثبت نماید که این رکورد بی نظیر در سایه توجه سهامداران خرد به این بازار بود، ولی پس از آن بورس وارد اصلاح فرسایشی شد و در زمستان فاصله خود را تا اوج تاریخی ۱۹ مردادماه به حدود ۳۳ درصد رساند. در بهار روزانه ۸۰۰ میلیارد تومان پول حقیقی وارد بورس می شد که در تیرماه به ۱۵۰۰ میلیارد تومان در روز رسید و در نیمه نخست مردادماه از ۲۰۰۰ میلیارد تومان فراتر رفت. آمار صدور کدهای معاملاتی در تابستان نیز می تواند مویذ این مهم باشد که بخش عمده این سرمایه گذاران را تازه واردها (بورس اولی ها) تشکیل می دادند. سهامدارانی که به واسطه آشنایی تاکافی با این بازار پوریسک، در گران ترین سطوح قیمتی در نقش خریدار ظاهر شده و پس از مدت زمان کوتاهی با آغاز تخلیه حباب بزرگ شده سهام مواجه شدند. از اواسط مردادماه که با تخلیه حباب بزرگ شده در سهام، بورس روی دیگر خود را به سهامداران نشان داد تا به امروز این بازار روندی غیر قابل پیش بینی را طی می کند. در این میان بورس یازان به ویژه آنهایی که در تابستان تازه تصمیم گرفتند سهامدار شوند، نظاره گر نوسانی ترین روزهای بورس هستند. اما این موضوع هم باعث تشد تا شاهد توقف متقاضیان ورود به این بازار باشیم. آمارهای به دست آمده از شرکت سپرده گذاری مرکزی و تسویه وجوه نشان می دهد در دی ماه شاهد صدور ۷ میلیون و ۶۰۰ هزار کد جدید بورسی بودیم تا مجموع این کدها به ۲۲ میلیون و ۲۰۰ هزار نفر افزایش یابد. از این رو تنها طی یک ماه گذشته شاهد رشد ۲۰/۸ درصدی صدور کدهای جدید معاملاتی بودیم. ضمن آنکه در مجموع طی ۱۰ ماه سوری شده از سال ۹۹، ۲۰ میلیون و ۵۳۵ هزار کد جدید بورسی

این گروه از بازیگران سهام همراه شدتند. حقیقی‌ها در دیگر گروه‌های بورس‌ی اما فروشنده بودند. در این راستا بیشترین خالص فروش حقیقی‌ها در زیرمجموعه‌های سرمایه‌گذاری به ارزش ۳۰۹ میلیارد و ۸۸۷ میلیون تومان رقم خورد. پس از آن پتروشیمی‌ها بودند که با وجود رشد یهای تفت در بازار جهانی شاهد جایه‌جایی سهامی به ارزش ۲۲۸ میلیارد تومان در مسیر حقیقی به حقوقی بودند. دیگر گروه‌های کم‌ودیتی محور نیز در این هفته شاهد خروج سهامداران خرد بودند. از این رو پروژه شرکت‌های چندرشته‌ای صنعتی یا محوریت «سستا» جایه‌جایی سهامی به ارزش ۲۲۴ میلیارد تومان از سید سهام حقیقی‌ها به پرتفوی سهامداران عمده را تجربه کردند. پالایشی‌ها نیز در این هفته با خالص خرید ۲۱۸ میلیارد و ۵۵۰ میلیون تومانی حقوقی‌ها همراه شدند. البته خرید حقوقی‌ها را تنها نمی‌توان به دلیل حمایت از بازار قلمداد کرد. سهامداران عمده که در ماه‌های گذشته و با شروع دوره اصلاحی قیمت‌ها تحت فشارهای دستوری برای خرید سهام‌ها در محدوده‌های غیرارزنده و گران مواجه شدند و در مقابل اجازه فروش نداشتند، حال در زمانی که تسهیل قیمت به درآمد شرکت‌ها در محدوده ۸ تا ۹ واحدی قرار گرفته، فرصتی یافته‌اند تا با اندک تقدینگی که برایشان باقی مانده کمی از قیمت‌های پرتفوی خود بکاهند. در دهمین روز از اسفند ماه بورس تهران برای دهمین روز متوالی با افت تماگر اصلی مواجه شد که یکی از رکودی‌ترین روزهای سال ۹۹ را نیز پشت سر گذاشت. در این روز ارزش معاملات خرد سهام در مجموع بورس و فرابورس حتی به ۲ هزار میلیارد تومان نیز ترسید و تداوم خروج پول حقیقی برای یازدهمین روز متوالی ادامه داشت. ضمن آنکه صف‌های فروشی به ارزش ۶۶۰۰ میلیارد تومان در انتظار خروج از گردونه معاملات سهام تشکیل شد. به نظر

به کار خود پایان داد و تماگر سهام به کمترین سطح از ۲۵ خردادماه نزول کرد تا علاوه بر شکستن مرز مقاومتی ۱/۲ میلیون واحد، برای دومین بار در سال جاری، شاهد تغییر روند بازار و ورود به فاز خرسی باشیم. ارزش معاملات خرد هم روز شنبه کاهش چشم‌گیری داشت و به کمترین مقدار خود از یک ماه پیش رسید. بررسی‌ها نشان می‌دهد در نیم‌قرن فعالیت بورس تهران، این بازار تنها ۵ فاز نزولی را به خود دیده و تاکنون سابقه تجربه دو دوره خرسی در یک سال وجود نداشته است.

بازار سهام پس از هفته اول اسفند ماه با تداوم محدودیت دامنه نوسان و لغت تقدشودگی، در تمام روزها شاهد روند منفی بود، به نحوی که در نهایت با افت بیش از ۲/۱۶ درصدی شاخص به کار خود خاتمه داد. بررسی‌ها نشان می‌دهد بیش از دو سوم تعادهای معاملاتی، وضعیت را با صف فروش به پایان بردند و ارزش صف‌های فروش در محدوده ۴۵۰۰ میلیارد تومان قرار داشت. به این ترتیب اولین هفته اسفندماه در حالی پایان یافت که بورس تنسی برای چاق کردن نداشت و شاهد خروج سهامی به ارزش ۲ هزار و ۱۶۴ میلیارد تومان از سید سهامداران خرد این بازار بودیم. در مجموع طی ۹ هفته اخیر، سهامی به ارزش ۲۲ هزار میلیارد تومان در مسیر حقیقی به حقوقی جایه‌جا شده است. به این ترتیب بیش از ۲۳ درصد از پول‌های ورودی از سوی سهامداران خرد در سال ۹۹ طی ۹ هفته اخیر از گردونه معاملات سهام خارج شده است. این در حالی است که در آخرین روز کاری بازار سهام شاهد انتظار تا کام بیش از ۴ هزار میلیاردی سهامداران برای فروش سهام بودیم. بر این اساس در میان صنایع ۳۸ گانه بورس تنها دو گروه بیمه و صندوق بازنشستگی و سایر معادن بودند که در مجموع معاملات هفته گذشته مورد توجه حقیقی‌ها واقع و با خالص خرید



بازارها ایجاد کند. بازار سرمایه در سال جاری با ابرتوسان رویه رو شد که هم در قاز کاهش و هم در قاز افزایشی، بهره‌گیری از ابزار ترخ سود می‌توانست باعث ایجاد تعادل در بازار شود. اما شواهد حاکی از آن است که تنها از این ابزار استفاده نشد، بلکه رویکردهای دستوری تزریق نقدینگی به بورس در جهت حمایت حمایتی در دستور کار قرار گرفت. بر اساس سخنان شهروز دادشمن‌دی، مدیر اداره اعتبارات بانک مرکزی، تاکنون حدود ۴۲ هزار میلیارد تومان به قرارداد و کسبوکارها تسهیلات کروتایی داده شده است. با این حساب در ۱۰ ماه اول سال جاری بیش از ۱۴۴ هزار میلیارد تومان به کارگزاری‌ها تسهیلات داده شده است. با در نظر گرفتن این رقم به‌عنوان کل تسهیلات پرداختی به کارگزاری‌های بورسی، بیش از ۱۰ درصد از کل تسهیلات پرداختی به احاد اقتصادی در حمایت از بازار سرمایه تخصیص داده شده است.

با پایان رسیدن فصل زمستان و سال ۹۹ بورس صدرنشین تمام بازارها بود. بررسی‌ها نشان می‌دهد که بازار سرمایه با رشد ۱۵۵ درصدی شاخص کل بسته شد. در دیگر بازارهای دارایی، دلار سال را با قیمت ۲۴ هزار و ۸۲۰ تومان به پایان رساند و در نتیجه بازدهی بازار ارز در این سال به ۵۴ درصد

می‌رسد طولانی شدن روند اصلاحی بازار سهام بسیاری از بورس‌یازان را خسته کرده است. سهامدارانی که البته به موجب کاهش تقدشودگی بازار حتی قادر به فروش سهام خود نیز نیستند. این روند قرسلیشی که حدود ۷ ماه به درازا کشیده، حالا سیاست‌گذار بورسی را تیزیر سر دوراهی قرار داده است. یک مسیر اداره بازار سهام با شیوه فعلی یعنی دامنه توسان نامتقارن بوده و راه دیگر شوک‌درمائی آن است. این شوک تیز به نظر می‌رسد چیزی جز حذف محدودیت قدیمی و خودساخته دامنه توسان نمی‌تواند باشد.

رئیس کل بانک مرکزی اعلام کرد بخشی از رشد نقدینگی به‌دلیل حمایت از بورس بوده و حتی به‌دلیل ملاحظیات بورسی، از افزایش ترخ سود بانکی پرهیز کرده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که رقم حمایت اعتباری از بازار سرمایه در ۱۰ ماه نخست، حدود ۱۴۴ هزار میلیارد تومان بوده؛ رقمی که می‌توانست با تخصیص به بخش واقعی اقتصاد، ارزش افزوده بیشتری ایجاد کند. در کشورهای مختلف، رابطه منطقی میان بازدهی بازارهای دارایی و بخش حقیقی اقتصاد وجود دارد. فاصله گرفتن غیرمنطقی این دو، نشانه وجود حباب در بازارهای دارایی است به‌طوری‌که سیاست‌گذار پولی باید با عملیات بازار یاز، تعادل بخشی در اقتصاد و

تغییرات شاخص بورس تهران در سال ۱۳۹۹







رسید. تفع خرید سکه اما بیشتر از دلار بود و با حفظ قیمت خود در سطح ۱ میلیون تومان توانست سود ۸۲ درصدی را ثبت کند. در بازارهای جهانی، رمزارزها یکه‌تازی کردند و صدرنشین بازارهای جهانی لقب گرفت. در فضای اقتصاد کلان نیز امید به تداوم رشد اقتصادی مثبت همراه با نگرانی از تورم بالا به چشم می‌خورد و رشد بالای نقدینگی به یکی از چالش‌های مثبت اقتصاد تبدیل شده است. این بازار در شرایطی به استقبال سال ۱۴۰۰ می‌رود که عوامل متعددی نظیر قیمت‌گذاری دستوری مداخله در میزان عرضه و تقاضا و نامتقارن کردن دامنه نوسان در کنار تضعیف عرضه‌های اولیه از جمله عوامل مهمی بود که توانست چهره بازار سرمایه را در سال ۹۹ دگرگون کند. از طرف دیگر اکت قیمت و مشکلات فروش سهام عدالت در کنار نارسایی‌های ناشی از بهبود تیافتن زیرساخت‌ها سبب شد تا ضعف حکمرانی در بازار سرمایه بیش از سال‌های قبل به چشم بیاید. سالی که با تمامی مشقت‌هایی که داشت، بدون شک یکی از مهم‌ترین دوره‌های تاریخ ایران است و تحولات آن تجربه‌ای خواهد بود برای سیاست‌گذاران آینده. از صف‌های طویل برای خرید ارزان‌تر مرغ و روغن تا اجاجت پر سر هزاران راه رفته، اضافه برداشت دولت از بانک مرکزی، رشد پایه پولی و موج سنگین تورم.

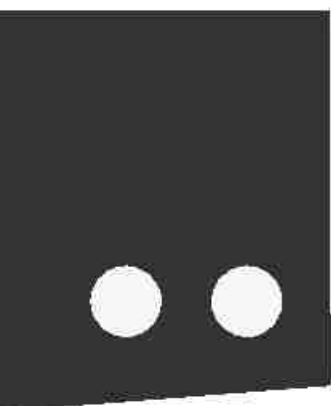
منابع: سازمان بورس ایران / بانک مرکزی ایران / مرکز آمار ایران

Were, J. (1991). French, K. R., & Poterba, J. M. Japanese stock prices too high?. *Journal of Financial Economics*, 29(2), 337-362.

## بازار انرژی

# خاموشی های گسترده و سریالی

با عبور میزان مصرف روزانه گاز طبیعی کشور از مرز ۵۹۲ میلیون مترمکعب، بخشی از خوراک تزییقی به نیروگاه های برق یا سوخت مایع جایگزین شد. محسن طرزطلب، مدیرعامل شرکت تولید برق حرارتی یا اعلام این خبر افزود: نیروگاه های حرارتی نقش عمده ای در تولید برق کشور دارند به طوری که در حال حاضر میزان تولید برق این نیروگاه ها ۶۸ هزار و ۴۱۳ مگاوات، معادل ۸۱ درصد تولید برق کشور است. یکی از پدیده های جدید در صنعت برق مصرف غیرمجاز انرژی توسط گروهی از استخراج کنندگان رمازرها است. از این رو سختگویی صنعت برق در تششی عنوان کرد که روزانه بیش از ۲۰۰ مگاوات برق یا «تعرفه خاگی» و تعرفه های مشابه خاگی توسط استخراج کنندگان ارزهای مجازی مصرف می شود؛ درحالی که تعرفه مخصوص برق برای این فعالیت تقریباً شش برابر تعرفه خاگی است. این دستبرد پنهان ریشه در عرضه انرژی با قیمت کمتر از هزینه تمام شده دارد. سیاست مخرب «قیمت دستوری» برای فروش انرژی در آلودگی هوا نیز نقش دارد. به این دلیل که به دلیل کمبود گاز برای مصرف سوخت نیروگاه های برق تیار است که از سوخت مازوت استفاده شود که این امر موجب شده تنفس پایتخت و برخی کلان شهرها تنگ شود. رشد مصرف برق در فصول سرد امسال بی سابقه و حتی از رشد پیک تاپستانه پیشی گرفته است؛ در کنار رشد شتابان مصرف برق در بخش خاگی و صنایع، رد پای جدید مصرف کنندگان برق غیرمجاز که در رشد صعودی برق نقش دارند. در مزارع بیت کوین دیده شده است.



در بیست و سومین روز از دی ماه، ۸ استان کشور شاهد خاموشی‌های گسترده و سریالی بودند. اظهارات متولیان نشان می‌دهد که قطعی برق براساس یک جدول زمان‌بندی و در اثر کمبود سوخت نیروگاه‌ها بوده است. از این رو طرح تشویقی مشترکان کم‌مصرف تعریف شد و بر این اساس هزینه برق این مشترکان صفر خواهد شد. معاون امور توزیع برق شرکت توانیر با یادآوری شناسایی ۷/۲ میلیون مشترک خوش مصرف از بین ۳۰ میلیون مشترک برق کشور از تخفیف ۱۰۰ درصدی برای ۵/۸ میلیون مشترک کم مصرف خبر داد. غلامعلی رخشانی مهر از کاهش ۹/۸ درصدی جمعیت پر مصرف‌های برق کشور نسبت به مدت مشابه سال گذشته، خبر داد و اظهار کرد: مدیریت انرژی به‌خصوص در زمستان از مهم‌ترین مسائل جهانی است. کشور ما نیز از این مساله مستثنی نیست و باید در همه بخش‌ها برای آن فکری کرد. از این رو رصد ویژه مصارف انشعاب‌های خانگی و تجاری به‌منظور شناسایی مزارع غیرمجاز استخراج رمز ارز و قطع انشعاب برق متخلفان در تهران آغاز شد و طبق اعلام مدیرعامل شرکت توزیع برق تهران بزرگ، با متخلفان به‌طور جدی برخورد می‌شود. اهمیت مدیریت پناز شبکه برق پایتخت در سال ۱۴۰۰ به دلیل احتمال بروز برخی تغییرات در رفتار مصرف‌کنندگان انرژی، در اثر تغییر معادلات مرتبط با شیوع بیماری کرونا و همچنین درپیش‌بودن انتخابات

ریاست‌جمهوری بسیار قابل‌توجه است. در راستای کاهش آلودگی شهرها یا افزایش ظرفیت نیروگاه‌های تجدیدپذیر به سطح ۹۲۰ مگاوات، پایداری تولید برق در کشور افزایش و انتشار آلاینده در بخش نیروگاه‌های برق کاهش یافت. از منابع تجدیدپذیر حدود ۵ میلیون و ۹۱۳ کیلووات ساعت، انرژی تولید شده که این میزان تولید برق توانسته از انتشار ۳ میلیون و ۹۷۸ هزار تن گاز گلخانه‌ای در کشور بکاهد. این میزان تولید انرژی‌های تجدیدپذیر باعث شده که بیش از یک میلیارد و ۶۷۹ میلیون مترمکعب از مصرف سوخت‌های فسیلی در ایران که در تولید برق از منابع انرژی فسیلی به‌کار گرفته می‌شود، کاسته و بیش از ۱۲۰۰ میلیون لیتر در مصرف آب نیز صرفه‌جویی شود. بنابراین این گزارش، تاکنون ظرفیت نصب‌شده انرژی‌های تجدیدپذیر به بیش از ۹۲۰ مگاوات رسیده است و عملکرد این نوع از نیروگاه‌ها همچنین موجب عدم انتشار بیش از ۲۵ هزار تن آلاینده‌های محلی شده است. تاکنون ۵ هزار نیروگاه خورشیدی مقیاس کوچک با مجموع ظرفیت ۶۹ هزار و ۳۲۰ کیلووات در سراسر کشور به کمک سرمایه‌گذاران به بهره‌برداری رسیده است. ۴۹ درصد نیروگاه‌های تجدیدپذیر کشور از نوع خورشیدی، ۳۴ درصد از نوع بادی، ۱۲ درصد از نوع برق‌آبی کوچک، یک درصد از نوع زیست‌توده، ۲ درصد بازیافت حرارتی و ۲ درصد توربین‌های آبیاطالی است.



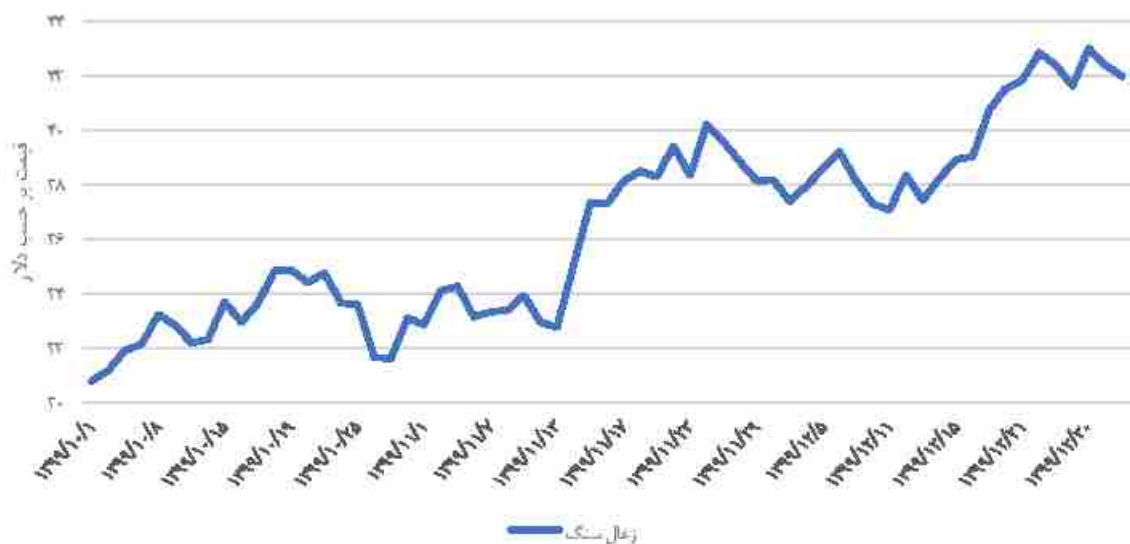
## آینده بازار انرژی

اما سال ۲۰۲۰ همه حتی اکسون موبیل را هم تکان داد؛ اکسون اواخر ماه توامیر اعلام کرد بین ۱۷ تا ۲۰ میلیارد دلار از ارزش دارایی‌هایش را کم خواهد کرد. بین سال‌های ۲۰۰۸ تا ۲۰۱۹ سود بر سرمایه پنج شرکت بزرگ نفتی شامل اکسون، شل، شورون، بی‌پی و توتال به‌طور متوسط سه‌چهارم آب رقت. در سال ۲۰۱۹ هم بخش انرژی که عمده آن به سوخت‌های فسیلی اختصاص دارد در شاخص اس‌اند‌پی ۵۰۰ بدترین عملکرد را داشت که در سال‌های ۲۰۱۴، ۲۰۱۵ و ۲۰۱۸ هم اتفاق افتاده بود.

اکسون موبیل و بی‌پی به ترتیب ۲۲ و ۱۸ میلیارد دلار در سال ۲۰۲۰ خسارت دیدند و شورون نیز جمعه هفته گذشته اعلام کرد در این سال، ضرری ۵/۵ میلیاردی متحمل شده است. در روزهای گذشته خیرگی منتظر شده است که دو شرکت نفتی آمریکایی اکسون و شورون در سال گذشته برای ادغام، مذاکراتی داشته‌اند؛ اما به نتیجه نرسیده است. دیگر شرکت‌های نفتی هم از روند سبز شدن کسب‌وکارها و همین‌طور پاندمی کرونا فشار مداومی حس می‌کنند. رویال داج شل سه‌شنبه اعلام کرد قصد دارد تقلیل دارایی (write-down) بزرگی را به انجام برساند. پاندمی پیش از این منجر به انجام اصلاحات بزرگ در میزان دارایی‌های نفت و گاز شد، چراکه شرکت‌ها نسبت به استخراج منابع هیدروکربنی در پروژه‌های پرهزینه و یا وجود قیمت‌های پایین نفت بدبین شده‌اند.

می‌توان متصور بود که آینده بازار انرژی در دست انرژی‌های تجدیدپذیر خواهد بود؛ از این رو استراتژی برنده برای غول‌های نفتی، اصرار بر سرمایه‌گذاری در سوخت‌های فسیلی یا متنوع‌سازی سید انرژی می‌باشد. این استراتژی متعلق به شرکت‌های بزرگ نفت و گاز اروپایی مانند بی‌پی، شل و توتال است. اما در مقابل تفکری است که در غول‌های آمریکایی به‌خصوص اکسون موبیل جریان دارد. آن‌ها معتقدند فعلاً برای افزایش تولید و سودآوری غول‌های نفتی در حوزه فسیلی وقت هست. اگر فقط به شاخص اس‌اند‌پی ۵۰۰ که متشکل از همین تعداد شرکت‌های بزرگ آمریکایی در بازار سرمایه است نگاه کنیم عملکرد بخش انرژی را ضعیف‌ترین در بین صنایع مختلف در سال ۲۰۱۹ می‌یابیم. اتفاقی که سال‌های ۲۰۱۴، ۲۰۱۵ و ۲۰۱۸ هم رخ داده بود. اما برخی مثل بی‌پی رویانهای بلندپروازانه‌ای برای «سبز» شدن دارند. این در حالی است که اکسون موبیل که یکی از بازارش‌ترین شرکت‌های نفتی است، به‌طور عمومی در بازار سهام معامله می‌شود به این راحتی تغییر نمی‌کند. یا وجود اینکه سرمایه‌گذاران سبزگرا این شرکت را تشویق به حرکت به سوی انرژی‌های پاک کرده‌اند. اکسون برعکس، برنامه‌ای برای افزایش ۲۵ درصدی تولید نفت و گاز تا سال ۲۰۲۵ را اعلام کرد. علاوه بر این، در زمانی که رقیب اکسون موبیل میلیاردها دلار از ارزش دارایی‌های خود کاستند، این شرکت آمریکایی گفت منابع تحت ملکیت آن تغییری نکرده است.

قیمت زغال سنگ در زمستان ۱۳۹۹



## پتروشیمی

آغاز فصل زمستان و انتظارات برای افزایش حجم معاملات در کنار تکانه‌های قیمت‌های جهانی و شارژ سهمیه‌ها از مواردی است که پتانسیل بهبود بازار را در بر دارد ولی این امیدواری‌ها یا سیگنال‌های مختلف و چندگانه‌ای محدود شده است. اگر چه می‌توان به استمرار بهبود بازار خوش بین بود. عدم قطعیت‌های مربوط به نوسان قیمتی که گاه و بی‌گاه از سوی یکی از اهرم‌های تعیین کننده بهای پایه محصولات پتروشیمیایی در بورس کالا، در کنار شرایط رکود تورمی که چندی است این بازار را در هلهای از ابهام فرو برده است. از مهمترین این سیگنال‌ها است.

اما در ایران و در شرکت پروپیلن جم شرایط متفاوت رقم خورد. این شرکت در سال ۲۰۰ هزار تن انواع گزیده‌های پلی پروپیلن را تولید می‌تواند. بر اساس گزارش‌های منتشر شده، این شرکت در فصل اول و فصل دوم اسال، به ترتیب حدود ۷۵۰ و هزار و ۵۹۵ میلیارد تومان فروش داشته است. همچنین، در مجموع مهر و آبان، هزار و ۱۱۰ میلیارد تومان فروخته است. عملکرد فروش شرکت در آذر در بورس کالا حدود ۷۶۰ میلیارد تومان بوده است که نشان دهنده روند رشد فروش فصلی است. میانگین نرخ فروش محصولات آذر ماه در بورس کالا حدود ۲۲ میلیون تومان به ازای هر تن بوده است که نسبت به ابتدای سال ۹۹ حدود ۱۴۰ درصد رشد داشته است. با توجه به افزایش قیمت‌های جهانی محصولات پلیمری و نرخ دلار ۲۵ هزار تومانی، دستیابی به سود هزار الی هزار و ۱۰۰ تومان به ازای هر سهم در سال ۹۹، دور از انتظار نیست که در قیمت‌های کنونی نسبت قیمت به درآمد حدود ۷/۵ است.

دستورالعمل جدید بازار محصولات پتروشیمیایی که در اولین روز از فصل زمستان ابلاغ شد، آغاز فصلی جدید برای معاملات این بازار و تولید در صنایع تکمیلی به شمار می‌رود. دستورالعمل قبلی مربوط به سال ۱۳۹۷ بود. در دستورالعمل جدید با تجمیع تجارب دو ساله و صرف ۹ ماه کارشناسی از سوی اعضای کمیته تخصصی پتروشیمی کارگروه تنظیم بازار مورد بازبینی و اصلاح قرار گرفت. این دستورالعمل متمرکز بر چندین ماده است که همه جوانب بازار محصولات پتروشیمیایی از جمله، شاخص کمیته تخصصی پتروشیمی، نحوه فروش محصولات پتروشیمی، خوراک مجتمع‌های

# Petrochemical

پتروشیمی، قیمت محصولات، مدیریت عرضه و تقاضا در کنار نظارت بر این بازار را مدنظر قرار داده است. همچنین در پایان این دستورالعمل به قواعد واردات و صادرات محصولات پتروشیمی نیز پرداخته است. دلیل اصلی تغییر دستورالعمل این بود که موضوعات امروز حوزه صنعت پتروشیمی و به‌ویژه محصولات پتروشیمی امکان مدیریت و کنترل را نداشت. تغییرات در صنعت پتروشیمی به قدری سریع است که بعضاً حتی رسانه‌های تخصصی نیز از مخیره خیرهای آن عقب می‌مانند. آن هم در شرایطی که زنجیره تولید در صنایع تکمیلی سریع‌ترین رشد کل صنعت در کشور را به خود اختصاص داده است. برنامه ریزی‌های عظیم برای رونق تولید پلی پروپیلن‌ها که در ادیات معاون وزیر نفت و مدیرعامل شرکت ملی صنایع پتروشیمی از آن به‌عنوان خاویار صنعت پتروشیمی یاد شده تا افزایش بیش از ۲۰ درصدی رشد تولید در صنایع تکمیلی پتروشیمی با محوریت زنجیره تولید صنایع پلاستیکی و همچنین رکوردشکنی معاملات محصولات پتروشیمی در سال جاری در بورس کالا همگی مواردی است که می‌توان مورد بحث قرار داد.

مدیرعامل شرکت ملی صنایع پتروشیمی در گفت‌وگویی با رسانه‌ها خاطرتشان کرد: سال جاری سالی طلایی برای این صنعت خواهد بود و قطار توسعه صنعت پتروشیمی با شتاب مناسب در حال حرکت است که عمره آن بهره‌برداری تدریجی طرح‌های برنامه ریزی شده در این صنعت است. یا به عبارت دیگر خداحافظ خام‌فروشی؛ محمدی یا اشاره به اینکه از ابتدای سال جاری تاکنون، ۹ طرح توسط رئیس‌جمهور به بهره‌برداری رسیده است، بیان کرد: گذر از خام‌فروشی در صنعت پتروشیمی آغاز شده است. تقاضا برای نفت خام و فرآورده‌های نفتی کمتر از یک درصد و در بخش محصولات پتروشیمی ۴ تا ۵ درصد است. در سال ۹۸ حدود ۳۵ میلیون تن خوراک شامل گاز طبیعی، اتان، میعانات گازی، نفتا و نفت سفید از صنعت نفت و گاز کشور دریافت شد، که این حجم از خوراک، معادل ۸۰۰ هزار بشکه نفت‌خام در روز است. این عدد در سال ۱۴۰۴ به ۲ میلیون بشکه در روز می‌رسد و تا سال ۱۴۰۶ با توجه به طرح‌های در دست اجرا معادل ۲ میلیون و ۲۰۰ هزار بشکه نفت خام خواهد بود که مصداق عینی گذر از خام‌فروشی است. همچنین تا پایان سال آینده، ۲۷ طرح در قالب طرح‌های جهش دوم صنعت پتروشیمی به بهره‌برداری می‌رسد که ظرفیت تولید از ۶۶ میلیون تن در پایان سال ۹۸ به ۱۰۰ میلیون تن در سال ۱۴۰۰ افزایش خواهد یافت. این مطلب به معنی رشد ۵۰ درصدی تولید در این مدت و در سایه برنامه جهش دوم خواهد بود. طرح‌های راهبردی در ۳ دسته ی خوراک ترکیبی برای محصولات آروماتیک، پروپیلن به‌عنوان خاویار صنعت پتروشیمی و طرح‌های پیش‌ران یا هدف تنوع در محصولات و قطع واردات و ایجاد اشتغال و آمایش سرزمینی در ۲۱ طرح و افزایش ظرفیت پروپیلن به ۴/۵ میلیون تن، همچنین طرح‌های پیش‌ران در ۴ زنجیره پروپیلن، متانول، اتیلن و بنزن یا هدف ایجاد تنوع در سید محصولات، توسعه زنجیره ارز، کاهش واردات، تامین خوراک صنایع پایین‌دستی، افزایش ارزش محصولات و آمایش سرزمینی از اقدامات آتی کشور خواهد بود. یا به عبارتی دیگر زنجیره ارزش در صنعت پتروشیمی از صنایع بزرگ بالادستی تا صنایع کوچک‌تر پایین‌دستی حلقه‌های بسیاری هستند که در نهایت صنعت استراتژیک پتروشیمی را تشکیل می‌دهند. این زنجیره را می‌توان گسترده‌ترین زنجیره صنعتی در کشور از لحاظ اشتغال‌زایی به شمار آورد که از پیچیدگی‌های بسیاری برخوردار است. بالابودن حجم تولید مواد اولیه، بازارهای مصرف داخلی و منطقه‌ای در دسترس، پایین‌بودن سرمایه‌گذاری اولیه در صنایع تکمیلی در مقایسه با صنایع بزرگ بالادستی و بالابودن ارزش افزوده این بخش در جهان از جمله مواردی است که می‌تواند آینده جذاب‌تری را پیش چشم زنجیره ارزش صنعت پتروشیمی ترسیم کند.



## یارانه بنزین به خانوار؟



همانطور که در شماره های پیشین نیز عنوان شده بود سیاست گذار دو راه برای حمایت های یارانه ای دارد، از این رو این دو سیاست مهم در دستور کار کمیسیون تلفیق مجلس قرار داشت. راه کار اول، افزایش منابع یارانه‌ای بود که بر اساس این سیاست قرار است تخصیص های نقدی به دوبرابر افزایش یابد. راه کار دوم، سیاست بازتوزیع منابع از طریق اعطای سهمیه بنزین به افراد به جای اتومبیل‌ها بود. گزارش‌ها حاکی از آن است که سیاست نخست که احتمالاً آثار تورمی خواهد داشت، مورد تایید کمیسیون تلفیق قرار گرفته، اما تصمیم دوم که یک سیاست بدون آثار تورمی بوده، فعلاً از چرخه سیاست‌گذاری خارج شده است. در راه کار اول یعنی با افزایش بهای یارانه برای دهک‌های کم‌درآمد بدون در نظر گرفتن مبلغ و منابع افزایش، مهمترین دلواپسی کسری بودجه در سال آتی خواهد بود. حال سوال اینگونه مطرح می‌شود که چرا یک تصمیم که می‌توانست به‌عنوان یک منبع غیرتورمی و از طریق بازتوزیع برای حمایت از دهک‌های کم‌درآمد محسوب شود، مورد غفلت قرار گرفت؟ و در کمیسیون تلفیق رد شد؟ و پاسخ اینگونه عنوان می‌شود: تصمیمی که برای حمایت از دهک‌ها باید گرفته می‌شد، رد شد و تصمیمی که نباید گرفته می‌شد، مورد تایید قرار گرفت.





جدول خانوار - خودرو (میلیون خانوار)

خانوار	بدون خودرو	دارای یک خودرو	دارای دو خودرو	جمع
تک نفره	۲/۴	۰/۴	۰/۶	۳/۴
دو نفره	۲/۹	۱/۴	۰/۳	۴/۶
سه نفره	۳	۲/۶	۰/۸	۶/۴
چهار نفره	۲	۳	۱/۲	۶/۲
پنج نفره	۱/۸	۱/۴	۰/۱	۳/۳
مجموع	۱۲/۱	۸/۸	۳	۳۳/۹
		۱۱/۸		

جدول (نفر - خودرو)

تعداد خودرو	اشخاص حقیقی	تعداد خودرو
تک خودرو	۱۴.۵۰۰.۰۰۰	۱۴.۵۰۰.۰۰۰
دو خودرو	۲.۶۰۰.۰۰۰	۵.۲۰۰.۰۰۰
سه خودرو	۴۴۰.۰۰۰	۱.۳۲۰.۰۰۰
چهار تا ده خودرو	۶۰۰.۰۰۰	۲.۱۰۰.۰۰۰
یازده تا پنجاه خودرو	۶۰۰	۷۵.۰۰۰
بالاتر از پنجاه خودرو	۱۰۰	۷.۰۰۰
مجموع	۱۸.۱۴۶.۱۰۰	۲۳.۲۰۲.۰۰۰
درصد دو خودرویی ها	۹۴	۸۵
خودروهای سوم به بعد	فقط ۶ درصد خورودارها دارای بیش از سه خودرو هستند	



## نفت یا انرژی‌های تجدیدپذیر



در اولین روز از بهمن، رئیس‌جمهور جدید آمریکا وارد کاخ سفید شد. جو بایدن در مورد سوخت‌های فسیلی مانند نفت و همچنین انرژی‌های تجدیدپذیر دیدگاه‌هایی دارد که اختلاف فاحشی با سیاست‌های دولت ترامپ دارد. بایدن در برنامه دارد تا حفاری نفت و گاز در املاک فدرال را محدود کند، مجوز ساخت خط لوله انتقال نفت کانادا به آمریکا (Keystone XL) را ابطال کند و به معاهده اقلیمی پاریس برگردد. همچنین در برنامه‌های زمان‌بر او، بازگشت به برجام (و لغو تحریم‌های نفتی ایران) و ادامه فشار بر روسیه برای رساندن گاز به آلمان قرار دارد.

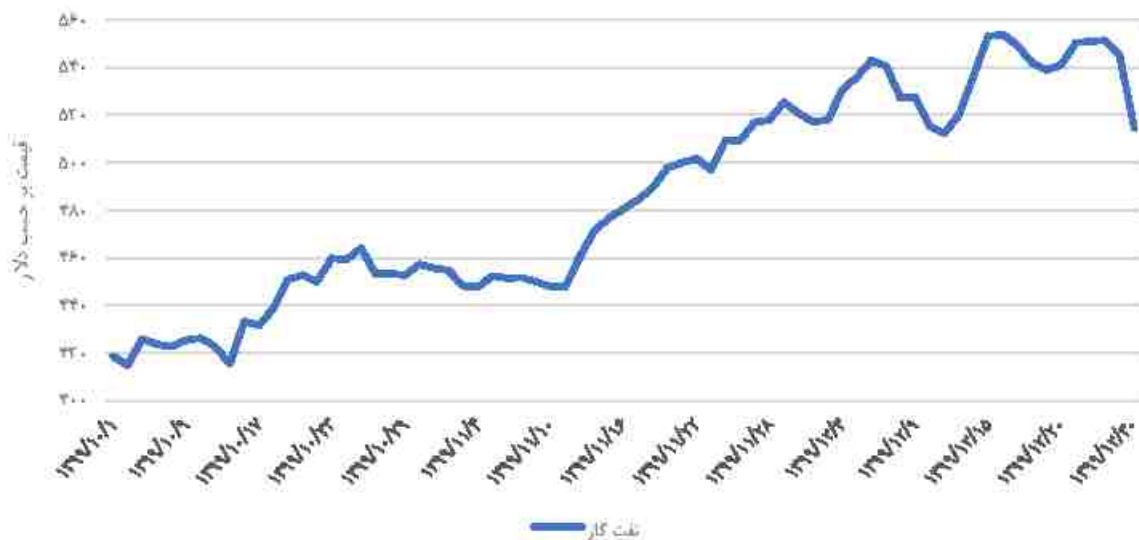
به گزارش پلتمس، عملکرد نفت در دو هفته اول سال ۲۰۲۱ آغازی امیدوارکننده بود. یا به عبارتی دیگر نفت در ۲۰۲۱ گام محکمی را برداشت. بر این اساس در ماه ژانویه برای هر دو شاخص اصلی بازار آتی نشان‌دهنده رشد ماهانه‌ی بیش از



اما در پی تمامی این جریان‌ها رشد بیش از ۲ برابری فروش نفت ایران به چین در ماه مارس نشان از اوج گرفتن صادرات نفت ایران به چین داشت. بر این اساس در گزارشی به نقل از یک شرکت ردیابی نفتکش به نام «کپلر» آمده واردات چین از ایران به حدی افزایش یافته که موجب ایجاد ترافیک در بندر شانگهای شده است. صادرات نفت ایران به چین احتمالا در ماه مارس به ۸۵۶ هزار بشکه در روز برسد که بیشترین میزان در دو سال اخیر بوده و رشد ۱۲۹ درصدی نسبت به ماه گذشته را نشان می‌دهد. همچنین زمان انتظار نفتکش‌ها در شانگهای به همین دلیل از ۸ روز به ۱۲ روز افزایش یافته است. چنین تحولی از یکسو به کاهش عرضه نفت عربستان و دیگر تولیدکنندگان نفت اوپک بازمی‌گردد و از سوی دیگر می‌توان آن را به سهل‌گیری یا بی‌تجربگی دولت جدید آمریکا برای معانعت از تجارت نفت ایران ارتباط داد. بر این اساس برخی از محموله‌های طلای سیاه ترور، آنگولا، نیجریه و کنگو بدون مشتری باقی مانده‌اند و می‌توان این را اثر روابط نفتی تهران پکن بر بازار جهانی عنوان نمود. سدل نفت خامی که از ایران در هفته‌های اخیر به بازار چین روانه شده، واردات نفت خام این غول اقتصادی از برخی کشورها را کاهش داده و به نوعی می‌توان گفت در موقعیتی تهدیدآمیز نسبت به تلاش‌های ائتلاف نفتی اوپک به رهبری عربستان سعودی و سایر تولیدکنندگان نفت غیر اوپکی به رهبری روسیه قرار گرفته است. اوپک پلاس طی ماه‌های اخیر همواره به دنبال محدود کردن هر چه بیشتر عرضه در بازار جهانی نفت بوده تا از طریق ایجاد بحران و کنترل گسترده عرضه در بازار، قیمت نفت خام را به سود کشورهای تولیدکننده افزایش دهد. به گزارش بلومبرگ، روز گذشته با اعلام خیر افزایش خرید پالایشگاه‌های مستقل چین از ایران و پلاتکلیفی برخی تامین‌کنندگان نفت این کشور، قیمت شاخص‌های نفتی کاهش یافت.

لو بعدها در آستانه بحران ملی و درست قبل از رسیدن نفت به ۱۴۷ دلار بر بشکه پیش‌بینی کرد که قیمت‌ها به هر بشکه ۱۵۰ تا ۲۰۰ دلار هم خواهید رسید. وی که اکنون به‌عنوان مشاور و عضو هیات‌مدیره یک شرکت انرژی فعال است، معتقد است که صحبت درباره ابرچرخه شاید هنوز کمی زود باشد، اما سناریوهایی را هم متصور است که در آنها قیمت نفت به شکل قابل‌توجهی تقویت شود. مورتی می‌گوید: هنوز موافقی برای عبور نفت به سمت قیمت‌های بالاتر وجود دارد اما این قدرت تقاضا است که تعیین‌کننده خواهد بود. پیش از همه‌گیری بیماری کووید-۱۹، تقاضای جهانی نفت به ۱۰۰ میلیون بشکه در روز رسیده بود، اما سال گذشته این میزان به‌طور متوسط تا حدود ۹۰ میلیون بشکه در روز کاهش یافت و تحلیلگران پیش‌بینی می‌کنند تقاضا احتمالا تا پس از افزایش چشمگیر موارد واکسیناسیون و ازسرگیری مجدد سفرهای هوایی طولانی در سال ۲۰۲۲ به سطوح پیشاپائینی بازخواهد گشت. استدلال مورتی برای امکان رقم خوردن ابرچرخه در بازار نفت بر این پایه است که افزایش تقاضا هم‌طور که سقوط بازار در ۲۰۱۴-۲۰۱۵ را رقم زد، این‌بار هم بین ۱/۲ تا ۱/۴ میلیون بشکه در روز رشد کند. او معتقد است که افزایش ۵۰۰ هزار بشکه‌ای تقاضا نفت در سال‌های آینده برای ایجاد شکاف عرضه کافی نیست. افزایش تولید می‌تواند در کنار پمپینی‌های کرونایی یکی دیگر از موانع رشد قیمت در بازار باشد. عرضه نفت خام در این بحران به شکل چشمگیری کاهش یافت و با کاهش قیمت‌ها، تولید ایالات متحده روزانه ۲ میلیون بشکه کاهش یافت. کاهش تولید عربستان، امارات و سایر اعضای اوپک پلاس هم حدود ۸ میلیون بشکه در روز عرضه را کاهش داد.

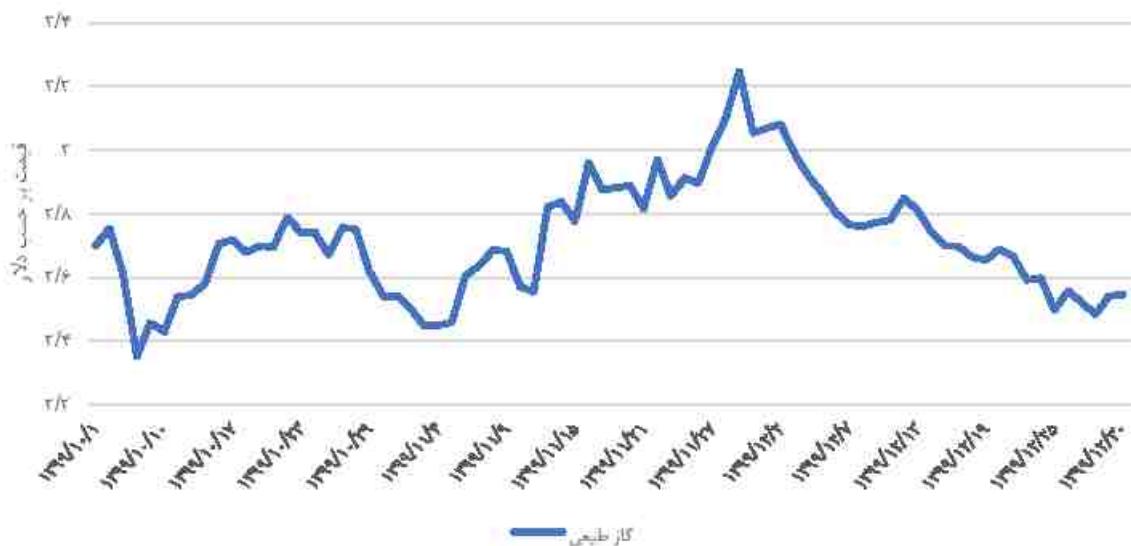
قیمت نفت گاز در زمستان ۱۳۹۹



## گاز مایع ال پی جی

گاز مایع یا همان ال پی جی نیز مانند برق در زمستان دچار مشکلاتی شده، در این خصوص کرامت ویس کرمی مدیرعامل شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی یا اشاره به توزیع دوبلایر تیار معرف کنندگان گاز مایع، دلیل کمبود آن در بعضی استان ها را مصرف کنندگان غیر مجاز در سوخت خودروها اعلام کرد. ویس کرمی در خصوص راهکار حل این موضوع گفت: هم اکنون ۷۴ شرکت موزع طرف قرارداد حقوقی ما هستند که وظیفه دارند گاز مایع را تحویل بگیرند و در استان های مختلف توزیع کنند، که در همه ۷۴ شرکت موزع، عوامل و تعابیندگی ها، زمینه و شبکه توزیع را فراهم کردیم تا با روش توین و الکترونیکی، توزیع سوخت را انجام دهند. مدیرعامل شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی تأکید کرد که گاز مایع (ال پی جی) تنها برای مصارف پخت و پز است و توزیع آن برای خانوارهایی که به شبکه گاز طبیعی دسترسی ندارند و از نفت سفید برای گرمایش استفاده می کنند، انجام می شود. وی افزود: همه این خانوارها در سراسر کشور از طریق سامانه الکترونیکی درخواست فرآورده های نفتی (سدف) شناسایی و مشخصات آنها ثبت شده است. وی ابراز امیدواری کرد که دستگاه هایی نظیر وزارت صنعت، معدن و تجارت وظیفه نظارت بر توزیع و رعایت قیمت های مصوب گاز مایع (ال پی جی) را دارند و امیدواریم با مکاتباتی که انجام می دهیم، دست به دست یکدیگر دهیم تا نظارت های جامعی برای جلوگیری از مصرف غیر مجاز این فرآورده انجام شود.

قیمت گاز طبیعی در زمستان ۱۳۹۹



## بازار پول

### عبور از تورم سرکش پاییزه

در ابتدای زمستان و با شروع آذر ماه، گویا غول تورم کمی آرام گرفت، همانطور که در شماره های پیشین پارها ذکر شده بانک مرکزی ایران داده های تورم ماهیانه را بر روی وبسایت خود بروز رسانی نمی کند. مرکز آمار ایران، نرخ تورم ماهانه را ۲ درصد اعلام کرد که کمترین نرخ تورم در سطح ۶ ماه اخیر بود، همچنین برای نخستین بار در ۸ ماه اخیر تورم نقطه ای روند نزولی را ثبت کرد. کاهش تورم در ماه پایانی پاییز به معنی پایین آمدن قیمت ها نیست، بلکه به این معنی است که سرعت رشد قیمت ها محدودتر شده است. با این حال در ماه آذر تورم خوراکی ها همچنان در سطح بالایی بوده، به نحوی که قیمت لبنیات و روغن طی یک ماه رشد ۱۰ درصدی را ثبت کردند، لذا از سطح تورم صیفی ها کاسته شد. تورم ماهانه حمل و نقل متفی شده که علامت تایید کاهش قیمت خودرو در ماه آذر است. ولی مهار تورم منوط به اجرای سیاست های پولی، مالی و ارزی مناسب در کنار یک چشم انداز روشن از تحولات آتی است. در این ماه شاخص قیمت مصرف کننده به ۲۸۰/۶ واحد رسید که به نسبت ماه قبل رشد ۲ درصدی و نسبت به مدت مشابه سال قبل، رشد ۴۴/۸ درصدی را ثبت کرد.



نیز می رود با کاهش ریسک های غیراقتصادی ناشی از تحولات بین المللی و چشم انداز مثبت احیای درآمد نفتی، آنچه در آذرماه رخ داد تدلوم باید و این ماه به جای آنکه استثنا و نوسانی موقت در روند گذشته داشته باشد، اتفاقاً آغاز روند نزولی تورم باشد. اطلاعات مرکز آمار نشان از آن دارد که در آذرماه رقم نقدینگی کشور به حدود ۳۱۳۰ هزار میلیارد تومان رسید که به نسبت مدت مشابه سال گذشته رشد ۳۸/۴ درصدی را تجربه کرده است. از سوی دیگر روند آمارها نشان می دهد که رشد ماهانه نقدینگی در آذرماه ۳ درصد ثبت شده است که سومین رکورد بیشترین رشد ماهانه را نشان می دهد. رشد ماهانه نقدینگی در اردیبهشت ماه ۳/۲ درصد و در تیرماه ۳/۱ درصد بوده است. در فروردین ماه نیز رشد ماهانه این متغیر ۱/۷ درصد بوده که کمترین رشد ماهانه نقدینگی ثبت شده از ابتدای سال است. در این ماه رقم شبه پول به ۲۵۱۲ هزار میلیارد تومان، رشد ماهانه ۳/۸ درصد، رشد نقطه به نقطه شبه پول ۳۲/۳ درصد رسید که بیشترین رشد از فروردین ماه ۹۵ بوده است. رشد شبه پول نشان دهنده حبس پول در حساب های بلندمدت بانکی است که اثر تورم زای کمتری ایجاد می کند. در واقع کاهش انتظارات تورمی و نوسانات بازارها سبب شده تا سپرده گذاری در حساب های بانکی صرفه ی اقتصادی پیدا کند. در آذرماه نیز این کاهش ادامه دار بوده، به طوری که رقم بدهی بانک ها به بانک مرکزی حدود ۱۲۶/۸ هزار میلیارد تومان اعلام شده است. سهم بدهی بانک ها به بانک مرکزی در رشد پایه پولی آذرماه حدود ۴/۹ درصد تخمین زده شده است.

نکته قابل توجه این است که گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت ها که بیشترین ضریب اهمیت را در میان گروه های شاخص ساز دارد، در آذرماه به نسبت آبان تنها تورم نیم واحد درصدی را ثبت کرده که کمترین افزایش تورم را در میان گروه ها به خود اختصاص داده است. بررسی ها نشان می دهد این گروه به دو زیر گروه مسکن و آب، برق و سوخت تقسیم شده است. به این ترتیب گروه مسکن تورم ۶/۰ درصدی و آب، برق و سوخت تورم منفی نیم درصدی را در آذرماه تجربه کرده است. علاوه بر این، تورم ماهانه گروه حمل و نقل نیز در آخرین ماه پاییز منفی بوده است.

از بهار امسال و با فروکش کردن شوک ابتدایی کرونا، سرعت تغییر شاخص های قیمتی افزایش یافت و تورم نقطه به نقطه در آبان ماه به ۴۶/۵ درصد رسید. اما در آذرماه با فروکش کردن التهابات ارزی و معکوس شدن انتظارات، نرخ تورم ماهانه در سطح ۲ درصد قرار گرفت که پایین ترین سطح ۶ ماه اخیر است و در نتیجه آن تورم نقطه به نقطه کمتر از ماه پیش و در رقم ۴۴/۸ درصد قرار گرفت و تورم متوسط که داده های قیمتی ۲۴ ماه را در خود دارد به رقم ۳۰/۵ درصد رسید. اما حال پرسش این است که آیا این نقطه آغازی برای روند نزولی تورم است؟ سیاست گذار برای تبیین تحولات قیمتی و اقتصاد کلان به همراه سلمان دادن اصلی ترین عامل ایجاد تورم یعنی کسری بودجه از طریق عملیات بازار باز و استفاده از بازار بدهی، موید آن است که تلاش برای کاهش تورم و به حداقل رساندن اثر شوک های بیرون زا در جریان است. انتظار

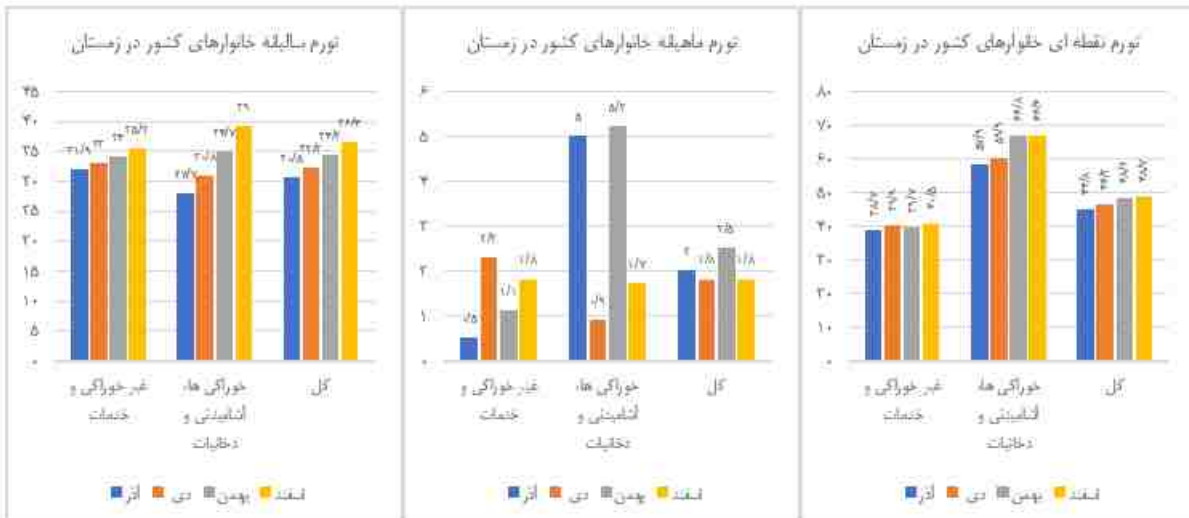




# تورم زمستانه از نگاه آمار

نرخ تورم نقطه ای (متظور از نرخ تورم نقطه ای، درصد تغییر عدد شاخص قیمت، نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد) در زمستان ۱۳۹۹ به ترتیب ماه به اعداد ۴۶/۲، ۴۸/۲ و ۴۸/۷ درصد رسید. نرخ تورم نقطه ای دی ماه ۱۳۹۹ در مقایسه با ماه قبل ۱/۴ واحد درصد افزایش یافته است. نرخ تورم نقطه ای گروه عمده «خوراکی ها، آشامیدنی ها و دخانیات» با افزایش ۲ واحد درصدی به ۵۹/۹ درصد و گروه «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» با افزایش ۱/۲ واحد درصدی به ۳۹/۹ درصد رسیده است و در بهمن ماه در مقایسه با ماه قبل ۲ واحد درصد افزایش یافت و نرخ تورم نقطه ای گروه عمده «خوراکی ها، آشامیدنی ها و دخانیات» با افزایش ۶/۹ واحد درصدی به ۶۶/۸ درصد و گروه «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» با کاهش ۲ واحد درصدی به ۳۹/۷ درصد رسیده است. اما در اسفند ماه در مقایسه با ماه قبل ۰/۵ واحد درصد افزایش یافته است. نرخ تورم نقطه ای گروه عمده «خوراکی ها، آشامیدنی ها و دخانیات» با کاهش ۰/۲ واحد درصدی به ۶۶/۶ درصد و گروه «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» با افزایش ۰/۸ واحد درصدی به ۴۰/۵ درصد رسید.

در دی ماه نرخ تورم نقطه ای برای خانوارهای شهری ۴۵/۵ درصد می باشد که نسبت به ماه قبل ۱/۳ واحد درصد افزایش داشته است. هم چنین این نرخ برای خانوارهای روستایی ۴۹/۸ درصد بوده که نسبت به ماه قبل ۱/۸ واحد درصد افزایش داشته است. این در حالی است که در بهمن ماه ۴۷/۲ درصد می باشد که نسبت به ماه قبل ۱/۷ واحد درصد افزایش داشته است. هم چنین این نرخ برای خانوارهای روستایی ۵۳/۶ درصد بوده که نسبت به ماه قبل ۳/۸ واحد درصد افزایش داشته است. اما در اسفند ماه ۴۷/۸ درصد می باشد که نسبت به ماه قبل ۰/۱۶ واحد درصد افزایش داشته است. هم چنین این نرخ برای خانوارهای روستایی ۵۳/۳ درصد بوده که نسبت به ماه قبل ۰/۳ واحد درصد کاهش داشته است.







که برای خانوارهای شهری ۱/۷ واحد درصد افزایش و برای خانوارهای روستایی ۲ واحد درصد افزایش داشت. در بهمن ماه این رقم به ۳۴/۲ درصد رسیده که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل، ۲ واحد درصد افزایش نشان می دهد. هم چنین نرخ تورم سالانه برای خانوارهای شهری و روستایی به ترتیب ۳۴/۱ درصد و ۳۵ درصد می باشد که برای خانوارهای شهری ۱/۹ واحد درصد افزایش و برای خانوارهای روستایی ۲/۵ واحد درصد افزایش داشته است. همچنین در اسفند ماه برای خانوارهای کشور به ۳۶/۴ درصد رسیده که نسبت به همین اطلاع در ماه قبل، ۲/۲ واحد درصد افزایش نشان می دهد. نرخ تورم سالانه برای خانوارهای شهری و روستایی به ترتیب ۳۶/۲ درصد و ۳۷/۷ درصد می باشد که برای خانوارهای شهری ۲/۱ واحد درصد افزایش و برای خانوارهای روستایی ۲/۷ واحد درصد افزایش داشت.



نرخ تورم ماهانه دی ۱۳۹۹ به ۱/۸ درصد رسیده که در مقایسه با ماه قبل ۰/۲ واحد درصد کاهش داشت. تورم ماهانه برای گروه های عمده «خوراکی ها، آشامیدنی ها و دخانیات» و «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» به ترتیب ۰/۹ درصد و ۲/۳ درصد بود. در بهمن ماه این رقم به ۲/۵ درصد رسیده که در مقایسه با ماه قبل، ۰/۷ واحد درصد افزایش داشته است. تورم ماهانه برای گروه های عمده «خوراکی ها، آشامیدنی ها و دخانیات» و «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» به ترتیب ۵/۲ درصد و ۱/۱ درصد بوده است. نرخ تورم ماهانه اسفند ۱۳۹۹ به ۱/۸ درصد رسیده که در مقایسه با همین اطلاع در ماه قبل، ۰/۷ واحد درصد کاهش داشته است. تورم ماهانه برای گروه های عمده «خوراکی ها، آشامیدنی ها و دخانیات» و «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» به ترتیب ۱/۷ درصد و ۱/۸ درصد بوده است.

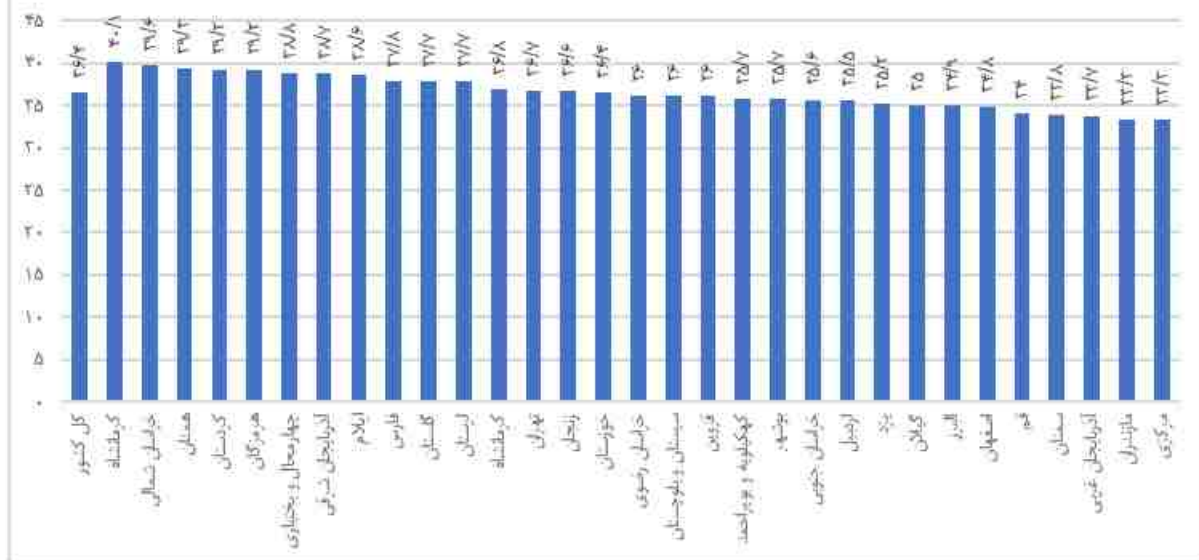
نرخ تورم سالانه (درصد تغییر میانگین اعداد شاخص قیمت در یک سال منتهی به ماه جاری، نسبت به دوره مشابه قبل از آن می باشد) دی ماه ۱۳۹۹ برای خانوارهای کشور به ۳۲/۲ درصد رسید که نسبت به ماه قبل، ۱/۷ واحد درصد افزایش نشان می دهد. هم چنین نرخ تورم سالانه برای خانوارهای شهری و روستایی به ترتیب ۳۲/۲ درصد و ۳۲/۵ درصد می باشد

ها، آشامیدنی ها و دخانیات» بین ۳۶/۵ درصد برای دهک دهم تا ۴۱/۲ درصد برای دهک دوم بود. هم چنین اطلاع مذکور در مورد گروه عمده «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» بین ۲۸/۶ درصد برای دهک اول تا ۴۵/۳ درصد برای دهک دهم بود.

بررسی ها نشان می دهد که در پایان دی ماه رشد ماهانه پول های تورم ساز به صفر رسید، و ازسوی دیگر، در بازارهای ارز، طلا و مسکن حساب های قیمتی به شکل قابل توجهی تخلیه شدند و بورس نیز به نقطه تعادل نزدیک تر شده است. این تحولات حاکی از آن است که پول های سرگردان از «حساب های جاری و بازارهای دارایی» به سمت «پس انداز های مدت دار در بازار پول» در حرکت است. تجربه تاریخی نشان می دهد که ایران در میانه دهه ۷۰ هم از نظر سیاست گذاری اقتصادی و هم از نظر سیاست های خارجی، توانست گام های موفقیتی بردارد. پس از سال ۷۵، زمینه برای کنترل تورم، تک نرخی شدن نرخ ارز و رشد اقتصادی فراهم شد. فرصت دیگر، در سال ۹۲ به وجود آمد، در این زمان اگرچه به لحاظ سیاست خارجی، ایران به یک توفیق قابل قبول دست پیدا کرد و

نرخ تورم کل کشور در دهک های مختلف هزینه ای در بازه ۲۹/۸ درصد برای دهک اول تا ۳۹/۳ درصد برای دهک دهم نوسان داشت. محدوده تغییرات تورم دوازده ماهه در گروه عمده «خوراکی ها، آشامیدنی ها و دخانیات» بین ۲۸/۵ درصد برای دهک دهم تا ۳۲/۸ درصد برای دهک دوم بود. هم چنین اطلاع مذکور در مورد گروه عمده «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» بین ۲۶/۹ درصد برای دهک اول تا ۴۲/۱ درصد برای دهک دهم بود. در بهمن ماه در دهک های مختلف، هزینه ای در بازه ۳۲ درصد برای دهک اول تا ۴۱/۳ درصد برای دهک دهم نوسان داشت. محدوده تغییرات تورم دوازده ماهه در گروه عمده «خوراکی ها، آشامیدنی ها و دخانیات» بین ۳۲/۳ درصد برای دهک دهم تا ۳۶/۸ درصد برای دهک دوم بود. هم چنین اطلاع مذکور در مورد گروه عمده «کالاهای غیر خوراکی و خدمات» بین ۲۷/۷ درصد برای دهک اول تا ۴۳/۶ درصد برای دهک دهم بود. همچنین در اسفند ماه در دهک های مختلف هزینه ای در بازه ۳۶/۴ درصد برای دهک اول تا ۴۳/۵ درصد برای دهک دهم نوسان داشت. محدوده تغییرات تورم دوازده ماهه در گروه عمده «خوراکی

تورم دوازده ماهه خانوارهای کل کشور به تفکیک استان



معضل در بسیاری از کشورهای دنیا مطرح نباشد؛ بلکه به طور معکوس مشکل تورم منفی در برخی کشورها مطرح است.

تورم در ایران پس از فشارهای حداکثری ترامپ در دوره ۴ ساله اش توانست قدرت خرید مردم را بسیار پایین آورد. ولی سوال اینگونه مطرح می شود که اگر سیاست گذاری صحیح اقتصادی تعریف و تبیین شود، عوامل بیرونی می توانند اینگونه تأثیرگذار باشند؟ آیا مشکل اساسی سلاطین سکه، قیر یا شکر هستند؟ پاسخ خیر است؛ به این دلیل که سیاست هایی نظیر کپی برداری ناصحیح از سیستم اقتصادی کشورهای متمدن و پیشرو در حوزه اقتصاد که به ساختار اقتصادی ایران هیچ شباهتی ندارند، خود نوعی پنهان کاری در حوزه سیاست است. در کشورهای پیشرو سیاست نتولیرلیسم بر پایه شفاف سازی حاکم است، اما اقتصاد ایران دخل و تصرف بر منابع عمومی با مکانیسم رنت است و بدهی است که برندگان آن هم مردم نخواهند بود. اگرچه این سیاست های تخصیصی به نام حمایت از تولید، اشتغال، ارزانی و... صورت می پذیرد. حتی عمده دلارپلشی ها به کام سرمایه برداران است که نهایتاً قالب خروج سرمایه به خود می گیرد و

طبق آمار رسمی به حدود ۲۸۲ میلیارد دلار در ۱۷ سال اخیر بلغ می شود، یا به عبارتی دیگر حراج منابع عمومی به نفع سرمایه دار که مهمترین دلیل بر این مدعا رami توان پارانه بتزین بر خودوها به جای گرفتن مالیات را عنوان کرد.

توانست از فرصت ایجاد شده بهره برد، اما از لحاظ سیاست گذاری در زمینه اقتصاد نمره مردودی گرفت. به بیان دیگر، بهبود انتظارات و سیاست خراجی، پاس گلی را به اقتصاد کشور هدیه داد، اما با تعلق در سیاست گذاری، این موقعیت خوب برای اقتصاد ایران از دست رفت. فرصت سوم، همین حالاست. آمارها از بازارها و متغیرهای پولی تایید می کند که آب و هوای اقتصادی، تغییر کرده است. بررسی هانشان می نهد که بازارها در شرایط کتونی در حال حرکت به سوی یک تعادل هستند و فرآیند تخلیه حباب، در حال طی شدن است. بازارهای ارز، سکه و مسکن در این شرایط هم مسیر و حال نیز است که با اصلاح سیاست های پولی، اصلاح سیاست های مالی، اصلاح سیاست های ارزی، اصلاح سیاست های حمایتی و اصلاح مویع تجاری شرایط اقتصاد ایران را تغییر دهیم.

در این خصوص جعفر مهدی زاده مدیرکل اقتصادی بانک مرکزی عنوان نمود که این نهاد با بهره گیری از تجارب موفق جهانی در مهار تورم، الگوی سیاستی خود را تغییر داده و اظهار داشت مطابق با تجارب موفق بین لمللی، اجرای چارچوب هدف گذاری تورم را در دستور کار قرار گرفته است. در این چارچوب، بانک مرکزی در راستای هدف ثبات قیمتی، نرخ تورم هدف را بر اساس اهداف کلان اقتصادی تعیین می کند. وی افزود: دستیابی به تورم هدف مستلزم پیش شرط هایی است که در راس این موارد می توان به ثبات بازار ارز و انتشار لوراق بدهی جهت پوشش کسری دولت اشاره داشت. البته این ابزارها در چارچوب برنامه بلندمدت موثر خواهند بود. تجارب جهانی نشان می دهد که استفاده و پیانه سازی چارچوب های سیاست گذاری جدید سبب شده که تورم، دیگر به عنوان یک مشکل یا



می‌کنند؟ یا وام‌های کم بهره چگونه تخصیص می‌یابند؟ عواید کلان آن به جیب چه کسانی منتقل می‌شود؟ عدم تفلوت مالیات بر خانه‌ها احتکار ملک را تبدیل به سرمایه‌گذاری کرده و بتگاه‌های اقتصادی همه و همه دچار فقدان سرمایه شده‌اند. مالیات‌ها با سه هدف «تلمین منابع پایدار برای دولت»، «تحقق سیاست‌های مرتبط با تنظیم و سلامت‌دهی بازار» و «بازتوزیع ثروت بین دهک‌های پردرآمد و کم‌درآمد» طراحی و دریافت می‌شود. این در حالی است که با خطاهای مکرر در تعریف مالیات‌های جدید، تحقق این اهداف زیرسوال است. کجای دنیا اسم برداشت‌هایی از این نوع از منابع عمومی را که با سیاست‌گذاری‌های غلط پشتیبانی می‌شود، سرمایه‌داری می‌گویند؟ آیا «سرمایه‌برداری» واژه بهتری برای توصیف وضعیت فعلی نیست؟

نمایندگان مجلس، اخذ مالیات بر دارایی از خانه‌ها و باغ ویلاهای لوکس را تصویب و برای تأیید نهایی به شورای نگهبان ارسال کردند. با تصمیم مجلس، خانه‌های با کف قیمتی ۱۰ میلیارد تومان به بالا، مشمول مالیات بر دارایی خواهند شد. در واقع سقف معافیت مالیاتی پیش‌بینی شده در بازار مسکن معادل ۱۰

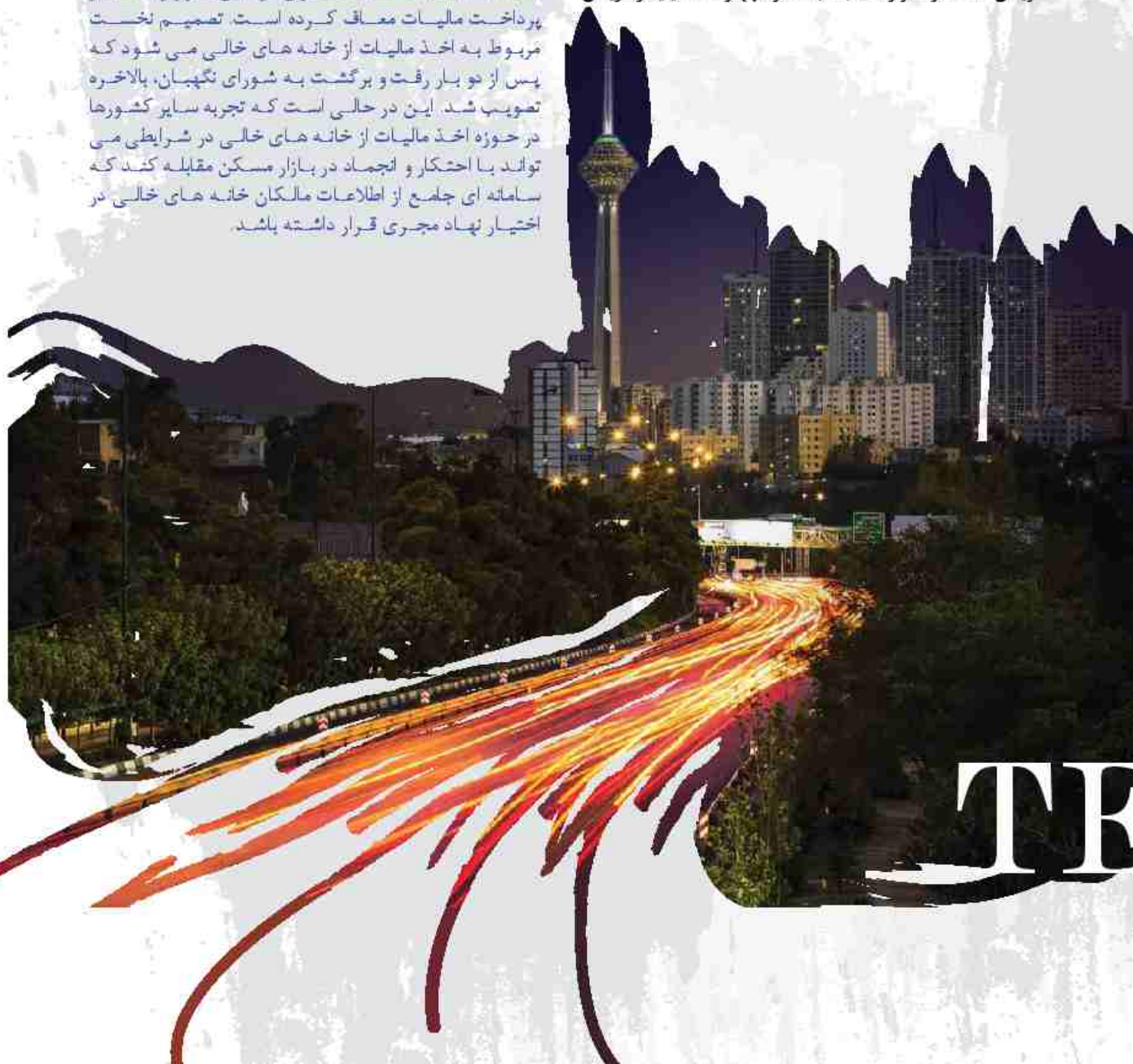
اگر قرار است بر اساس تجارب موفق جهانی گامی برداریم یکی از پرکاربردترین آنها که اخیراً در اقتصاد ایران مورد استفاده قرار گرفته است عملیات بازار باز است. بر این اساس امکان واکنش فعالانه و اثربخش سیاست‌گذار به نرخ‌های سود و هدایت بردار نرخ‌های سود اقتصاد در مسیر سازگار با اهداف سیاستی است. به منظور دستیابی به رشد پایدار غیر تورمی به رغم ضرورت انتقال سیاست‌گذار پولی از مدیریت پایه پولی به مدیریت نرخ‌های سود، چالش‌های ناظر بر ضعف کارایی و محدودیت‌های ناظر بر نبود تنوع در ابزارهای سیاست‌گذاری پولی، ضعف‌های نهادی و مقرراتی و نیز تشکیل نشدن بازار یکپارچه پول سبب شده است تا سیاست‌گذاری پولی مستلزم اعمال اصلاحات گسترده به منظور مدیریت و رفع چالش‌های مذکور باشد. در نتیجه در دوره کوتاه مدت و میان مدت، مدیریت کل‌های پولی همچنان غیرقابل اجتناب است؛ اما طی دوره گذار، ضروری است به منظور فراهم شدن زیرساخت‌های سیاست‌گذاری پولی مبتنی بر نرخ‌های سود، اقداماتی در دوره‌های کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت انجام گیرد. گزارش بازوی پژوهشی بانک مرکزی نشان می‌دهد اقدامات دوره کوتاه مدت شامل «تنوع بخشی به ابزارهای بازار پول» و «تقویت اقدامات احتیاطی و نظارتی»، اقدامات دوره میان مدت شامل «لوراق بهادارسازی دیون انباشته دولت به نهادهای عمومی و اشخاص حقوقی»، «لوراق بهادارسازی دیون نهادهای عمومی و رتبه بندی آنها» و «راه اندازی سیستم معامله گران اختصاصی» همچنین اقدامات دوره بلندمدت شامل «تنوع بخشیدن به ابزارهای مالی»، «تعمیق بازار بدهی» و «انتقال مکانیزم نرخ‌گذاری سود سپرده و تسهیلات» است.

آیا در دنیا نمونه‌ای از اینگونه یارانه دادن وجود دارد، که کشور به مردمی که حتی یک خودرو ندارند یارانه‌ای پرداخت نمی‌کند ولی افرادی که چندین خودرو دارند به ازای هر خودرو رقم‌های چشمگیری را به عنوان یارانه دریافت

تا ششصد میلیارد ریال چهار در هزار، نسبت به مازاد ششصد میلیارد ریال به بالا پنج در هزار، مکلف به پرداخت مالیات خواهند شد. در عین حال مطابق با جزئیات این مصوبه واحدهای مسکونی در حال ساخت و واحدهای مسکونی در سال تملک مشمول این نوع مالیات نمی شوند.

بررسی ها نشان می دهد این دومین تصمیم مالیاتی مجلس برای بخش مسکن که همچون تصمیم نخست یعنی اخذ مالیات از خانه های خالی با یک خطا همراه است. چراکه هر دو تصمیم به گونه ای گرفته شده اند که جامعه محتکران در این بازار را عملاً از پرداخت مالیات معاف کرده است. تصمیم نخست مربوط به اخذ مالیات از خانه های خالی می شود که پس از دو بار رقت و برگشت به شورای نگهبان، بالاخره تصویب شد. این در حالی است که تجربه سایر کشورها در حوزه اخذ مالیات از خانه های خالی در شرایطی می تواند با احتکار و انجماد در بازار مسکن مقابله کند که سامانه ای جامع از اطلاعات مالکان خانه های خالی در اختیار نهاد مجری قرار داشته باشد.

میلیارد تومان است. مطابق با فرمول تعریف شده، در سال ۱۴۰۰ واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای گران قیمت به شرح بندهای زیر مشمول مالیات بر دارایی (سالانه) می شوند. به این ترتیب که واحدهای مسکونی (با احتساب عرصه و اعیان) با ارزش روز معادل یکصد میلیارد ریال و بیشتر به نرخ های زیر نسبت به مازاد یکصد میلیارد ریال تا یکصد و پنجاه میلیارد ریال یک در هزار، نسبت به مازاد یکصد و پنجاه میلیارد ریال تا دو بیست و پنجاه میلیارد ریال دو در هزار، نسبت به مازاد دو بیست و پنجاه میلیارد ریال تا چهارصد میلیارد ریال سه در هزار، نسبت به مازاد چهارصد میلیارد ریال



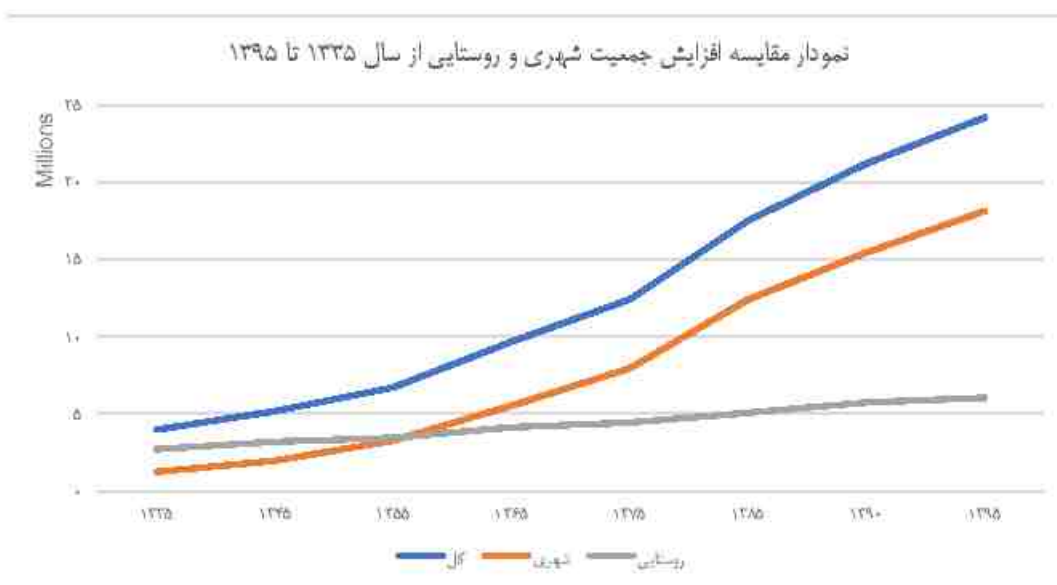
TR

## خانوار ایرانی از مرز ۲ میلیون گذشت

ها نشان می دهد که تعداد خانوارهای ایرانی با ۸ درصد افزایش از ۲۳ میلیون و ۵۹۴ هزار در سال ۱۳۹۴ به ۲۵ میلیون و ۶۶۷ هزار در سال ۱۳۹۸ رسیده است. بر اساس این گزارش تعداد خانوار شهری در سال ۱۳۹۴ با افزایش ۱۱ درصدی به ۱۹ میلیون و ۵۶۱ هزار و در نقاط روستایی با افزایش حدود ۲ درصدی تعداد خانوارها به ۶ میلیون و ۱۰۶ هزار خانوار در سال ۹۸ رسیده است.

تعداد خانوار طی سال های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۸ رشد ۸ درصدی را نشان داد. بر اساس گزارش مرکز آمار ایران حدوداً دو میلیون خانواره به خانوار ایرانی اضافه شده که این رقم در حال حاضر به ۲۵ میلیون و ۶۶۷ هزار خانوار رسیده است. نکته حایز اهمیت در این گزارش افزایش ۱۲/۳ درصدی دسترسی خانوار به موبایل، رایانه و استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات است. بررسی

تعداد و بعد خانوار کشور به تفکیک مناطق شهری و روستایی طبق سرشماری مرکز آمار ایران در سرشماری جمعیت غیر ساکن در جمعیت کل محاسبه شده است						
سال	تعداد خانوار			بعد خانوار		
	کل	شهری	روستایی	کل	شهری	روستایی
۱۳۳۵	۳۹۸۵۵۱۰	۱۲۶۱۳۷۲	۲۷۲۴۱۳۸	۴.۸	۴.۷	۴.۸
۱۳۴۵	۵۱۶۷۱۹۲	۱۹۶۲۰۲۳	۳۲۰۴۸۷۶	۵	۴.۹	۵
۱۳۵۵	۶۷۱۱۶۲۸	۳۳۶۵۵۲۴	۳۳۴۶۸۷۵	۵.۲	۴.۸	۵.۲
۱۳۶۵	۹۶۷۳۹۳۱	۵۵۲۸۵۴۲	۴۱۴۵۰۰۲	۵.۲	۴.۸	۵.۱
۱۳۷۵	۱۲۳۹۸۲۳۵	۷۹۴۸۹۲۵	۴۴۴۴۷۵۴	۵.۱	۴.۶	۴.۸
۱۳۸۵	۱۷۵۰۱۷۷۱	۱۲۴۰۵۵۸۴	۵۰۷۴۸۶۶	۴.۴	۳.۹	۴
۱۳۹۰	۲۱۱۸۵۶۴۷	۱۵۴۲۷۸۴۸	۵۷۴۴۹۱۴	۳.۷	۳.۵	۳.۵
۱۳۹۵	۲۴۱۹۶۰۳۵	۱۸۱۲۵۴۸۸	۶۰۵۴۹۳۹	۳.۴	۳.۳	۳.۳



۵۲ در سال ۱۳۹۵ به میزان ۵۲/۶ در تابستان سال جاری رسیده است. همچنین نسبت پشتیبانی (پوشش حمایتی) از مقدار ۵/۵ به ۴/۵ در دوره مذکور تقلیل یافته است. یکی از معیارهای محک زدن وضعیت صندوق ها، مفهومی به نام نسبت پشتیبانی است. این شاخص حاصل تقسیم تعداد بیمه شدگان یک صندوق بر تعداد مستمری بگیران آن است. بیمه شدگان یعنی شاغلانی که هنوز مشغول فعالیت هستند و حق بیمه پرداخت می کنند، نکته مهم اینجا است اگر نسبت کسانی که شاغل هستند به نسبت کسانی که بازنشسته هستند از میزان ۵ یا ۵/۵ پایین تر بیاید، می توان گفت آن صندوق وارد بحران شده است.



رویداد ازدواج و طلاق در تابستان ۱۳۹۹ به ترتیب برابر ۴۸ هزار و ۱۶۱ مورد بوده است که نسبت به فصل مشابه در سال قبل به ترتیب ۶ و ۷ درصد افزایش داشته است. بُعد خانوار بین سال های ۹۴ تا ۹۸ از ۳/۳۵ نفر به ۳/۲۴ نفر کاهش یافته است. در خانوارهای شهری این متغیر از ۳/۳۰ نفر در سال ۹۵ به ۳/۱۹ نفر رسیده و در خانوارهای روستایی متغیر مذکور از ۳/۴۸ به ۳/۳۹ نفر در دوره مربوطه کاهش یافته است؛ بنابراین می توان گفت در سال های ۹۴ تا ۹۸ بُعد خانوار در خانوارهای شهری و روستایی با کاهش مواجه بوده است. منظور از بُعد یا حجم خانوار در پژوهش های جمعیتی تعدادی از افراد است که به طور رسمی یا عرفی یا شرعی جزو یک خانوار محسوب می شوند. از دلایلی که می توان برای کاهش بُعد خانوار در سال های اخیر به آن اشاره کرد افزایش مشکلات معیشتی و اقتصادی است. زنان به دلیل اینکه تقریباً نیمی از جمعیت هر جامعه ای را تشکیل می دهند و از سوی دیگر سلامت خانواده و جامعه تا حد زیادی به سلامت این گروه بستگی دارد، از نقش با اهمیتی در آمارهای رسمی برخوردارند. بخش دیگر این گزارش به بررسی آمار مرتبط با تعداد زنان سرپرست خانوار تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور و کمیته امداد امام خمینی می پردازد. بررسی های این آمار حاکی از آن است که تعداد زنان سرپرست خانوار از یک میلیون و ۳۲۵ هزار ۴۲۸ نفر در سال ۱۳۹۵ به یک میلیون و ۴۵۷ هزار و ۴۴۳ نفر در سال ۱۳۹۸ رسیده است. افزون بر این، تعداد زنان سرپرست خانوار تحت پوشش سازمان بهزیستی کشور با افزایش ۷۷ هزار واحدی به ۲۵۵ هزار و ۶۹۲ نفر در سال ۱۳۹۸ رسیده است. تعداد زنان سرپرست خانوار کمیته امداد امام خمینی با کاهش حدود ۴۰ درصدی در سال ۱۳۹۵ به یک میلیون و ۲۰۱ هزار و ۷۵۱ نفر رسیده است. براساس آمار وزارت کار، رفاه و تامین اجتماعی ضریب شیوع بیمه بیکاری از ۱/۵ در سال ۱۳۹۵ به ۱/۳ در تابستان ۱۳۹۹ رسید. ضریب پوشش بیمه از عدد

## مسکن و شهر



# قدرت وام مسکن

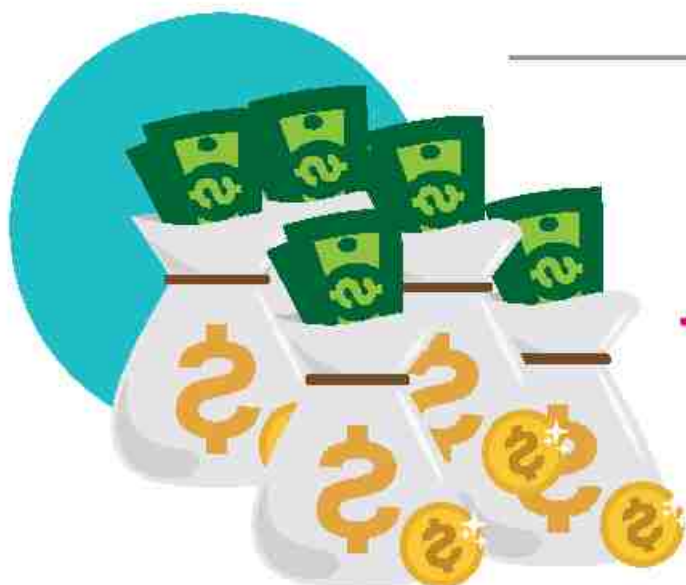
### وام مسکن

سقوط قدرت وام مسکن به پایین‌ترین سطح طی ۳۰ سال گذشته، یا استناد به دو لگوی موفق داخلی و خارجی در تامین کمک هزینه خرید مسکن از سوی خاتمه اولی‌ها و متقاضیان مصرفی نشان می‌دهد در شرایط فعلی که بازار معاملات مسکن در ایر رکود معاملاتی به سر می‌برد می‌توان با استفاده از اهرم تسهیلات شرایط را از ایر رکود به وضعیت بهبود نسبی تغییر داد. آذرماه امسال، براساس اعلام آمارهای رسمی، حجم معاملات خرید مسکن در شهر تهران به کم‌سابقه‌ترین میزان خود طی ۷ یا ۸ سال اخیر (از زمانی که آمارهای رسمی مربوط به حجم معاملات مسکن در پایتخت در اختیار است) رسید. اروپا الگوی موفق اول تامین مالی مسکن خنوارها را در اختیار دارد. میانگین تسجیت وام به قیمت مسکن یا قدرت پوشش‌دهی وام تسجیت به هزینه خرید واحدهای مسکونی در اروپا در منطقه یورو، ۷۹ درصد است. این در حالی است که این میزان در کشورهایی

که بازار تسهیلات رهنی در آنها به خوبی و به شکل موثر در حوزه تامین مالی مسکن خاتمه‌لوی‌ها و متقاضیان مصرفی فعال است برابر یا ۷۸ درصد است. بیشترین قدرت پوشش‌دهی وام در فرانسه یا ۹۱ درصد و کمترین در ایتالیا یا ۶۵ درصد از هزینه خرید یک واحد مسکونی مصرفی است. دومین الگو داخلی و یا استناد به وام مسکن در دهه ۷۰ است. که در تیمه لول دهه ۹۰ نیز به شکل خفیف‌تر این تجربه تکرار شد. در این سال سقف تسهیلات خرید مسکن، به‌طور متوسط و یا احتساب میانگین قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در شهر تهران، هزینه خرید ۴۲ مترمربع واحد مسکونی را تامین می‌کرد. از سوی دیگر این تسهیلات در سال ۷۳، تلین‌کننده ۵۶ درصد از هزینه خرید یک آپارتمان معمولی ۷۵ مترمربعی یا میانگین قیمت مسکن شهر تهران بود. سال ۷۷ دو سال از زمان وقوع جهش قیمت مسکن در سال ۷۵ و سال ۸۴ دو سال از وقوع جهش قیمت در سال ۸۲ سپری شده بود. هر چند دو سال بعد از جهش قیمت مسکن سقف تسهیلات خرید مسکن در سال‌های ۷۷ و ۸۴ افزایش یافت اما این اقدام در مقایسه با مقطع زمانی فعلی به لحاظ زمان افزایش سقف تسهیلات مسکن نوعی اقدام سریع محسوب می‌شود.

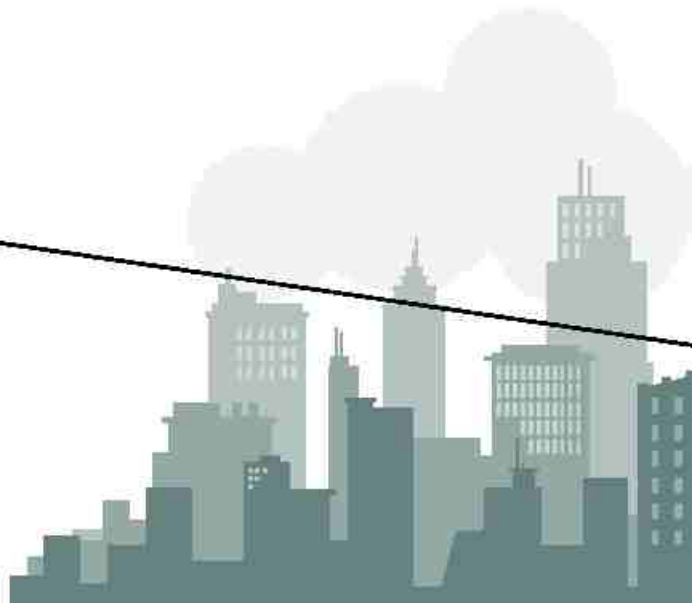
اما طی سه دهه گذشته تورم مسکن به‌طور متوسط حول و حوش ۲۵ درصد بوده است. در سال ۹۷ اما قدرت خرید وام مسکن تکرریمی شد و وام خرید مسکن ۷/۳ مترمربع از هزینه خرید یک واحد مسکونی معمولی یا لحاظ متوسط قیمت هر مترمربع مسکن در آن زمان را پوشش داد.





#### بازار مسکن در سال ۹۹

بازار مسکن تیز مانند تمامی بازارها فصل طلایی پاییز را پشت سر گذاشت. فصل پاییز ۹۹ فصلی خواهد بود که در آینده همواره تحلیلگران اقتصادی درباره آن خواهند گفت. این بازار تیز در آذر ماه با دو اتفاق «بی‌سابقه» و «قابل تامل» رویه رو شد؛ به طوری که آخرین ماه پاییز ۹۹ می‌تواند به عنوان ماه استثنایی املاک تعبیر شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد حجم معاملات خرید آپارتمان در ماه گذشته به کمترین میزان طی دست کم ۷ سال گذشته رسید؛ در کارنامه آماری املاک تهران (اطلاعات در دسترس)، سقوط فروش ماهانه به نزدیک ۲ هزار واحد - به جز ماه تقریباً تعطیل فروردین ۹۹ - سابقه تداخت. چهار عامل، رشد قابل توجه سهم زمین یا همان ملک کلنگی در معاملات ماه آذر ۹۹ در بازار مسکن شهر تهران است. عامل دوم افزایش سهم معاملات زمین و افزایش سهم مناطق بالای شهر در معاملات مسکن ماه آذر، عامل سوم، در این ماه در مناطقی از تهران، میانگین قیمت منطقه‌ای واحدهای مسکونی فروش رفته، کاهشی از یک تا دو میلیون تومان در مترمربع پیدا کرد. داده‌های اولیه از بازار مسکن پایتخت در ماه آذر ۹۹ حکایت از آن دارد که مثلاً در منطقه ۵ که حدود ۲۶۰ واحد فروش رفته، میانگین قیمت آپارتمان‌ها حدود ۳ درصد در فاصله این تا آذر اکت کرده است. در منطقه ۱۲ تیز که حدود ۶۰ آپارتمان معامله شده، میانگین قیمت بیش از ۴ درصد اکت از خود نشان می‌دهد. حتی در مناطق ۹ و ۱۰ و ۱۱، سطح قیمت نسبت به ماه این تغییر نکرده است. بنابراین، اگرچه نمای کلی قیمت مسکن، افزایش یافته اما در مناطقی از شهر، سطح قیمت کاهشی بوده است. و عامل چهارم رخدادهای عدم ثبات معامله خرید و فروش در ماه گذشته بوده است.



اما هم اکنون و بر اساس میانگین قیمت مسکن شهر تهران در پاییز ۹۹ سیاه‌ترین سال پوشش وام مسکن از هزینه خرید آپارتمان رقم خورده است. در واقع سال ۷۳ را می‌توان سال طلایی قدرت خرید وام مسکن و سال ۹۹ را سال سیاه پوشش وام مسکن از هزینه خرید آپارتمان در تهران نامید. بررسی‌ها نشان می‌دهد در صورتی که با احتساب میانگین قیمت ۲۶ میلیون تومانی هر مترمربع مسکن در شهر تهران درصدد تامین هزینه ۱۴/۵ مترمربع هزینه خرید مسکن یا استفاده از وام مسکن باشیم، رقم وام مسکن باید به ۴۰۰ میلیون تومان افزایش یابد. این در حالی است که هم‌اکنون سقف وام خرید مسکن یا استفاده از اوراق ۱۴۰ میلیون تومان برای متقاضیان انفرادی است و حتی سقف وام خانه‌اولی‌ها از این میزان تیز کمتر است. همچنین حجم قابل توجهی از ساخت و سازهای تیمه‌تمام یا در حال انجام وجود دارد که سازنده‌های آنها یا بحران مالی برای ادامه کار مواجهه‌اند. می‌توان تدابیری اندیشید تا با اتصال متقاضیان به این پروژه‌ها، انجام فرآیند پیش‌خرید و افزایش سقف تسهیلات، مشکل کمبود عرضه مرتفع شود. از سوی دیگر با استفاده از ظرفیت بازار رهن ثانویه و تبدیل تسهیلات پرداختی به وام‌گیرنده‌ها به اوراق MBS می‌توان مطالبات شیکه باتکی را در مدت زمانی زودتر به منابع نقد تبدیل کرد و از این طریق منابع مالی مورد نیاز برای پرداخت تسهیلات بیشتر را فراهم کرد.

# Expensive housings



بررسی‌ها از لوضع خانه‌لولی‌ها و همین‌طور سایر متقاضیان مصرفی نشان می‌دهد از ابتدای سال جاری تاکنون، فقط یک‌سوم از زوج‌های فقید مسکن که به قصد صاحب‌خانه شدن پس‌انداز کرده بودند، توانستند خرید کنند؛ به‌طوری‌که مایقی این گروه، پشت در بازار مسکن منتظر بهبود شرایط هستند. یک سیاست اعتباری کارآمد برای ترمیم قدرت خرید مسکن مانع یازشیدن ناگهانی قدر خواهد شد. از این رو سیاستگذار طرح «جهش تولید و تامین مسکن» با طی مراحل آخر حذف و اضافه، در دستور کار صحن علنی مجلس قرار گرفته است؛ اما هشدار دوم مرکز پژوهش‌ها درباره محتوای تهییب شده، از هفت اشکال در تسخه تعاینندگان برای رونق بازار ملک حکایت دارد. اشکالات شناسایی شده شامل سه خطای تشخیصی و چهار خطر سیاستی می‌شود. در این طرح به‌جای آنکه «تکلیف روی زمین مانده دولت» در بازار مسکن (که همان به‌کارگیری قوی‌ترین اهرم ملیاتی مقلیل احتکار ملک است) گنجانده شود، از سیاست‌گذار خواسته شده زمین واگذار کند تا «بازار ساخت و ساز» به عرضه یک میلیون واحد در سال مکلف شود. این مهم‌ترین ایراد طرح است که غفلت از «ریشه دو بحران موجود در بازار مسکن» را نشان می‌دهد. رکود شدید در فعلیت سرمایه‌گذاران ساختمانی یا «برنامه تکلیفی» درمان نمی‌شود، بلکه علت آن به «تبود قدرت خرید در گروه اصلی تقاضا» مربوط است. شرط رونق عرضه، یازگشت خانه‌لولی‌ها به بازار است. بنابراین یک مسیر درست می‌تواند بحران رکود در دو بازار را حل کند.

سال ۹۹ سالی عجیب در حوزه مسکن بود و رکوردهایی بی سابقه یرجای گذاشت، رصد بازار مسکن نشان از آن دارد که رکوردهای «جهش ۱۰ یرلیری قیمت»، «رکورد کمترین تیراژ ساخت مسکن در ۱۶ سال اخیر»، «فزایش زمان دسترسی به مسکن»، «سقوط قدرت خرید وام»، «برحیاب قیمت مسکن»، «تظارات تورمی»، «سه فصل متوالی رشد تند»، «تورم زمین»، «بالاترین تسیت قیمت زمین به مسکن»، «تسیت قیمت مسکن شهر تهران به قیمت مسکن کل کشور»، «رکورد خرید توام یا جهش قیمت» و آخرین رکورد به سقوط سهم مسکن از تسهیلات بانکی مربوط می‌شود. سهم مسکن از تسهیلات بانکی از بالای ۲۰ درصد طی سال‌های دور گذشته به ۵ درصد سقوط کرده است که علت اصلی این موضوع، قطع ارتباط خریداران مسکن با وام ناکارآمد است.

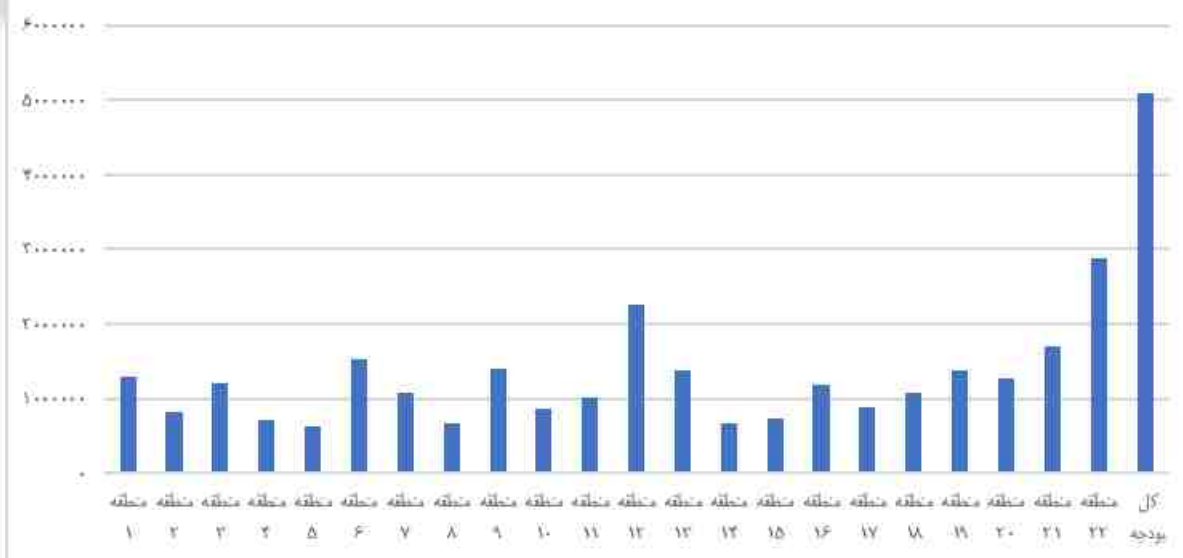
یک عامل دیگر را می‌توان شریک این رکود کرد آن هم سوق دادن سازنده‌ها به سمت ساخت املاک یا متراژ بزرگ، البته این سیاست در پی کاهش مهاجرت تعریف و تبیین شده بود، اما اقت قابل توجه سهم «خانه‌های ثقی» از معاملات مسکن این پرسش را به‌وجود آورده که آیا قدرت خرید خانه‌لولی‌ها بهبود یافته که باعث شیفت تقاضا به گروه متراژی بالاتر شده است؟ پاسخ اینگونه است که نه تنها توان خرید مسکن به کمتر از نصف دو سال گذشته سقوط کرده که در این میان، یک عامل مخفی در بازار ملک در نقش شارژکننده رکود باعث تشدید فاصله بین آپارتمان‌های تازه‌ساز و متقاضیان مصرفی شده است. ضوابط شهری ساخت‌وساز به جای آنکه در نقش رگولاتور بازار مسکن، مسیر عرضه رایبه سمت احداث آپارتمان‌های کم‌متراژ اما پرتقاضا- حداکثر ۶۰ مترمربع- هدایت کند، عاملی برای اجبار سازنده‌ها به احداث واحدهای مسکونی بزرگ‌متراژ شده است. گسل «متراژ» در بازار مسکن تهران (فاصله مساحتی بین واحدهای مسکونی در استطاعت خرید تا واحدهای تازه‌ساز) به ۹۰ مترمربع در کل شهر و بیش از ۱۴۰ مترمربع در مناطقی از جنوب شهر رسیده است. وضع موجود محمول قواعد شهری ضدرونق در بازار ملک است.

حال سوال اینگونه مطرح می‌شود که با این سیاست تعریف شده آیا مشکلی در آینده مسکن ایجاد خواهد شد؟ پاسخ اینگونه مطرح می‌شود که قدر تقاضا در بازار مسکن تا حد هشدارآمیز، فشرده شده و یا تاخیر مکرر سیاست‌گذار در انجام تکلیف اصلی، انباشت نیروی این قدر می‌تواند برای آینده بازار ملک مشکل‌آفرین شود.

## مازوت و آلودگی شهر

پس از کش و قوس های فراوان از آلودگی مرموز در تهران و دیگر شهرها پرده برداشته شد. به رغم همه گیری کرونا یخش قابل توجهی از ترافیک پاییز و زمستان ناشی از سفرهای تحصیلی و آموزشی است که حدود ۱۰ تا ۱۵ درصد تردهای روزانه شهر تهران را تشکیل می دهد. در سال جاری به دلیل فراگیری ویروس کرونا و آنلاین شدن آموزش، این یخش از سفرهای روزانه شهری و محدودیت های تردد شبانه در نیمه دوم سال حذف شد، اما غلظت آلاینده های در شهرها کمی عجیب و غیر منطقی به نظر می رسد در بررسی های اولیه تهران از برخی صنایع سنگین بود که با مازوت سوزی باعث شارژ آلودگی هوا شده اند ولی پس از آن نامه هشدارآمیز به دو وزیر، «ارژر رسمی مازوت در کلان شهرها» رایه صدا درآوردند. شواهد حاکی از آن است خودروها و شهروندان به منابع ثابت اطراف پایتخت تغییر کرده است. با بررسی این شواهد، یک نماینده مجلس در نامه ای تذکرآمیز خطاب به دو وزیر، تسیت به عواقب استفاده از سوخت مازوت در نیروگاه های اطراف کلانشهرها هشدار داد. گزارش ها نشان می دهد که به گزارش سال ۹۶ در تولید ذرات معلق و آلودگی سهم خودروها معادل ۶۰/۸ درصد، سهم نیروگاه ها معادل ۱۲/۱ درصد،

سرانه بودجه مناطق ۲۲ گانه تهران



# احتکار در سایه آرامش

حاشیه امن مالیاتی برای محتکران «زمین» در کل کشور شرایطی را ایجاد نموده که از نظر کارشناسان رکود ساختمانی ۵ سال اخیر اگرچه محصول سیاست‌گذاری غلط (سرکوب قدرت خرید) بوده، اما معافیت مالیاتی سفته‌بازها باعث تشدید این رکود شد. بررسی‌ها از روند تغییرات قیمت زمین در کشور نشان می‌دهد هم‌اکنون بازار کشوری معاملات زمین پا جای پای بازار زمین شهر تهران گذاشته است و آهنگ رشد قیمت زمین در شهرها به شکل معناداری تغییر کرده است. تا قبل از سال ۹۰، نسبت قیمت زمین به مسکن در شهر تهران همواره زیر عدد یک بود اما از سال ۹۰ به بعد این نسبت به یک رسید و هم‌اکنون به مرز ۱/۵ رسیده است. این نسبت همواره در سال‌های اخیر در کشور زیر یک بوده است. اما نیمه اول سال ۹۹ این نسبت در کشور تیز از مرز عدد یک عبور کرد. آمارهای رسمی از روند تحولات قیمت مسکن و زمین در کشور نشان می‌دهد از سال ۹۷ با افزایش ریسک‌های غیراقتصادی، التهاب بازارها، شوک‌های ارزی و انتظارات تورمی، ردهای متغیرهای بیرونی در تحولات بازار مسکن و به خصوص بازار زمین به میزان محسوسی قابل مشاهده است. این عوامل بیرونی در تغییر آهنگ رشد قیمت زمین بسیار موثر بوده‌اند به گونه‌ای که در این سال‌ها که ساخت و ساز واحدهای مسکونی در هر سال از کف یحرانی ساخت و ساز سالانه تیزتر بوده اما نرخ رشد قیمت زمین درست از سال ۹۷ از نرخ رشد قیمت مسکن بیشتر بوده است. میانگین نرخ رشد قیمت مسکن در ۱۳ فصل منتهی به تابستان ۹۹ به ۱۲ درصد رسیده است. این در حالی است که این میزان در همین بازه زمانی در بازار زمین به‌طور متوسط برابری با ۱۶/۶ درصد گزارش شده است. در بهار امسال تورم فصلی بازار مسکن ۱۸/۶ درصد و تورم فصلی بازار زمین برابری ۲۲/۱ درصد بوده است. در تابستان تیز این میزان برای بازار مسکن معادل ۲۴/۸ درصد و برای بازار زمین معادل ۲۸/۴ درصد اعلام شده است.

سهیم صنایع معادل ۱۷/۸ درصد و مابقی سهیم پالایشگاه‌ها و سایر عوامل بوده است. اما آمار تکان‌دهنده توانیر، متهم اصلی آلودگی هوای دی‌ماه را مشخص کرد. ترکیب سوخت‌رسانی به نیروگاه‌ها، مازوت و گازوئیل یا افزایش سهیم ۲ تا ۲ برابری در سید سوخت نیروگاه‌ها، به‌عنوان عامل اصلی آلودگی‌های گوگردی در تهران و کلان‌شهرها شناسایی شده‌اند. پس از ۱۳ روز از وقوع خاموشی‌های غافلگیرکننده در تهران و هفت استان کشور به گفته متولیان وزارت نیرو به‌دلیل افزایش بی‌سابقه مصرف گاز در برخی خانگی و اکت فشار سوخت‌رسانی به نیروگاه‌ها بر سر شهرها سایه انداخت. برخی مقامات عنوان کردند که سیاست‌گذاران به ناچار بین گزینه «اعمال خاموشی‌ها» و «مازوت‌سوزی نیروگاه‌ها»، دست به انتخاب زده‌اند و یا بستن شیر مازوت و گازوئیل (سوخت‌های جایگزین گاز) نیروگاه‌ها، به سمت کاهش انتشار آلودگی‌های سمی در پایتخت و کلان‌شهرها گام برداشته‌اند. آبی شدن آسمان کلان‌شهرها و کنار رفتن آلودگی‌های گوگردی از سقف شهرها بعد از گذشت چند روز از اعمال محدودیت‌ها در مصرف برق (اعمال خاموشی‌های بدون برنلمه‌ریزی در صنایع)، گزاره کاهش تولید برق به‌دلیل سوزاندن کمتر مازوت در نیروگاه‌ها را تقویت کرد. این در حالی است که قبل از وقوع آلودگی‌ها، سهیم مصرف مازوت و گازوئیل در خوراک نیروگاه‌ها ۶ و ۱۴ درصد بوده که این میزان در دی‌ماه الوده به‌ترتیب به ۱۶ و ۴۱ درصد رسید.



این احتکار و افزایش قیمت در کنار عوامل دیگر دست به دست هم داده تا برای خاتمه دار شدن نیاز به یک قرن زمان باشد. بر اساس آخرین آمار منتشر شده در شهر تهران، طول انتظار برای خرید مسکن در تهران با نرخ فعلی پس‌انداز به ۱۰۹ سال رسیده. تهرانی‌ها با احتساب نرخ فعلی پس‌انداز و در صورت رشد یکسان قیمت و درآمد (احتمال بسیار بعید) ۱۰۹ سال طول می‌کشد تا بتوانند صاحب‌خانه شوند. این شاخص در اواخر دهه ۷۰ حدود ۱۲ سال بود. همچنین با محاسبه سهیم هزینه اجاره مسکن در سید هزینه‌های خاتوارها در شهر تهران در سال ۹۹، خاتوارها برای اجاره یک واحد مسکونی ۸۰ مترمربعی باید ۶۱ درصد از درآمد خود را هزینه نمایند. در سال ۲۰۱۹ بزرگ‌ترین نهاد بانکی سوئیس با عنوان بانک UBS در یک بررسی مربوط به شاخص جهانی مسکن و میزان رشد نامتعارف قیمت مسکن در کشورهای جهان وضعیت بازار مسکن در ۲۴ کلان‌شهر اصلی جهان را مورد بررسی و مطالعه قرار داد. نتیجه این مطالعه نشان می‌دهد شهرهایی که طول دوره دسترسی خاتوارها به مسکن در آنها بیشتر از ۱۰ سال باشد در وضعیت بحرانی قرار دارند. در این مطالعه هنگ‌کنگ به دلیل آنکه دوره انتظار خاتوارها برای خاتمه‌دار شدن در آن به‌طور متوسط ۲۱ سال به طول می‌انجامد به‌عنوان بحرانی‌ترین شهر از میان ۲۴ شهر مورد بررسی معرفی شد. لندن و پاریس نیز در این مطالعه به دلیل آنکه دوره انتظار خاتوارها برای خاتمه‌دار شدن در آنها به‌طور متوسط ۱۴ و ۱۵ سال به طول می‌انجامد شهرهایی با شرایط نامتعارف به لحاظ دسترسی خاتوارها به مسکن معرفی شدند. در توکیو نیز طول دوره دسترسی خاتوارها به مسکن ۱۱ سال اعلام شد.

البته در احتکار ملک یک راز چندین و چند ساله وجود دارد: راز علاقه مندی به ملاکی در ایران، از دیرباز ایرانیان علاقه بسیاری به ملاکی داشته‌اند و این خصیصه امروز نیز در قالب احتکار ملک یا آپارتمان خودتمایی می‌نماید. البته پاسخ به این مسئله بسیار ساده است، افزایش قیمت ملک در ایران موجب این اتفاق است. در صورتی که بیلد سرمایه‌گذاری در تولید اتفاق بیفتد تا چرخه های اقتصاد شایسته‌تر بچرخد. به عبارت دیگر سیاست‌گذاران به نوعی عمل کرده‌اند که اگر همه متغیرها هم با عدم قطعیت و نااطمینانی عجین باشند، دو متغیر همیشه قطعیت دارد: تداوم تورم و بازدهی اسمی یا لاد در سرمایه‌راند به‌ویژه ملک. اما متغیرهایی مثل محیط کسب‌وکار، امنیت سرمایه‌گذاری، سیاست مالیاتی در مورد فعالیت‌های مولد، مقررات واردات و صادرات، سیاست قیمت‌گذاری، نوسانات نرخ ارز و همه متغیرهایی که بازدهی تولید را تحت‌تاثیر قرار می‌دهد، در غیاب از عدم قطعیت‌ها، نااطمینانی‌ها و لطمات فرورفته‌اند. در چنین فضایی چه کسی حاضر است که سرمایه‌زندگی خود را در داخل غبار لطمات قرار دهد؟ اگر چنین فضایی در هر کشور دیگری جز ایران هم بود آیا نتیجه‌ای جز آنچه در ایران رقم خورده است، شکل می‌گرفت؟

از سوی دیگر تاریخ مطالعات کارشناسان اقتصادی درباره توان سیاست‌گذاری نادرست در بازار املاک نشان می‌دهد دولت‌ها با این تصور که مشکل «کمبود مسکن» است، همواره سراغ راهکارهای تلمین پول و زمین (منابع مورد نیاز ساخت‌وساز) رفته‌اند؛ به‌طوری‌که همیشه، فقط سیاست عرضه آبوهوا در دستور کار بوده است. اما از آنجا که نه قیمت مسکن از موج‌های جهشی در امان بوده، نه دسترسی به مسکن بهبود یافته و نه حتی قیمت زمین به‌رغم تخصیص نامحدود زمین دولتی رام شده است. هم‌اکنون کارنامه این مدل سیاست‌گذاری از مردودی عاملان این سیاست حکایت دارد.



# عدم توازن مالیات ستانی

مسنکن در محدوده لوکسن منطقه ۲ تهران (سعادت‌آباد) به یکی از مناطق نه چندان ضعیف تهران، ۴/۵ برابری است. این در حالی است که نسبت عوارض توسازی یرمینیای مترمربع در همین دو منطقه ۱/۸ برابری است. علاوه بر این نسبت قیمت مسکن در محدوده لوکسن منطقه ۲ به یکی از مناطق متوسط پایتخت نیز در هر مترمربع حدود ۱/۶ برابری است. اما نسبت شارژ شهری در این مناطق حدوداً یک برابر است. از این رو می‌توان گفت ساکنان مناطق جنوبی شهر تهران در معادله دخل و خرج پایتخت، دو سرباخت هستند. چون به جای آنکه مطابق بنا قرمول جهانی، ساکنان یا «خدمات بیشتر، پرداختی بیشتر» داشته باشند معادله را ورته تعریف شده و افرادی که «خدمات بیشتر دریافت می‌کنند پرداختی کمتری بابت شارژ شهری دارند». و نکته جالب دیگر ادامه این روند در سال پیش رو است.

به عنوان یک تجربه جهانی می‌توان سراغ کشور چین رفت. بیشترین جمعیت جهان در این کشور قرار داد و پدیدهی است که مشکلات ساخت و ساز در این کشور می‌تواند در نوع خود بی‌نظیر باشد. تامین سرپناه و خانه برای یک میلیارد و ۴۰۰ میلیون نفر شهروند برای هر دولتی، کابوسی وحشتناک است. چین یا سه مشکل بزرگ در بازار مسکن روبه‌رو شده که یکی از آنها پدیده «خانه‌های خالی» است. دولت این کشور اما به جای مالیات منسوخ برای این چالش (مالیات بر خانه‌های خالی از سکنه) روی مالیات سالانه ملکی متمرکز شده است. نرخ این مالیات، درصدی از قیمت روز است؛ اما برای خانه‌های متراژ پایین، نرخ متفاوت اعمال می‌شود. نسخه چینی تنظیم بازار مسکن نشان می‌دهد در پرجمعیت‌ترین کشور جهان، سیاست‌گذار بخش مسکن تنها با دو ابزار «مالیات» البته از نوع کارآمد و همچنین «تسهیلات» توانسته روند بدتر شدن اوضاع برای فاقدین مسکن را کنترل کند. جعبه ابزار سیاست‌گذار مسکن در چین شامل دو اهرم قوی مالیات و تسهیلات است که ۶ کارکرد دارد. مالیات سالانه بر املاک با نرخ متوسط ۱/۲ درصد در شهرهای مختلف چین در حال اعمال است اما در شهرهای بزرگ و کوچک میزان نرخ برای متراژ مشخصی از خانه‌ها کمتر یا بیشتر اعمال می‌شود.

مناطق بالادستی شهر یا به صورت عامیانه یا لاشهر تقریباً ۳ برابر پایین شهری ها خدمات رفاهی دریافت می‌تایند. اما میزان مالیات تعریف شده برای ساکنین تهران تقریباً یکسان است. بررسی ها نشان از آن دارد که مالیات ستانی شهری دارای نظامنامه درستی نیست. به‌طور میانگین مساحت هر منطقه از مناطق شمالی شهر تهران (یک تا ۵) ۲/۷ برابر میانگین مساحت مناطق نیمه جنوبی (۹ تا ۲۰) است. این در حالی است که میانگین مساحت بوستان‌ها و پارک‌های مناطق شمال پایتخت ۴ برابر مناطق جنوبی شهر است. در کنار این فاکتور، آنچه نامواژه شدید امکانات و خدمات شهری را به شکل واضح‌تری نشان می‌دهد تعداد پارک‌ها و بوستان‌ها در نیمه شمالی و جنوبی شهر است. در حال حاضر میانگین تعداد پارک‌ها و بوستان‌های مناطق شمالی پایتخت سه برابر مناطق جنوبی پایتخت است؛ همچنین نسبت سرانه فضای سبز شهر در مناطق یک تا ۵، ۲ برابر مناطق جنوبی پایتخت است. به‌طور دقیق‌تر به ازای هر نفر ساکن منطقه لوکسن پایتخت در حال حاضر ۳۳ مترمربع پارک و بوستان وجود دارد در حالی که به ازای هر شهروند ساکن نیمه جنوبی پایتخت، فقط ۱۱ مترمربع فضای سبز و پارک وجود دارد. تعداد بازارهای ثابت و مبادین میوه و تره‌بار در مناطق شمالی و جنوبی پایتخت نشان از آن دارد که به‌طور میانگین در پنج منطقه اول شهر تهران در هر منطقه ۱۷ بازار ارائه خدمات و میوه و تره‌بار وجود دارد اما در نیمه جنوبی شهر هر منطقه به‌طور میانگین دارای ۹ بازار میوه و تره‌بار است. از این رو کارشناسان اقتصاد شهر معتقدند این نابرابری خود معلول محرومیت پایتخت از مالیات شهری پر ثروت است.

شارژ شهری یا همان عوارض توسازی مبلغی است که هر مالک ساکن در شهر تهران، باید سالانه معادل بخشی از هزینه‌هایی که شهرداری بابت تامین خدمات برای آن مالک انجام می‌دهد پرداخت کند. به عبارتی دیگر عوارض توسازی مصداق بازار مالیات پر ثروت است که در عمده شهرهای توسعه‌یافته دنیا از شهروندان دریافت می‌شود. این نوع شارژ شهری در قرمول جهانی معادل تیم تا ۱/۵ درصد قیمت روز املاک محاسبه و دریافت می‌شود. نسبت قیمت

# گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در زمستان

تهران به تفکیک عمر بنا در دی ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۲۵۱۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت یا سهم ۳۹/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با دیماه سال قبل حدود ۲/۸ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالای ۲۰ سال «بایش از ۲۰ سال» ساخت افزوده شده است.

در بهمن ماه از مجموع ۳۹۱۷ واحد، واحد های تا ۵ سال یا سهم ۲۹/۴ درصد که ۲/۸ کاهش و به واحدهای با قدمت بالای ۲۰ سال «بایش از ۲۰ سال» ساخت افزوده شده است، و در نهایت در اسفند ماه از مجموع ۵۲۷۳ واحد، واحد های تا ۵ سال یا سهم ۲۸/۴ درصد که ۶/۵ کاهش و به واحدهای با قدمت بالای ۲۰ سال «بایش از ۲۰ سال» ساخت افزوده شده است.

در زمستان سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران در دی ماه به ۳/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۳۷/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶۷/۱ درصد کاهش نشان داد. در بهمن ماه به ۳/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۱۱/۴ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۷۰/۵ درصد کاهش نشان داد و همچنین در اسفند ماه به ۵/۳ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۳۴/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۸/۴ درصد کاهش نشان داد.

در فصل زمستان متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق پنگاه های معاملات ملکی شهر تهران به ترتیب ماه ۲۷۳/۹، ۲۸۲/۹ و ۳۰۲/۷ میلیون ریال بود که به ترتیب ماه ۱/۸، ۲/۷، ۶/۶ درصد افزایش را نشان داد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر

توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا در زمستان									عمر بنا
۱۳۹۹			۱۳۹۸			۱۳۹۷			
اسفند	بهمن	دی	اسفند	بهمن	دی	اسفند	بهمن	دی	
۲۰۲۵	۱۵۲۵	۱۲۷۲	۲۵۸۳	۵۲۳۱	۳۲۷۰	۵۶۲۵	۴۱۳۳	۲۹۲۲	تا ۵ سال
۹۹۲	۶۸۵	۶۲۹	۱۶۵۳	۲۲۱۰	۲۰۶۹	۳۰۹۵	۱۵۶۱	۱۱۰۵	۶ تا ۱۰ سال
۶۷۳	۵۶۳	۲۵۸	۱۰۷۰	۱۶۷۷	۱۲۵۱	۱۵۱۶	۱۳۵۱	۹۳۰	۱۱ تا ۱۵ سال
۸۲۰	۶۲۹	۶۱۲	۱۵۹۲	۲۱۶۸	۱۸۰۷	۲۰۷۱	۱۳۸۳	۱۰۱۰	۱۶ تا ۲۰ سال
۸۶۱	۳۹۵	۲۳۲	۱۳۱۳	۱۲۷۸	۹۹۰	۱۵۰۳	۹۰۵	۷۵۴	بیش از ۲۰ سال
۵۲۷۳	۳۹۱۷	۲۵۱۵	۱۰۲۱۳	۱۳۲۶۲	۱۰۶۸۷	۱۲۸۱۱	۹۳۳۳	۶۷۲۱	مجموع



توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در دی ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۱/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میبایعه نامه رایبه خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم های ۸/۹ و ۷/۷ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در مجموع ۶۸/۲ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در دی ماه سال ۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۷، ۱۵، ۸، ۱ و ۱۱ است که به ترتیب بیشترین فراوانی ۱۲ منطقه یاقیمانده ۱۲/۸ از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده اند.

در بهمن ماه منطقه ۵ با سهم ۱۲/۵ درصدی و مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم های ۸/۷ و ۸/۱ درصدی در مجموع ۷۰/۹ درصد و ۱۰ منطقه بعدی مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۲، ۱۴، ۱۵، ۸، ۷، ۱۱ و ۱۰ پوده اند، همچنین در اسفند ماه منطقه ۵ با سهم ۱۴/۷ درصدی و مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم های ۸/۹ و ۸/۵ درصدی در مجموع ۷۳/۷ درصد و ۱۰ منطقه بعدی مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۲، ۷، ۱۴، ۸، ۱۵، ۱ و ۱۱ پوده اند.

توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در زمستان سال ۱۳۹۹



قراواتی ۱۲ منطقه یقیمانده ۱۳/۸ از کل تعداد معاملات رایبه خود اختصاص داده اند.

در بهمن ماه منطقه ۵ یا سهم ۱۳/۵ درصدی و مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم های ۸/۷ و ۸/۱ درصدی در مجموع ۷۰/۹ درصد و ۱۰ منطقه بعدی مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۱ یوده اند، همچنین در اسفند ماه منطقه ۵ یا سهم ۱۴/۷ درصدی و مناطق ۱۰ و ۴ به ترتیب با اختصاص سهم های ۸/۹ و ۸/۵ درصدی در مجموع ۷۳/۷ درصد و ۱۰ منطقه بعدی مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۱ یوده اند.

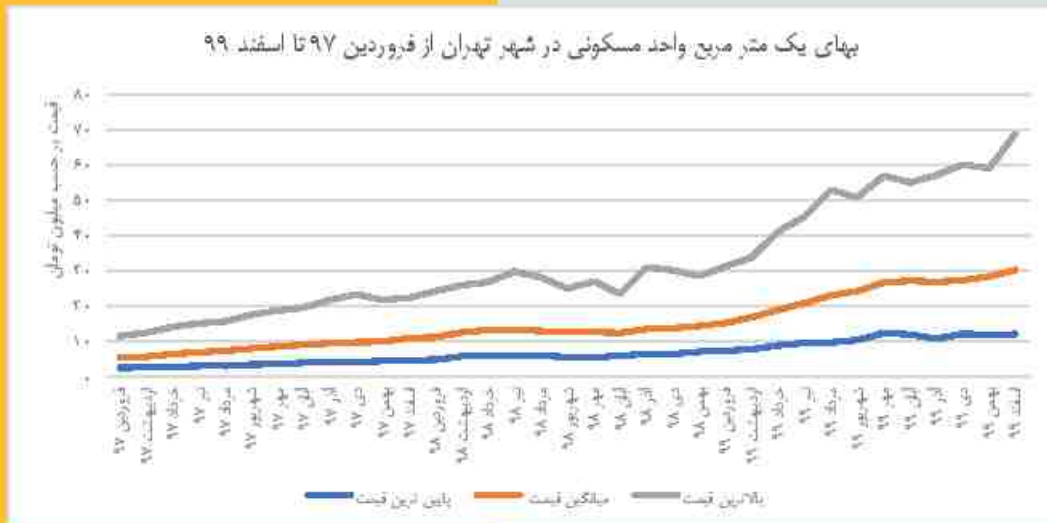
توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در دی ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ یا سهم ۱۱/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میبایه تامه رایبه خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم های ۸/۹ و ۷/۷ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در مجموع ۶۸/۲ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در دی ماه سال ۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۸، ۱۱ است که به ترتیب بیشترین

۱۳۹۹				۱۳۹۸			تعداد معاملات (واحد مسکونی)
اسفند	بهمن	دی	آذر	اسفند	بهمن	دی	
۵۲۷۳	۳۹۱۷	۲۵۱۵	۲۵۵۵	۱۰۲۱۴	۱۳۲۶۲	۱۰۶۸۷	
۳۰۲۷۳۷	۲۸۳۸۹۱	۳۷۳۸۶۰	۳۶۹۰۵۵	۱۵۶۳۸۵	۱۳۳۹۷۱	۱۳۸۰۹۱	
							متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران در سال ۱۳۹۹ به حدود ۸۳/۳ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با سال قبل از آن یا کاهش اندک ۰/۳ درصدی مواجه یوده است. در این سال متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق پنگاه های معاملات ملکی در شهر تهران ۲۳۸/۷ میلیون ریال یوده است که نسبت به سال قبل از آن ۸۰/۳ درصد رشد نشان داد.

درصد تغییر		سال			عملکرد معاملات انجام شده ۱۲ ماهه سال ۱۳۹۹ در مقایسه با سال های ۹۷ و ۹۸
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
-۰/۳	-۳۳/۱	۸۳۰۳	۸۳۵۷۳	۱۲۶۷۹۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۸۰/۳	۶۱/۰	۳۳۸۶۵۹	۱۳۳۳۵۵	۸۲۱۹۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

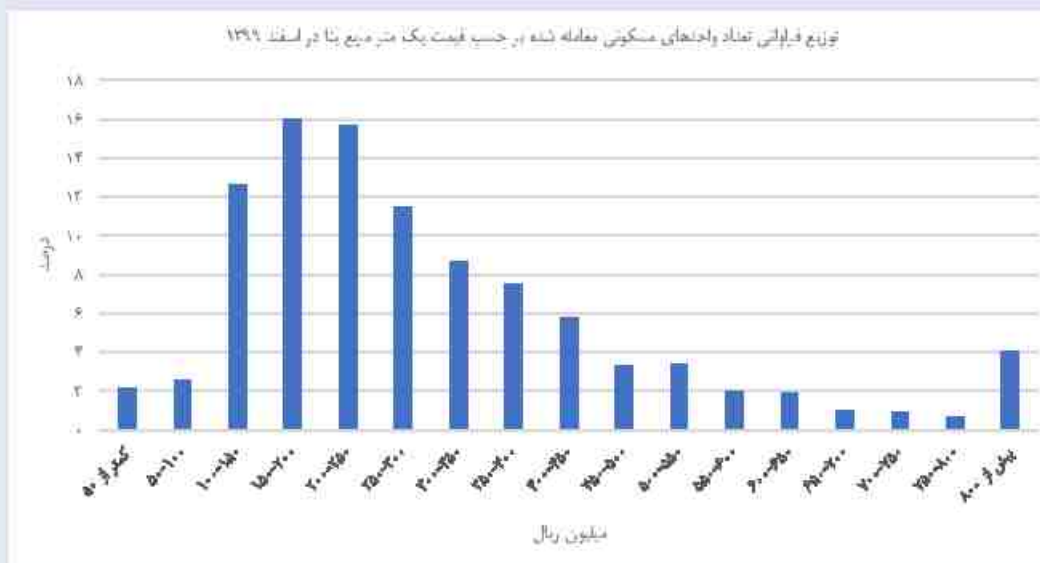
در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده در دی ماه معادل ۶۰۰/۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن یا ۱۲۱/۵ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۹۹/۰ و ۸۶/۱ درصد افزایش نشان داد. که این رقم در بهمن ماه معادل ۵۸۹/۹ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن یا ۱۱۹/۹ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۱۱۰/۱ و ۶۷/۵ درصد افزایش نشان داد. همچنین در اسفند ماه این رقم معادل ۶۸۷/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن یا ۱۲۱/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است که ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۱۰۴/۷ و ۵۸/۶ درصد افزایش نشان داد.



میلیون ریال به ترتیب با سهم های ۶/۸ و ۶/۷ درصد در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه ای بوده است که ۶۱/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۸۳/۹ میلیون ریال) معامله شده اند. همچنین در اسفند ماه واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی « ۱۵۰ تا ۲۰۰ » میلیون ریال با سهم ۱۶/۰ درصد و دامنه های قیمتی « ۲۰۰ تا ۲۵۰ » و « ۱۰۰ تا ۱۵۰ » میلیون ریال به ترتیب با سهم های ۱۵/۷ و ۱۶/۶ درصد در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه ای بوده است که ۶۱/۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۰۲/۷ میلیون ریال) معامله شده اند.

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در دی ماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی « ۱۴۰ تا ۱۶۰ » میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱/۷ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده اند و دامنه های قیمتی « ۱۶۰ تا ۱۸۰ » و « ۱۲۰ تا ۱۴۰ » میلیون ریال به ترتیب با سهم های ۲/۱ و ۷/۱ درصد در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه ای بوده است که ۶۱/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۷۳۲/۹ میلیون ریال) معامله شده اند. در بهمن ماه واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی « ۱۶۰ تا ۱۸۰ » میلیون ریال با سهم ۷/۵ درصد و دامنه های قیمتی « ۱۴۰ تا ۱۶۰ » و « ۲۰۰ تا ۲۲۰ »

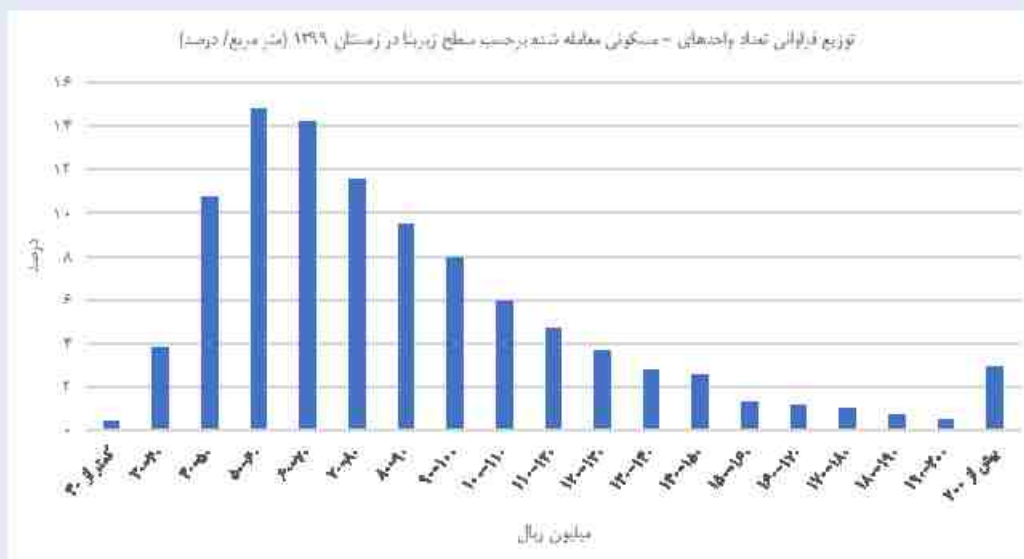




توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیرینای هر واحد مسکونی در دی ماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیرینای «۵۰ تا ۶۰ متر مربع یا سهم ۱۴/۹ درصد اختصاص داشته است، واحدهای دارای زیرینای «۶۰ تا ۷۰ متر مربع یا سهم ۱۴/۲ درصدی در رتبه بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیرینای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۴ درصد از معاملات انجام شده رایبه خود اختصاص دادند. که در پهن بیشترین سهم به واحدهای مسکونی با زیرینای «۶۰ تا

۷۰ متر مربع یا سهم ۱۵/۰ درصد و واحدهای دارای زیرینای «۵۰ تا ۶۰ و «۷۰ تا ۸۰ متر مربع یا سهم ۱۴/۶ و ۱۱/۷ درصدی در رتبه های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیرینای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۲ درصد از معاملات انجام شده رایبه خود اختصاص دادند. همچنین در اسفند ماه بیشترین سهم به واحدهای مسکونی با زیرینای «۵۰ تا ۶۰ متر مربع یا سهم ۱۴/۸ درصد و واحدهای دارای زیرینای «۶۰ تا ۷۰ و «۷۰ تا ۸۰ متر مربع یا سهم ۱۳/۲ و ۱۱/۳ درصدی در رتبه های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیرینای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۲/۶ درصد از معاملات انجام شده رایبه خود اختصاص دادند.





بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در دیماه سال ۱۳۹۹ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۲۹ / ۷ و ۳۲ / ۶ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می باشد. در بهمن ماه نیز این شاخص رشد معادل ۲۰ / ۶ و ۳۳ / ۹ درصدی را نشان داد، همچنین در اسفند رشد شاخص به ۳۱ / ۴ و ۳۵ / ۲ رسید.



## دلواپسی‌های بودجه ۱۴۰۰



۲/۳ میلیون بشکه نفت را پیش‌بینی کرده بود، کمیسیون تلفیق این تعداد را به ۱/۵ میلیون بشکه در روز کاهش داد و سقف دوم تیز یا توجه به احتمال فروش مازاد این رقم، پیش‌بینی شده است. در بودجه سال ۱۴۰۰ وابستگی به نفت از ۲۹۴ هزار میلیارد تومان به کمتر از ۲۶۰ هزار میلیارد تومان کاهش را نشان می‌دهد. همچنین مجموع منابع عمومی دولت ۸۴۱ هزار میلیارد تومان بود که به ۱۱۵۸ هزار میلیارد تومان رسید. مابه‌الثفاوت ۱۱۵۸ هزار میلیارد تومان تا ۸۴۱ هزار میلیارد تومان، ۱۷۸ هزار میلیارد تومان شفاف‌سازی بود و حدود ۱۳۹ هزار میلیارد تومان تیز منابع جدید از حوزه مالیات، لوراق و اسناد ایجاد شد. البته مسائل بسیاری در تعریف بودجه دارای اهمیت است که در ادامه به آن پرداخته خواهد شد.

لایحه بودجه ۱۴۰۰ در دی ماه به مجلس ارائه شد، اما بودجه امسال تفاوت‌های خاصی با بودجه سال گذشته داشت و مهمترین آنها، ادامه تحریم‌های اقتصادی و کرونا بود. به عبارت دیگر دولت باید حمایت از کسب و کارهای آسیب دیده از کرونا و تعریف سیاست ویژه متناسب با تحریم‌ها را در برتلمه داشته باشد. این دو موضوع به اصطلاح زنگ خطر تاپایداری بودجه ۱۴۰۰ خواهند بود، اما در بهمن ماه کمیسیون تلفیق، لایحه بودجه ۱۴۰۰ را در دو سقف بست: رحیم زارع، سخنگوی کمیسیون تلفیق در نشست عنوان نمود که یک سقف در ۶ ماهه اول و یک سقف در ۶ ماهه دوم سال آتی هزینه و اعتبارات تخصیص داده می‌شود. و مهمترین دلیل آن به میزان فروش نفت باز می‌گردد. با وجود آنکه دولت در لایحه پیشنهادی خود، فروش روزانه

حدود ۵/۹ هزار میلیارد تومان بوده است. به نظر می‌رسد منابع این بخش با قرض فروش روزانه ۲ میلیون و ۳۰۰ هزار بشکه نفت یا قیمت ۴۰ دلار بسته شده باشد. تحقق این امر حتی با قرض رفیع کامل تحریم‌های نفتی از ابتدای سال ۹۹، امکان‌پذیر نیست. چرا که اصولاً کاهش یا افزایش صادرات نفت، به لحاظ فنی زمان‌بر است. این مساله در کاهش تدریجی صادرات نفت ایران نیز مشاهده شد. اما در هفته‌های پایانی سال، قیمت نفت رشد مناسبی داشت، و روند فروش نفت بسیار متفاوت رقم خورد که اگر این دو مسیر تداوم داشته باشد، امکان رسیدن دولت به این رقم دور از ذهن نیست. همچنین در لایحه بودجه ۹۹ حدود ۷۰ هزار میلیارد تومان استفاده از پیش‌فروش نفت پیش‌بینی شده است. همچنین پیش‌بینی شده در صورت عدم تحقق درآمدهای نفتی، از منابع این بخش برای جبران آن استفاده شود. پیش‌فروش سلف نفت به نوعی فروش بیشتر اوراق مالی است. یا این تفاوت که با افزایش قیمت نفت و نرخ ارز، یدهی دولت افزایش می‌یابد. یا توجه به پیش‌برآوردی بسیار زیاد درآمدهای نفتی پیش‌بینی شده در لایحه بودجه ۱۴۰۰، دولت عملاً مجبور استفاده از اوراق سلف نفت تا سقف ۲۶۹ هزار میلیارد تومان را داشته است.

در بودجه سال ۱۴۰۰ دولت منابع عمومی بودجه را حدود ۸۴۱ هزار میلیارد تومان تعیین نموده است که نسبت به سال گذشته حدود ۵۹ درصد و نسبت به پیش‌بینی عملکرد سال قبل حدود ۷۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. که به آن اضافه موارد فرابودجه‌ای نظیر هدفتندی یارانه‌ها و پرداخت بابت رد دیون دولت اضافه خواهد شد. حال اگر این موارد به منابع بودجه عمومی اضافه شود (که طبیعتاً باید اضافه شود)، رقم منابع عمومی دولت در سال ۱۴۰۰ به ۱۱۹۸ هزار میلیارد تومان می‌رسد.

انتظار می‌رود در سال پیش‌رو حدود ۳۳۰ هزار میلیارد تومان درآمد از محل درآمدهای دولت کسب شود. اما دولت حدود ۴۰ درصد از درآمدهای مورد انتظار سال ۱۴۰۰ باید به بازپرداخت اوراق و یدهی‌های گذشته اختصاص یابد. یعنی دولت باید در سال پیش‌رو تنها حدود ۱۳۰ هزار میلیارد تومان را به میزان بازپرداخت اصل و سود اوراق مالی (و وام‌های داخلی و خارجی) منتشرشده در سال‌های گذشته اختصاص دهد. در لایحه بودجه ۱۴۰۰ حدود ۱۹۹ هزار میلیارد تومان درآمد حاصل از فروش نفت پیش‌بینی شده که نسبت به رقم مصوب سال ۱۳۹۹ حدوداً ۲/۵ برابریافته است. این منابع در هفت ماه ابتدایی سال ۹۹ تنها



داشته است. بر این اساس بخشی از درآمدهای نفتی با ارزش ۴۲۰۰ تومانی به کالاهای انسانی اختصاص خواهد یافت و نرخ ارز مینای حقوق ورودی بر اساس این نرخ خواهد بود. پیش‌بینی می‌شود در صورت حذف این ارز، منابعی بین ۷۰ تا ۱۰۰ هزار میلیارد تومان آزاد شود. دولت معتقد است که تغییرات ارزی صورت گرفته توسط مجلس، تنها یک ضربه و تقسیم عددی بوده که در نهایت منجر به افزایش سهم نفت و رشد نرخ دلار در بودجه ۱۴۰۰ شده است. در سوی دیگر رئیس مجلس اعلام می‌کند که مجلس ترخی را برای ارز بودجه تعیین نکرده است و این نرخ تنها توسط عوامل بازار تعیین می‌شود. قالیباف با نقد سیاست‌های توزیع دلار ۴۲۰۰ معتقد است که این سیاست هدف کنترلی قیمتی را تامین نکرده است و منابع حاصل از حذف دلار ۴۲۰۰ باید به جیب مردم برود. اگرچه نگاه انتقادی مجلس نسبت به سیاست‌های دلار ۴۲۰۰ قابل قبول است، اما لازم است که تمام زوایای پنهان اصلاح سیاست ارزی در بودجه روشن شود. در بودجه ۱۴۰۰ پرداخت ۱۶ هزار میلیارد تومان بابت کاهش فقر مطلق خانوارهای تحت پوشش تهادهای حمایتی (۷/۵ میلیون نفر) دیده شده است که به نظر می‌رسد خسارت‌های ناشی از پاندمی کرونا دیده نشده است. در صورتی که پیش‌بینی می‌شود که دولت برنامه جامعی برای مقابله با این بیماری ارائه نماید، بسیاری از کشورهای توسعه یافته محرک‌های مالی قوی در بودجه تعیین کرده‌اند که این برنامه‌ها شامل خرید و تزریق واکسن کرونا، تقویت کادر درمان و مقابله با خسارت‌های شغل‌های آسیب دیده از کرونا باشد.

عملکرد هزینه‌های عمرانی در سال‌های ۹۷، ۹۸ و در ۶ ماهه ۹۹ به ترتیب ۴۶، ۵۱ و ۲۴ هزار میلیارد تومان بوده است. بخش مهمی از این هزینه‌ها، مربوط به هزینه نگهداری از پروژه‌های نیمه‌تمام است. طول دوره زمانی طرح‌های عمرانی از ۱۰ سال در سال ۱۳۸۵ به ۱۵ سال در سال ۱۳۹۸ افزایش یافته. بنابراین هزینه‌های عمرانی نسبت به هزینه‌های جاری از اولویت بیشتری برخوردار شده است. هزینه‌های جبران خدمات کارکنان یا همان حقوق و دستمزد در لایحه بودجه ۱۴۰۰ حدود ۲۰۹ هزار میلیارد تومان پیش‌بینی شده که نسبت به سال قبل حدود ۲۶ درصد افزایش را نشان می‌دهد. دولت رشد حقوق و دستمزد را ۲۵ درصد پیش‌بینی کرده، یا در نظر گرفتن ضریب ریالی میزان متوسط افزایش حقوق دستمزد بسیار بیشتر از ۲۵ درصد خواهد بود. بنابراین نسبت هزینه‌های جاری به هزینه‌های عمرانی در قانون بودجه سال گذشته حدود ۴/۹۵ بوده که این نسبت در لایحه بودجه سال پیش رویه ۶/۱۲ افزایش یافته است. به عبارتی دیگر رشد بالای حجم بودجه نقش کوچکی در توسعه زیرساخت‌ها و رشد اقتصادی کشور دارد پس می‌توان نتیجه گرفت که دولت عملاً یک صندوق حقوق بده خواهد بود و توسعه‌ای در کار نخواهد بود.

ردپای ارز ۴۲۰۰ تومانی در بودجه ۱۴۰۰ نیز مشاهده می‌شود، یا وجود اینکه فعالان اقتصادی به تا کارآمدی و رانت‌های ناشی از ارز ۴۲۰۰ تومانی اشاره داشته‌اند، حتی برخی از مقامات دولت هم اعتراف به مسیر انحرافی این سیاست داشته‌اند. اما دولت ارز ۴۲۰۰ تومانی را در بودجه ۱۴۰۰ تگه





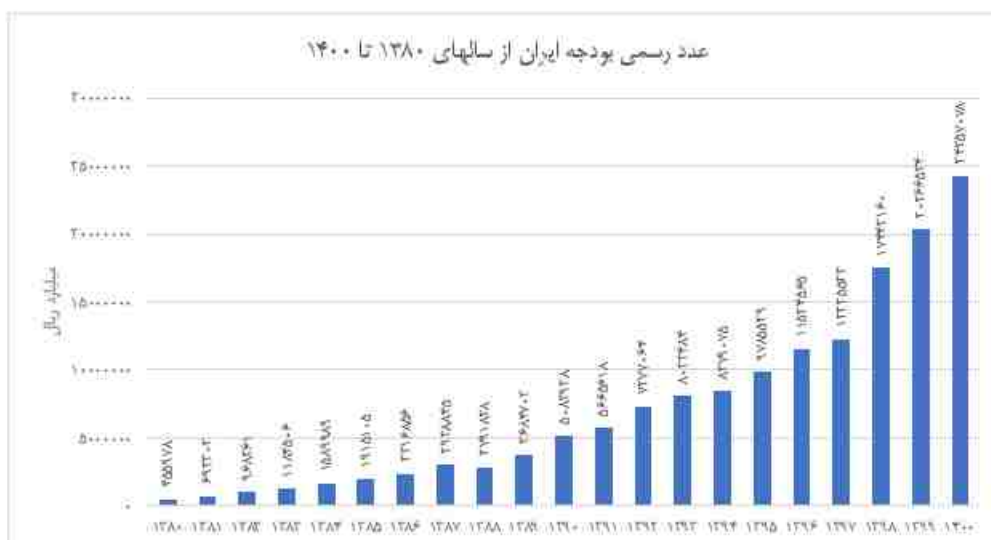
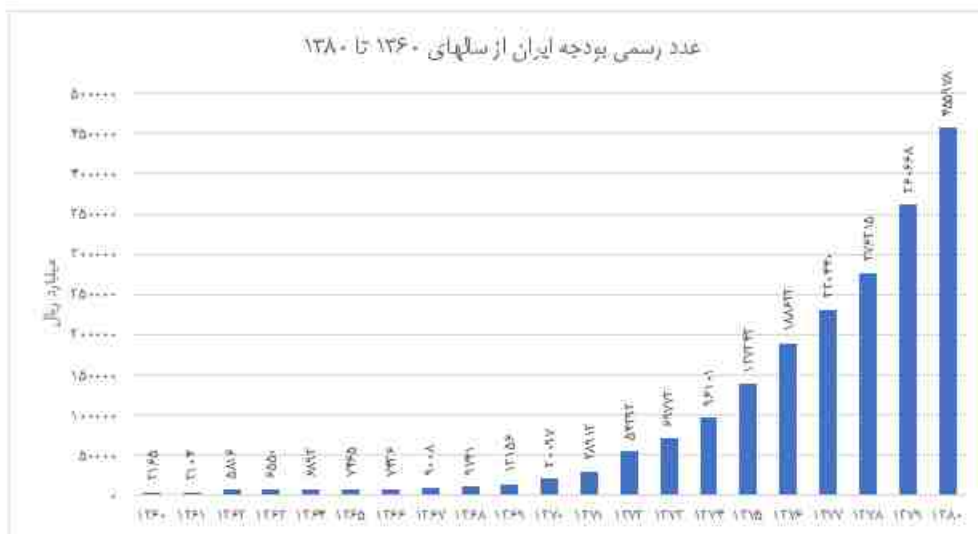
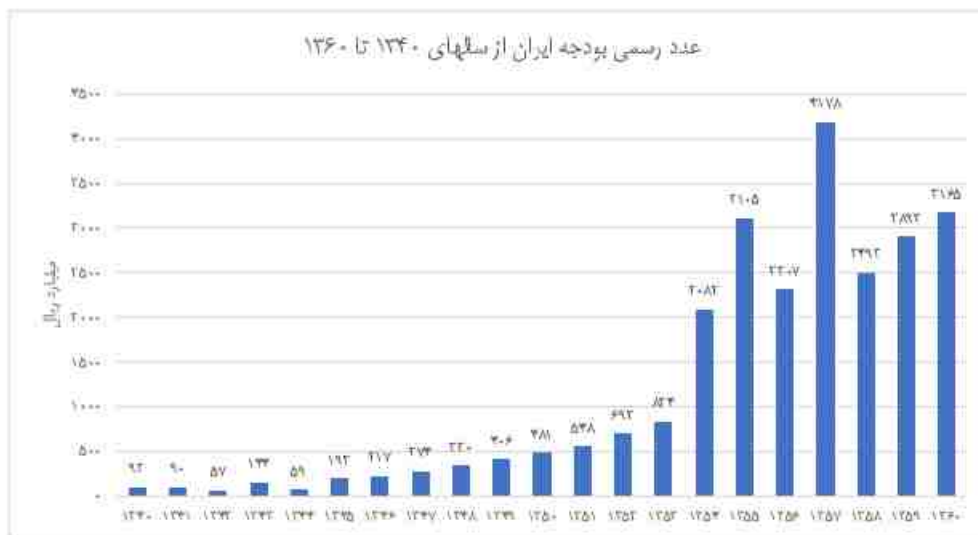
از محل فروش اموال و سهام شرکت‌ها تامین شود. این موارد کلیات بودجه‌ای بود که دولت به عنوان لایحه در دی ماه در اختیار مجلس قرار داد و در ادامه، حذف اضافه‌های درآمدهای بودجه‌ای را از پرآورد درآمدهای جدید در بودجه ۱۴۰۰ کمیسیون تلفیق ارائه کرد. پیش‌بینی‌هایی که حاصل تغییر در برخی ارقام و ردیف‌های این لایحه است و بخشی از درآمدهای دولت در سال آتی را افزایش می‌دهد، علاوه بر حذف و اضافه برخی ردیف‌های مربوط به «صادرات نفت و گاز»، «مالیات و عوارض» و «فروش اوراق»، «تغییر فرمول تسعیر ارز» و شفاف شدن دو ردیف که ۴۰۱ هزار میلیارد تومان به درآمدهای دولت می‌افزاید. افزایش مالیات و عوارض ۲۲ هزار میلیارد تومانی بر آنچه دولت از این محل برای سال آینده پیش‌بینی کرده بود و از محل مالیات ارزش افزوده ۸۸ هزار میلیارد تومانی که در لایحه تقدیمی ۶۶ هزار میلیارد تومان عنوان شده بود، رقم قابل توجه دیگر عوارض واردات است که پیش‌بینی درآمدهای دولت در این بخش را از ۱۴/۵ هزار میلیارد تومان به ۲۲/۹ هزار میلیارد تومان رساند. بخش دیگر درآمدها، حاصل از عوارض واردات خودروهایی است که در مناطق آزاد تجاری وارد می‌شوند و تا ۱۷ هزار میلیارد تومان است. از سوی دیگر افزایش درآمد نفتی دولت در سال ۱۴۰۰ می‌توانست از محل صادرات نفت، ۱۵۲ هزار میلیارد تومان باشد که کمیسیون تلفیق این درآمد را به ۱۶۷ هزار میلیارد تومان رسانده است؛ یعنی افزایشی حدود ۱۴/۲ هزار میلیارد تومان. اگرچه بنابراین تصمیم کمیسیون تلفیق سقف صادرات نفتی از پیش‌بینی ۲/۵ میلیون بشکه در روز به ۱/۳ میلیون بشکه کاهش داشته؛ اما دلیل افزایش درآمد از این محل با وجود کاهش سقف فروش، به موضوع تغییر نرخ ارز در لایحه باز می‌گردد؛ دولت در لایحه ۳، نرخ ۴۲۰۰ تومان، ۱۱ هزار و ۵۰۰ تومان و ۱۷ هزار و ۵۰۰ تومان برای دلار تعیین کرد. درآمد حاصل از صادرات گاز در سال ۱۴۰۰، حدود ۲۸ هزار میلیارد تومان پیش‌بینی شده بود که کمیسیون تلفیق درآمد دولت از این محل را ۱۷/۷ هزار میلیارد تومان افزایش داد و به رقم ۵۵/۷ هزار میلیارد تومان رساند. همچنین در

پیش‌بینی می‌شود که رقم بدهی‌های دولت و شرکت‌های دولتی در سال ۱۴۰۰ حدود ۶۰ درصد افزایش نسبت به سال ۱۳۹۹ را تجربه نماید، بدهی‌های دولت تا سال ۱۳۹۸ به ۱۱۶۹ میلیارد تومان رسید که این رقم نسبت به سال گذشته آن ۵۹ درصد افزایش یافته بود. از طرف دیگر میزان سود و اصل اوراق مالی که دولت در بودجه باید پرداخت کند به حدود ۱۳۰ هزار میلیارد تومان رسیده که این رقم نسبت به سال ۱۳۹۶ بیش از ۱۱ برابری شده است. در سال‌های اخیر، برخی کارشناسان اقتصادی راهکار حل کسری بودجه دولت را نه در افزایش درآمدهای مالیاتی، بلکه در انتشار اوراق مالی می‌دانند. انتشار اوراق گسیخته اوراق مالی، بدون توجه به اثرات انتشار این اوراق بر تاپایداری بدهی‌های دولت مداوم می‌بخشد. با توجه به پیش‌بینی درآمد حدود ۳۳۰ هزار میلیارد تومانی دولت انتظار می‌رود حدود ۵۱۱ هزار میلیارد تومان کسری بودجه در سال ۱۴۰۰ رقم خواهد خورد، دولت در برنامه دارد که این کسری را از محل درآمدهای نفتی، صندوق توسعه ملی، فروش اموال و سهام شرکت‌ها و اوراق مالی تامین نماید. تجربه نشان می‌دهد که دولت این کسری را از طرق غیرمستقیم یعنی تامین مالی از طریق بانک‌ها، شرکت‌های دولتی و صندوق توسعه ملی و بدهی این سازمان‌ها به بانک مرکزی تامین می‌کند که این موضوع اثراتی نظیر افزایش پایه پولی، نقدینگی و به تبع آن در میان مدت به نرخ تورم و افزایش نرخ ارز دارد. میزان پایه پولی کشور در سال ۹۸ حدود ۲۵۲ هزار میلیارد تومان بوده است سال ۹۹ میزان پایه پولی کشور به حدود ۴۴۰ هزار میلیارد تومان بود و پیش‌بینی می‌شود هر ۱۰۰ هزار میلیارد تومان کسری بودجه دولت که از منابع بانک مرکزی تامین شود، منجر به افزایش تورم در بلندمدت به میزان ۲۲ درصد شود. هم‌اکنون روزانه یک میلیون بشکه از منابع صندوق توسعه ملی یعنی حدود ۴۳ هزار میلیارد تومان از ۷۵/۵ هزار میلیارد تومان برداشت دولت از سهم صندوق توسعه ملی کاهش یافته است. طبق لایحه بودجه ۱۴۰۰ قرار است ۱۹۹ هزار میلیارد تومان از این کسری ۵۱۱ هزار میلیارد تومانی از منابع نفتی و ۱۲۰ هزار میلیارد تومان

از سه جز - اصلی تیمبره ها، منابع و مصارف کلی و بودجه شرکت ها و سازمان ها تشکیل می شود. در بخش تیمبره ها ۱۱ هزار میلیارد تومان پیش بینی شده است بنابراین رقم بودجه پیش بینی شده برای سال آتی بدون احتساب رقم تیمبره ها حدود ۳۶ هزار میلیارد تومان و یا احتساب این رقم به بیش از ۴۷ هزار میلیارد تومان می رسد. بررسی جزئیات ارقام لایحه بودجه ۱۴۰۰ شهر تهران نشان می دهد: در سال آینده نقش بسازویفروش ها و فعالان ساختمان به شکل توجهی در اداره شهر یا افزایش مواجه شده است. به طوری که سهم این گروه حدود ۳۳ درصد بودجه سال جاری و به بیش از ۴۲ درصد در سال آینده ارتقا پیدا کرده است. در واقع می توان گفت: خرج اصلی پایتخت در سال ۱۴۰۰ از جیب ساخت وسازهای شهری تامین خواهد شد. مجموع درآمد پیش بینی شده از محل انواع عوارض ساختمانی که در لایحه بودجه با سر فصل درآمدی «درآمدهای ناشی از توسعه شهر» آورده شده، از سه جز - اصلی شامل «عوارض صدور پروانه ساختمانی مسکونی و غیر مسکونی»، «عوارض بر پروانه ساختمانی مازاد بر تراکم پایه» و «عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمرانی و توسعه شهری» تشکیل شده که قرار است در صورت تحقق دست کم ۲۰ هزار میلیارد تومان از منابع درآمدی سال آینده اداره پایتخت را تامین کند. درآمد پیش بینی شده از این محل نسبت به سال جاری حدود ۷۲ درصد افزایش پیدا کرده است. مجموع درآمد این سه ردیف در بودجه مصوب امسال حدود ۱۱ هزار و ۶۰۰ میلیارد تومان بوده است.

بخش دیگر درآمد عمومی دولت یعنی منابع حاصل از فروش اوراق اسلامی نیز شاهد رشد این درآمد هستیم. اگرچه دولت در لایحه پیش بینی کرده بود که در سال ۱۴۰۰ از این محل، ۲۳ هزار میلیارد تومان کسب درآمد خواهد کرد؛ اما کمیسیون تلفیق، سقف این درآمد را ۱۲۲ هزار میلیارد تومان بالا برد و پیش بینی کرد که دولت در سال آینده می تواند از محل انتشار اوراق اسلامی، ۱۴۶ هزار میلیارد تومان درآمد کسب کند. در تغییراتی که تلفیق در منابع دولت در سال ۱۴۰۰ داده است، برداشت از صندوق توسعه ملی نیز دستخوش تغییر شده و کاهش ۴۵/۵ هزار میلیارد تومانی داشته است. دولت پیش بینی کرده بود که در سال ۱۴۰۰، حدود ۷۵/۵ هزار میلیارد تومان از این صندوق برداشت می کند؛ اما تلفیق آن را به ۳۰ هزار میلیارد تومان کاهش داد. درآمد حاصل از تسعیر نرخ ارز، ۱۰۶ هزار میلیارد تومان بود که کمیسیون تلفیق با در نظر گرفتن تغییر نرخ ارز در بودجه را از ۱۱ هزار و ۵۰۰ به ۱۷ هزار و ۵۰۰ تومان، پیش بینی کرده که دولت در سال آینده می تواند از این محل، ۲۰ هزار میلیارد تومان درآمد داشته باشد. نکته حائز اهمیت در بودجه، سهم مالیات در اداره تهران و افزایش بیش از ۴۲ درصد است. اداره تهران برخلاف شکل متعارف بودجه شهرهای مدرن، بازمی یز «فروش دارایی های شهر» بنا نهاده شد. بودجه شهر تهران ۱۴۰۰، در لایحه، معادل ۴۷ هزار و ۶۸۶ هزار میلیارد تومان است که نسبت به عدد رسمی بودجه مصوب سال ۹۹ معادل ۵۶ درصد رشد پیدا کرده است. بودجه سالانه شهرداری تهران

نکات مهم بودجه پایتخت بر اساس لایحه بودجه شهرداری	
بودجه مصوب در لایحه ۱۴۰۰	۴۷ هزار و ۶۸۶ میلیارد تومان
بودجه مصوب در لایحه ۱۳۹۹	۳۰ هزار و ۵۷۴ میلیارد تومان
تفاوت مهم در اعداد	مشخص شدن بخش تبصره ها
رشد بودجه در سال ۱۴۰۰	۵۶ درصد
محرك مالی بودجه سال ۱۴۰۰	عوارض ساختمانی (تراکم، پروانه و تغییر کاربری)
پیش بینی عوارض ۱۴۰۰	۲۰ هزار میلیارد تومان
میزان رشد عوارض	۷۲ درصد
پیش بینی عوارض قطع درختان	۳۰۰ میلیارد تومان
عوارض طرح ترافیک	۴۵۰ میلیارد تومان
مالیات بر ارزش افزوده	افزایش ۱۷٪ حدود ۶۱۰۰ میلیارد تومان
سهم شهروندان از بودجه ۱۴۰۰	مترو، اتوبوسرانی و خدمات شهری ۱۳۹۰۰ میلیارد تومان
فروش ملک	۲ هزار و ۲۲۳ میلیارد تومان



# تاریخچه ساختمان سبز

در چندسال اخیر، «سبز» پیوندی یوده است که پس از واژه‌ی ساختمان به کرات شنیده می‌شود. ساختمان سبز مفهومی است که چه یشر امروزی طرفدار این ایده باشد و چه مخالف آن، دیر یا زود، تلچار به پیروی از آن خواهد شد، چرا که سرعت بیش از اندازه‌ی مصرف برخی منابع طبیعی موجب پایان یافتن آنها در آینده‌ای ته چندان دور می‌شود و این امر لزوم استفاده از ایده‌های دوست‌دار طبیعت را در ما نهادینه خواهد نمود. اما ساختمان سبز چیست و دقیقاً به چه بنایی گفته می‌شود؟ ساختمان سبز یک روش به‌روز، هوشمندانه و کارآمد در طراحی، ساخت و استفاده از یک ساختمان است که ته تنها اثرات منفی آن بر روی محیط زیست رایه حداقل می‌رساند، بلکه تاثیرات مثبت توانایی را نیز بر روی آن می‌گذارد. ساختمان‌های سبز علاوه بر حفظ منابع طبیعی به بهبود کیفیت زندگی اقران نیز کمک می‌کنند.



ساخت این سبک از ساختمان‌ها به سال ۱۹۶۰ برمی‌گردد، سالی که میزان مصرف و تقاضای سوخت در واحدهای مسکونی به لوج خود رسیده بود و این عامل موجب نگرانی پژوهشگران حوزه محیط زیست شده بود. این دغدغه مندی‌ها بود که سازمان‌های محیط زیست و انجمن‌های حوزه ساخت و ساز را به فکر تاسیس یک بنیاد مرجع در جهت بهینه‌سازی و اصلاح الگوهای مصرف در بخش‌های انرژی و مصالح ساختمانی آداخت.

محیطی بود. این کمیته آنقدر عملکرد مثبت و دقیقی داشت که در سال ۱۹۹۹ مجمع جهانی ساختمان سبز (World GBC) در کالیفرنیا تشکیل شد و طولی نکشید که کمیته های ساختمان سبز در کشورهای اسپانیا، ژاپن، مکزیک، هند، کانادا، استرالیا و برزیل تشکیل شدند. در شورای مجمع جهانی ساختمان سبز تصمیم گرفته شد تا ضمن تعریف یک استاندارد، گواهی نامه ای منظور شود تا کیفیت ساختمان های سبز سراسر جهان مشخص شود. گواهینامه سبز (LEED) امروزه به عنوان معتبرترین گواهینامه جهانی در زمینه ساختمان سبز شناخته می شود که کمیته داوران آن از معتبرترین گروه کارشناسان این عرصه تشکیل شده است. LEED دارای ۶ معیار کلیدی برای سنجش پایداری یک ساختمان است که در آن بر اساس چک لیست پیچیده ای بررسی و در نهایت امتیازدهی انجام می شود. گواهینامه LEED در چهار سطح تصدیقی، نقره ای، طلایی و پلاتینی ارائه می شود که نوع این گواهینامه ها را امتیاز کسب شده مشخص می کند.

در طی آن سالها تعدادی ساختمان با الگوهای نوسازدار محیط زیست ساخته شدند و رفته رفته این سبک از ساختمان سازی به جهان معرفی شد. سرانجام در سال ۱۹۸۹ بود که انجمن معماران ایالات متحده آمریکا به طور رسمی کمیته محیط زیستی (AIA) تاسیس نمود و در سال ۱۹۹۲ بود که این انجمن برای این کمیته بودجه ای تعیین نمود. از آن اتفاق می توان به عنوان نقطه عطف ساختمان های سبز نام برد، زیرا پس از آن بود که آژانس حفاظت از محیط زیست ایالات متحده آمریکا (EPA)، پروژه ای انرژی استار (Energy Star) را با همکاری وزارت انرژی آن کشور آغاز نمود و در همان سال مدلی از ساختمان سبز تحت عنوان یک الگوی معتبر به دنیا معرفی گردید. در سال ۱۹۹۳ برای نخستین بار، کمیته ساختمان سبز ایالات متحده تشکیل شد. از اصلی ترین اهداف این کمیته می توان به توسعه و ترویج اصول جدید در جهت افزایش مقاومت و استحکام ساختمان ها، ضمن رعایت اصول زیست

## ویژگی های ساختمان سبز

از آژانس بین المللی انرژی، ۴۰ درصد از سرتا ته انرژی مصرفی، در ساختمان ها مصرف می شود. همچنین ۵۰ درصد از آلودگی های زیست محیطی به ساختمان ها اختصاص دارد. بنابراین مهمترین ویژگی هایی که یک ساختمان سبز باید آن ها را دارا باشد، حداقل اثر منفی روی محیط زیست و مصرف بهینه منابع انرژی است. استفاده از منابع تجدیدپذیر نظیر استفاده از نور خورشید و انرژی باد، تجهیزات فتوولتائیک استفاده از گیاهان در نما و پام ساختمان، ذخیره آب باران و تصفیه آب مصرفی تنها بخش کوچکی از ویژگی های ساختمان های سبز می باشند.

سازمان لید در استانداردهای که برای ساختمان ها تعریف می کند، تأثیرات ساختمان در طول عمر آن ها را مدنظر قرار می دهد. این استاندارد شامل آیین نامه های اجرایی ای است که مراحل طراحی، ساخت و بهره برداری ساختمان را شامل می شود. این آیین نامه ها شامل ۵ فصل اصلی پایداری محلی، بازدهی آب، انرژی و جو، مصالح و منابع و کیفیت محیط داخلی است که ۲ فصل (اینکار در طراحی و اولویت منطقه ای) به عنوان فصل های فرعی با توجه به موقعیت ساختمان به آن افزوده می شود. اما یک ساختمان سبز باید چه ویژگی هایی داشته باشد؟ طبق آمار منتشر شده

# حیات



# ارزیابی

ارزیابی چرخه‌ی زندگی (LCA) طیف وسیعی از تأثیرات مرتبط با تمام مراحل ساخت یک ساختمان (از صفر تا صد) را مورد بررسی قرار می‌دهد. این بررسی شامل مراحل همچون: استخراج مواد اولیه، پردازش، تولید، توزیع، استفاده، تعمیر و نگهداری و دفع و بازیافت می‌شود. از نظر انجمن بین‌المللی ساختمان سبز، در چندسال گذشته شاهد تغییر رویکرد تجویزه شده (استاندارد LEED) هستیم که از قضا آن شیوه‌ها در برخورد با محیط زیست بهتر عمل کرده‌اند و LCA آن روش‌ها را نیز شامل می‌شود. به گونه‌ای که در حال حاضر، LCA به عنوان بهترین روش برای ارزیابی اثرات زیست محیطی ساختمان‌ها شناخته می‌شود. لازم به ذکر است که ISO ۱۴۰۴۰ نیز روش شناخته شده‌ی LCA را ارائه می‌دهد. در آمریکای شمالی ال سی ای در رتبه‌بندی گرین گلوب قرار گرفته است و بخشی از استاندارد جدید ملی آمریکا بر اساس گرین گلوب می‌باشد. ال سی ای همچنین به عنوان اعتبار آزمایشی در سیستم LEED گنجانده شده است. اگرچه، هنوز تصمیمی در مورد استقرار کامل آن در تجدید نظر اصلی بعدی گرفته نشده است، لذا ایالت کالیفرنیا نیز LCA را به عنوان یک اقدام داوطلبانه در پیش نویس کد استانداردهای ساختمان سبز قرار داده است.



# مزایای ساختمان سبز

ساختمان‌های سبز که بر اساس استانداردهای انجمن بین‌المللی سبز عمل می‌کنند، از مرحله طراحی تا مرحله بهره‌برداری مزایای بسیاری برای محیط زیست، سازندگان و ساکنان خود به همراه دارند، در مرحله ساخت، این ساختمان‌ها با استفاده حداقلی از مصالح ساختمانی مخرب محیط زیست و استفاده از سازه‌های پیش ساخته علاوه بر عدم آسیب به محیط زیست، باعث صرفه جویی در خرید مصالح می‌شوند. در ساختمان سبز، نمای ساختمان به گونه‌ای طراحی می‌شود که فضاهای داخلی بتوانند در ساعت زیادی از روز با نور خورشید و بدون نیاز به مصرف انرژی روشن باشند. ساکنین این ساختمان‌ها پس از دریافت آموزش‌های لازم، مصرف بهینه‌ی آب و انرژی را در الگوی مصرفی خود قرار می‌دهند، همچنین در برخی از این ساختمان‌ها، آب‌های مصرف شده در تصفیه خانه‌ی مجهز تصفیه می‌شوند و برای مصارف غیر خوراکی مجدداً به داخل ساختمان بازمی‌گردند. در این ساختمان‌ها، عایق بندی در حد عالی انجام می‌شود به طوری که در فصول گرم سال از خروج هوای سرد و در فصول سرد سال از خروج هوای گرم جلوگیری می‌شود. فضاهای داخلی ملزم به داشتن تهویه مطبوع‌اند و نمای این ساختمان‌ها با استفاده از گیاهان، علاوه بر زیبایی محیطی در تلطیف هوای اطراف نیز موثرند. عقیده‌ای اشتباه در بین برخی سازندگان رایج است که هزینه‌ی ساخت این ساختمان‌ها بالا است، اما بررسی‌ها و آمارهای جهانی نشان می‌دهند که افزایش هزینه‌ی ساخت این ساختمان‌ها نه تنها در کوتاه مدت جبران می‌شود، بلکه در میان مدت سود بسیار خوبی را برای سازندگان و ساکنان خود به همراه دارد.

برج تجارت لکسون که در منطقه ۲۲ شهر تهران قرار دارد، پس از سال‌ها تلاش در اجرای تمامی استانداردهای مقرر شده از سوی انجمن بین‌المللی ساختمان سبز و سازمان LEED توانست در سال ۱۳۹۹ (۲۰۲۰) گواهینامه سبز بودن خود را به عنوان تنها ساختمان سبز دنیا در سال ۲۰۲۰ و اولین ساختمان سبز ایران دریافت کند. این برج سبز پس از این رخداد توانست تندیس شاخص و مشهور بنیاد جهانی انرژی را نیز بدست آورد و نام خود در کنار دیگر برندگان این تندیس در سراسر جهان قرار دهد. به دنبال این اتفاقات، مدیرعامل شرکت سازنده‌ی برج تجارت لکسون، آقای مهندس شهرام پروین جهرمی از سوی بنیاد جهانی انرژی به عنوان سفیر ساختمان سبز در ایران انتخاب شدند و در همایش بین‌المللی این سازمان به عنوان سخنران اصلی در مقابل نمایندگان ۱۸۴ کشور دنیا سخنرانی کردند.

## تنها ساختمان سبز ایران



## IRAN FIRST GREEN BUILDING

برج تجارت لکسون برای کسب عنوان ساختمان سبز، راه سختی و پیچیده‌ای را طی کرده است و فاکتورهای زیادی را در نظر گرفته است که در این مقاله تنها به معرفی آن‌ها به طور خلاصه می‌پردازیم. برج لکسون در نمای شیشه‌ای خود از شیشه‌های سه جداره استفاده نموده است که این شیشه‌ها عایق ۱۰۰ درصدی دما هستند و همچنین با ضریب UVAL و UV از ورود نورها و اشعاع مضر جلوگیری می‌کنند، سکوریت و لمینیت بودن این شیشه‌ها به گونه‌ای طراحی شده است که در صورت شکستن شیشه‌ها، هیچ فردی در داخل یا خارج برج آسیب نمی‌بیند. یکی دیگر از ویژگی‌های برج تجارت لکسون در تقلیل انرژی مصرفی، استفاده از دیگ‌های چگالشی می‌باشد، این سیستم که به عنوان مدرن‌ترین و پربازده‌ترین سیستم گرمایش مرکزی در صنعت ساختمان‌ها شناخته می‌شود، می‌تواند راندمان سیستم را تا ۹۰ درصد بالا ببرد.

# چرا لکسون سبز است





و بزرگی آن را می‌توان چشم انداز فوق‌العاده به دریاچه‌ی شهدای خلیج فارس (جنگر)، پارک جنگلی جنگر و شهر تهران به حساب آورد. برج تجارت لکسون همچنین شامل هفت بالکن وسیع می‌باشد که این بالکن‌ها به گیاهان خاص و زیبایی مزین شده‌اند و علاوه بر نلطیف هوای اطراف برج، چشم انداز بسیار زیبایی به برج و به مناطق اطراف بخشیده‌اند.

برج تجارت لکسون در بحث توسعه‌ی فضای سبز نیز عالی عمل کرده است. این برج روف گاردنی به مساحت ۲۳۱۳ متر مربعی دارد که علاوه بر زیبایی محیطی، بر کاهش آلودگی و خنک کردن هوای برج مونر است. این بام سبز که ۱۰۳ متر از سطح زمین ارتفاع دارد، علاوه بر فضای سبز وسیع شامل مسیر پیاده روی، مجموعه‌ی آبی، هلی پورت و کافی‌شاپ است، اما خاص ترین

تصفیه را شامل می‌شود. آب پس از عبور از این تصفیه خانه، بدون مواد مضر و مواد شیمیایی آزاد است و می‌تواند در موارد غیر خوراکی نظیر فلاش تانک‌های بهداشتی، شست و شوی خودرو و آبیاری گیاهان برج مصرف شود. یکی دیگر از ویژگی‌های مهم برج تجارت لکسون در بحث چرخه‌ی آب سالم، متبوع آب خاکستری است. در برج تجارت لکسون، آب حاصل از تصفیه فاضلاب‌های مصرفی که به آب خاکستری معروف است، در متبوعی با ظرفیت بسیار بالا ذخیره می‌شود تا در مواقع لازم در مصارف داخلی و غیر خوراکی مورد استفاده قرار گیرد. ذخیره‌ی آب خاکستری سبب افزایش ظرفیت آب در نواحی شهری، بالا رفتن کیفیت آب مصرفی عمومی، کاهش هزینه‌ها و همچنین کاهش ورود مواد آلوده کننده به محیط زیست می‌شود.

با توجه به قرار گرفتن کشور ما در منطقه‌ای گرم و خشک، رشد جمعیت و مصرف بی‌رویه آب در بخش‌های خانگی، کشاورزی و صنعتی، ایران چندسال اخیر را با بحران خشکسالی دست و پنجه نرم کرده است و تصفیه و استفاده مجدد از آب یکی از مهمترین راهکارهای کاهش میزان مصرف آب شیرین در کشور می‌باشد. رایج‌ترین روش تصفیه آب، روش سپتیک است، اما در این روش تصفیه‌ی فاضلاب به صورت ناقص انجام می‌گیرد و راندمان تصفیه ۴۰ تا ۵۰ درصد می‌باشد که تنها بخشی از مواد معلق و چربی فاضلاب حذف می‌شوند. برج تجارت لکسون در بحث چرخه‌ی آب سالم نیز بسیار خوب عمل کرده است. این برج در درون خود یک تصفیه خانه اختصاصی دارد که در آن فرآیند تصفیه به صورت کامل صورت می‌گیرد و تمامی مراحل

# بررسی تصمیم‌سازی، مسئولیت‌ها، محدوده خدمات و سنجش اهداف در سیستم تحویل یکپارچه پروژه

## (Integrated Project Delivery)

همانطور که در مطالعه پیشین گفته شد سیستم تحویل یکپارچه اقلام پروژه (IPD)، رویکردی به اجرای پروژه است که عوامل و ساختارهای تجاری، سیستم‌ها و افراد را در یک فرآیند یکپارچه می‌کشد. این فرآیند مشارکتی به منظور بهینه کردن نتایج پروژه، افزایش ارزش پروژه برای کارفرما، کاهش اتلاف و حداکثر کردن کارایی در تمام فازهای پروژه از استعدادها و بیشترین جمعیت تمامی عوامل پروژه استفاده می‌کند. پروژه‌های یکپارچه به علت مشارکت موثر بین اعضای تیم پروژه در تمامی مراحل متمایز از سایر پروژه‌هاست (نجاتی، ۱۳۹۲).



ساخت و تولید حرفه‌ای هستند که برای انجام پژوهش گرد آمده‌اند. این گروه‌ها در قالب توافق نامه‌هایی برای پیشبرد اهداف ذیل، گرد هم آمده‌اند: برای تقسیم ریسک و پاداش، همکاری برای فرآیندهای استخدامی و تکنولوژی‌هایی که همه در جهت کاهش زمان، هزینه و اتلاف منابع است. (Benedict D & David, ۲۰۱۲)

IPD یک روش اجرای پروژه است که به وسیله یک روش اجرای قراردادی که حداقل بین کارفرما، مشاور و پیمانکار منعقد می‌گردد، از سایر روش‌ها متمایز می‌گردد و منافع تجاری سایر طرفین را هم تراز می‌کند. IPD طرفین را به مشارکت در خلال فرآیند طراحی و ساخت تشویق می‌کند. (نجاتی، ۱۳۹۲)

به طور خاص IPD شامل گروه‌های چند قانونه طراحی،



## تصمیم سازی در سیستم تحویل

### یکپارچه پروژه

پروژه هستند. گرچه اعضای حمایتی پروژه معمولاً بخشی از تیم تصمیم سازی پروژه نیستند اما آنان به عنوان حامی در بدنه تصمیم سازی تیم، حول موضوعاتی که مطابق با محور تجربیات است، عمل می کنند. برای فراهم آوردن یک تصمیم، بدنه تصمیم سازی به صورت معمول مطابق با برنامه تنظیمی هماهنگ شده، و نیازها را تأمین می کنند. تعاملات بیشتر تصمیمات بهتری را مطابق با شرایط پروژه در بر خواهد داشت. علاوه بر این، جلسات سیستم تحویل یکپارچه پروژه جلساتی را درخواست می کنند و هر عضو تیم می تواند برای تعاملات اضطراری که نشانگر موضوعاتی است که می تواند به علت بی توجهی بروز کرده و نیازمند حل و فصل فوری هستند، تماس بگیرند (AIA California Council & AIA National, 2007).

یک پروژه یکپارچه موفق، راه ها و روش هایی برای تصمیم گیری دارد که هر یک از افراد تیم آن را پذیرفته و برای اجرای آن موافقت کرده است. در یک پروژه کاملاً یکپارچه، توانایی های تصمیم سازی نهایی در سیستم، صرفاً به یک شخص داده نشده و بیشتر تصمیمات به صورت هم رای گونه با یک بدنه تصمیم گیری اتخاذ می شوند.

ترکیب بدنه تصمیم سازی در هر پروژه متفاوت است، اما همواره شامل اعضای اولیه و برخی از اعضای کلیدی حمایتی است که به صورت هماهنگ برای ارائه تصمیمات در پروژه کار می کنند. در عمل، تیم تصمیم ساز محدودی است که فاصله بین اعضای اولیه و اعضای کلیدی حمایتی در آن بسیار مشهود است. اعضای اولیه با وضعیت درگیری همیشگی خود در پروژه، همواره بخشی از تیم تصمیم گیری

## محدوده خدمات

### مسئولیت‌ها و

### مشخص کردن نقش‌ها



است که وظایف اختصاصی افراد و مسئولیت‌ها، و یا حوزه‌ی خدمات آنها به‌طور واضح و آشکار تنظیم شده و در سریع‌ترین زمان ممکن به اطلاع آنها می‌رسد. یک ماتریس مهارتی از اقران، نقش‌ها و مسئولیت‌ها، به روشنی محدوده‌ی سرویس‌ها، وظایف، رهبری و قوانین حمایتی را فراهم می‌کند و معمولاً برای این هدف مورد استفاده قرار می‌گیرد که در صورت ممکن برای مقاصد دیگر نیز قابل به‌کارگیری است.

روش خاصی که در محدوده‌ی خدمات سنتی برای اعضای تیم دوباره تعریف شده است از پروژه‌ای به پروژه دیگر متفاوت است. هر چند اثر مورد انتظار از محدوده سرویس‌های سنتی معمولاً می‌تواند بر اساس امان‌هایی که برای تمام پروژه‌های یکپارچه معمول است توصیف گردد.

به عنوان نتیجه، تاثیرات مورد انتظار IPD برای طراحان، سازندگان و مالک در زیر آمده است:

۱) طراحان:

سیستم تحویل یکپارچه پروژه به صورت کلی به

قرار داد‌های سنتی، اقران پروژه را در قالب طرفین مسئولیتی جدا از هم در نظر می‌گیرند. اما سیستم تحویل یکپارچه پروژه در جستجوی شکستن این مرزبندی‌ها بوده و در عین حال با رعایت تمام قوانین عمده که بر دستیابی به اهداف مشترک تمرکز دارند پیش می‌رود. همچنین هر عضو یک مسئولیت مشخص (محدوده کار تعریف شده) دارد. در این راستا در بسیاری از بخش‌ها طراحان به عنوان مسئولین اولیه برای سرویس‌های طراحی باقی مانده و سازندگان، مسئولین اولیه برای سرویس‌های ساخت هستند (AIA National & California Council, ۲۰۰۷).

محدوده خدمات:

قوانین ثبت، قوانین اخذ مدارک، حدود مقررات و سرویس‌های مختص اعضا در تیم سیستم تحویل یکپارچه پروژه به صورت عملکردی و با وظایفی در نظر گرفته شده است که بهترین فرد به مسئولیت مورد نظر تخصیص داده شود. اگر چه بین تخصیص نقش‌های سنتی تفاوت وجود دارد، سیستم پروژه مطمئن

سازی نیازمندی های IPD، همچنین مالک نیاز به تعدادی همکار، جهت حل مشکلاتی که در پروژه بروز می کنند، دارد و مانند عضوی از بدنه تصمیم سازی در بیشتر مشخصات خاص مرتبط با پروژه و مورد نیاز برای عملکرد سریع، حضور خواهد داشت تا به پروژه اجازه دهند که به صورت کارآمد ادامه یابد.

#### مسئولیت های چند جهت

بیشتر قراردادهای ساخت سنتی به دنبال محدودسازی اعضای هستند که مسئولیتشان تفویض شده است. در قرارداد مستقیم، فرآیندهای IPD تحت این تئوری که پروژه می تواند روان تر جریان یابد و تمام افراد آن می توانند به طور رسمی آنچه که در پروژه موجود است را شناسایی کنند، پیش می روند. به گونه ای که هر پروژه ی ساخت، یک شبکه با ارتباطات داخلی و نقش ها، ارتباطات و تعهدات دو جانبه است. یک نتیجه ی این روش، ترکیب نقش های سنتی است. برای مثال IPD نیازمند آنست که حضور بیشتری در قاز های طراحی داشته باشد. اگر چه که مورد ذکر شده مصداق «سازندگان طراحی می کنند و طراحان می سازند» تحت قوانین IPD نیست، اما پراکنندگی مسئولیت های دو طرف (طراح و سازنده) بسیار مداخله کننده تر از مدل های سنتی است. ترکیب نقش ها در طی قدرتمندسازی فرآیندهای خلاق، می تواند به روش ترکیب نقش های سنتی منجر شود. برای مثال نیازمند آنست که حضور بیشتری در قاز های طراحی داشته باشد.

ترکیب نقش ها در طی قدرتمندسازی فرآیندهای خلاق می تواند منجر به طرح این سوال گردد که چه کسی مسئول محدوده خاصی از کار است؟ به این دلیل توافق نامه های IPD که به خوبی تنظیم شده اند، محدوده کار افراد را به روشنی توضیح می دهند. استانداردهای اخیر در زمینه مراقبت از طراحان و سازندگان برای حوزه مسئولیت ها که به صورت سنتی ارائه می شوند دست نخورده باقی مانده اند. با اینحال IPD نیازمند آنست که برای ایجاد برخی از توسعه ها، ریسک عدم عملکرد (اجرا) تقسیم شود. در این روش، طراح ممکن است برخی از ریسک های عدم اجرا از جانب پیمانکار را نیز متحمل شود و بر عکس. در توافق نامه های مذاکره ای و ایجاد روابط تیمی، این مسئله در ابتدا شناسایی و مطرح می گردد که افراد درگیر در مورد سطح پذیرش ریسکی که با آن مواجه هستند مذاکره می کنند (AIA California Council & AIA National, 2007).

فرآیند طراحی گسترده بستگی دارد که ورودی ها و تعاملات دیگر افراد تیم پروژه شامل سازندگان را در طول فازهای طراحی متحد می کند، بنابراین فرآیند های طراحی اهمیت مضاعفی را ایجاد کرده و برای درک آنکه چگونه دیگر افراد تیم پروژه می توانند به صورت یکپارچه کار کرده و چگونه پروژه را تکمیل خواهند، گرد هم می آیند.

پروژه های یکپارچه، شرایطی را در فازهای پیش از مرحله ساخت فراهم می کنند تا این تلاش ها مرتبط با شناسایی و حل تعارضات بالقوه طراحی باشد که به طور سنتی در سایر پروژه ها به صورت کندتر ارائه می گردد.

وجود روابط در طی فاز طراحی با دیگر اعضای تیم پروژه ضروری است زیرا که طراحان حجم بالایی از عملکرد متقابل را در اسناد طراحی برای دیگر اعضای تیم به منظور ارزیابی اطلاعات ورودی از جانب آنان بروز می دهند.

#### ۲) سازندگان:

طبیعت محدود سازندگان خدمات به صورت ابتدایی تحت تاثیر سیستم تحویل یکپارچه پروژه قرار می گیرد که این امر به واسطه حضور زود هنگام در پروژه و همکاری در قالب تیم پروژه انجام می پذیرد، خصوصاً اینکه نقش پیمانکار از طریق یک روش کارآمد در طی مراحل اولیه طراحی توسعه می یابد و طی آن سازندگان خدمات مهمی از جمله برنامه ریزی تولید، تخمین هزینه فازبندی، ارزیابی سیستم ها، بررسی های قابلیت ساخت و خرید زود هنگام را فراهم می کنند. اگر چه ممکن است پیمانکاران در پروژه های سنتی نیز این خدمات را ارائه دهند اما زمان ارائه این خدمات، تسریع یافته است. سازندگان در مراحل اولیه به پروژه وارد می شوند تا مشارکت کاملی را در روند طراحی انجام دهند و نتیجه این امر نقش مهم تر آنان و همچنین اعمال نظیر و تاثیرگذاری در فرآیند طراحی است. این نقش رشد یافته در طی فرآیندهای طراحی نیازمند آنست که پیمانکار در یک بسته جامع، سرویس های تخمین یا ارزش هدف خدمات طراحی را در طی این فرآیند فراهم نماید.

#### ۳) مالک:

در IPD، مالک، نقش ماندگارتر و پر رنگ تری در ارزیابی و تاثیرگذاری روی گزینه های طراحی دارد. علاوه بر این مالک باید در پایه گذاری مایلستون های پروژه در زودترین مرحله مشارکت نماید که این امر در پروژه های سنتی به گونه ای متفاوت است. برای شفاف



## سنجش اهداف

-اهداف و استانداردها:

اگر چه تیم باید پیشنهاداتی را ارائه کند و به مالک مشاوره دهد اما توضیح اهداف از وظایف مالک است که برنامه‌ی حوزه مورد نظر را مشخص کرده و تعیین می‌کند که می‌خواهد به چه چیزی دست یابد، هر چند استانداردها براساس اهداف، تعیین شده و در جهت موفقیت پروژه مورد استفاده قرار می‌گیرند اما باید به صورت توافقی مشترک ثبت گردند. اگر چه هدف یک پروژه، اقتصادی است اما استانداردهای مدت زمان پروژه و هزینه باید به صورت مکفی، دستیابی به این هدف را اندازه‌گیری نمایند. کیفیت

ساخت و طراحی کمی ساده‌تر اندازه‌گیری می‌شود و این عوامل ممکن است نیازمند شاخص‌های وزنی، ساختارهای مقایسه‌ای و ارتقا دهنده‌های مستقل باشند.

-هزینه پروژه:

هزینه کل پروژه، فاکتوری اساسی است که در مرحله امکان‌سنجی پروژه پایه‌گذاری می‌شود و از طریق گذر عمر پروژه و با توافق بر تأکید چرخه‌ها و قابلیت‌پذیری اجزاء، پیگیری می‌گردد. این هزینه‌ها شامل هزینه کار واقعی، هزینه‌های غیر انگیزشی سنتی بر پایه‌ی تعدیل دستمزد برای خدمات و ذخیره

اعضای پروژه این امکان را برای ایجاد فضایی که کیفیت خدمات، طراحی و اجرا را برای پروژه یکپارچه می کند ایجاد می نماید. سنجش کیفیت براساس متابعی است که برای نوع پروژه مناسب بوده و در محیط مشابه مقایسه گردد.

-ارائه عملیاتی:

ایجاد معیارهایی برای سیستم های ساختمانی بزرگ در یک پروژه در طی مراحل زود هنگام ایجاد می گردد و پیشرفت های طراحی، بازبینی و اصلاح می شوند. این معیارها براساس اهداف پروژه تنظیم می گردند و از تجربیات شرکت ها که با طراحان حرفه ای پروژه همکاری می کنند بهره می برند. در این راستا آیتام های عملکرد اقتصادی یک پروژه تهیه شده و بعد از اجرای پروژه پیگیری می شوند. این همکاری که تیم را به سوی موفقیت پیش می برد منجر به ارتقای کیفیت طراحی و اجرا می شود و حق بهره برداری از پروژه و یا دیگر توافق نامه های تقسیم سود اقتصادی برای افراد کلیدی را فراهم می آورد.

-قابلیت پایداری:

یکی از نقاط کلیدی به منظور ایجاد فرصت توسعه در قراردادهای و شیوه های سنتی، تنظیم اهداف در جهت افزایش قابلیت پایداری است. معیارهای کمی می توانند در راستای اهداف چرخه عمر پروژه در تمام جنبه های آن تنظیم گردند. معیارهای این دسته ممکن است مانند GLOBE, Green, LEED, SB در تمامی اهداف و گام های افزایشی مدلسازی شوند تا از طریق طراحی و فرآیند تحویل، کنترل شوند (AIA California Council & AIA National, 2007).

مراجع

AIA California Council, & AIA National (2007). Integrated Project Delivery; A Guide, AIA California Council.  
Benedict D, B., & David J, K (2012). Building Information Modeling and Integrated Project. Journal of Engineering, Project, and Production Management, 23-36.

نجاتی، ا. (1392). امکان سنجی به کارگیری IPD در پروژه های آبنوه سازی مسکن. تهران: دانشگاه شهید بهشتی.

های اقتضایی مناسب است. توانایی برقراری ارتباط مستقیم بین طراحی و مقادیر برآورد شده در تمام فازها ابزاری قدرتمند برای تصمیم گیری و مدیریت هزینه پروژه ایجاد می کند. این یکی از فرصت های اولیه برای ارزیابی امکان کارآبودن IPD است. مزیت IPD در این مرحله، ایجاد فرصتی برای ایجاد مهندسی ارزش با هزینه هدف در فرآیند طراحی است. در جریان بسیاری از قرارداد های IPD یک جریان پیوسته به منظور جلوگیری از تخطی کردن در قیمت هدف وجود دارد.

در مراحل زود هنگام IPD این امر را تصویب می کند که آیا پروژه می تواند در راستای تحقق اهداف کارفرما با منابع در دسترس ساخته شود؟ برخلاف فرآیند های طراحی سنتی که طراحی بودجه ریزی صورت می گیرد و طراحی مجدد انجام می شود، فرآیند طراحی ارزش از بازخوردهای سریع در برنامه بودجه و کیفیت استفاده می کند تا از توسعه طراحی آگاهی یابد. این فرآیند در قالب یک تخمین جزئی ارتقاء یافته و اطلاعات به صورت کارا با تمام افراد تقسیم می گردد. سپس بازخوردها دریافت می شوند و تصمیمات براساس بسترهای باز اتخاذ می گردند، اگر این روند به طور مناسب اجرا گردد مهندسی ارزش ایجاد خواهد شد.

-برنامه پروژه:

یکی از اساسی ترین مزایای بالقوه سیستم تحویل یکپارچه پروژه، کاهش زمان ساخت است که به علت برنامه ریزی و ایجاد تغییرات در فرآیند پروژه بروز می کند. این مزیت یک عامل مهم تصمیم گیری در انتخاب IPD به عنوان یک روش پیشنهادی از جانب مالکان پروژه است.

توانایی برقراری ارتباط بین فازهای برنامه ریزی، طراحی و ساخت، کارایی بسیاری در تدارکات مصالح فراهم می آورد و سفارش زود هنگام مصالح به وسیله افراد کلیدی پروژه، پیمانکاران را برای همکاری با طراحی توسعه یافته آماده می کند که زمان صرف شده از تکمیل طراحی تا شروع فعالیت اجرایی در احداث پروژه را کاهش می دهد.

-کیفیت پروژه:

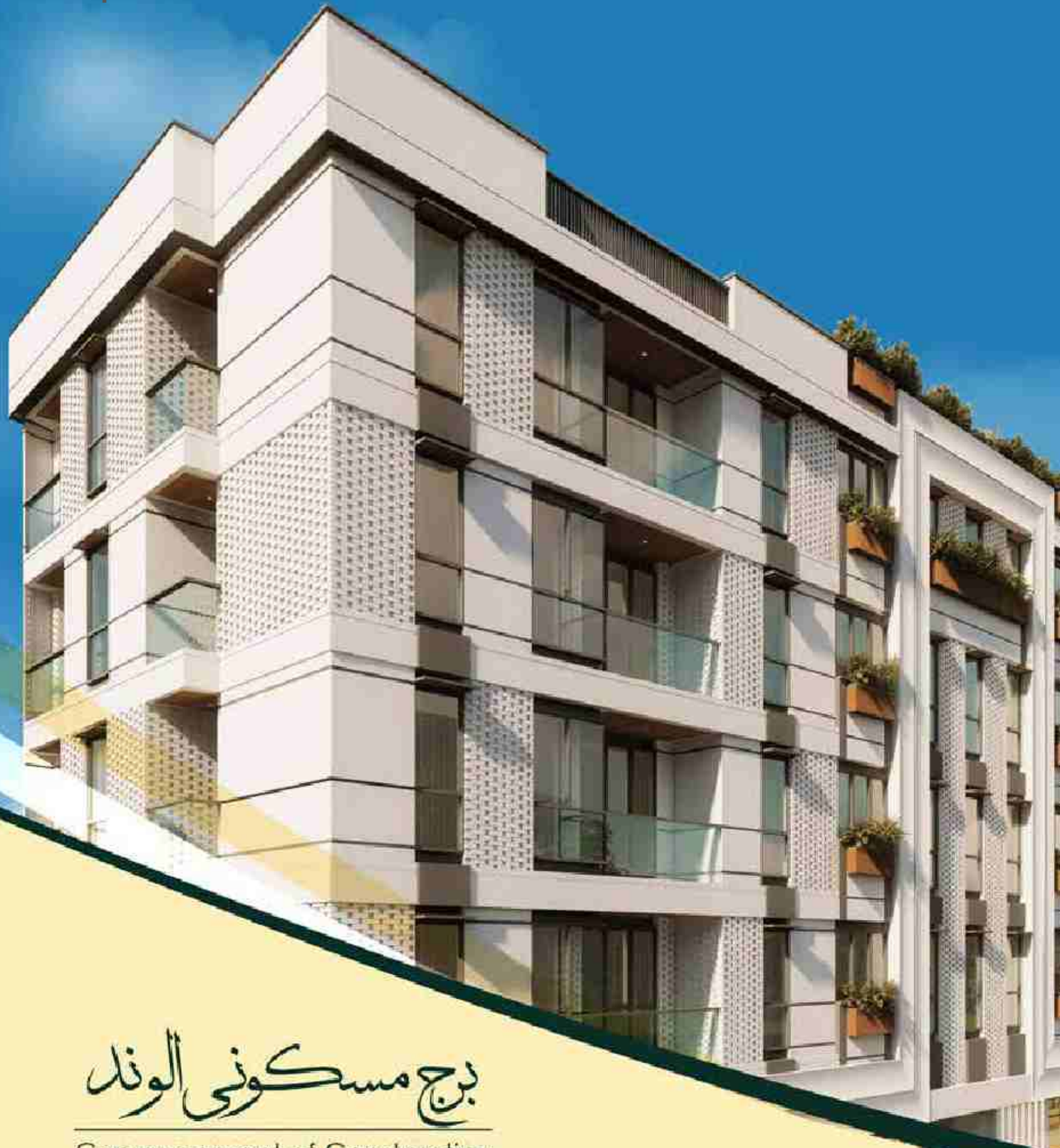
وسایل و تکنولوژی های جدید و قابل دسترسی برای افراد تیم IPD وجود دارد و این فرصت را برای آنان فراهم نموده است که قابلیت کاهش خطاها در قالب مدارک طراحی همانند کاهش تعارضات در فرایندها را قبل از خرید مصالح ایجاد می کنند. همکاری بین

RESIDENTIAL TOWER

# ALVAND







# پراج مسكونى الوند

Comencement of Construction  
of ALVAND residential project

دفتر فروش: تهران، ساحل شرقى درياچه چنگز، پروژه لکسون

02144755719-23-24 | 02144710097 | 0214784

09123118190 | 09121011061 | 09121003623

RESIDENTIAL TOWER  
**ALBORZ**





# پروج مسكونی البرز

Comencement of Construction  
of ALBORZ residential project

دفتر فروش: تهران، ساحل شرقی دریاچه چیتگر، پروژه لکسون

02144755719-23-24 | 02144710097 | 0214784

09123118190 | 09121011061 | 09121003623



سیم و کابل دامغان

# سیم و کابل دامغان

(بهر)



تهران، میرداماد، پاساژ بایتخت، طبقه ۷، واحد ۷-۲B

۸۸۶۴۵۹۲۱-۸۸۶۵۱۷۳۲-۸۶۰۸۷۳۵۱



Email: [misco444@yahoo.com](mailto:misco444@yahoo.com)

Site: [www.cabledamghan.com](http://www.cabledamghan.com)



# گروه صنعتی ایران توحید

تولید کننده پیچ و مهره فولادی به روش فورج سرد



ما از ابتدا تا پایان شما را  
همراهی می کنیم

- ◀ تهیه لیست های اقتصادی پیچ و مهره  
مصرفی پروژه
- ◀ تولید، حمل و تحویل



- ◀ بازرسی دوره ای و آموزش کارگاهی  
فرایند نصب و ایجاد پیش تنیدگی در  
اتصالات
- ◀ برگزاری دوره های آموزشی نحوه  
کنترل، تحویل گیری و نصب پیچ و  
مهره



# T.C Bolt در ایران دیگر یک رویا نیست

T.C Bolt is not a Dream any more , in IRAN



COVENTYA

precote

MAGNI EUROPE



## IRAN TOHID CO.

**Steel Structure  
Bult & nut Family**



آدرس دفتر مرکزی: ایران - تهران - بلوار آفریقا  
بلوار گلشهر - مجتمع تجاری آی تک - طبقه ۱۲ الی ۱۴  
تلفن تماس: +۹۸ - ۲۱ - ۲۲۰۵۰۷۰۷

# جهاد بتن

## تولید کننده بتن آماده تا رده مقاومتی C50

دفتر نمایندگی فروش: آیت الله کاشانی، روبروی مسجد نظام مافی

مجتمع تجاری و اداری اترک، طبقه ۲، واحد ۲۰۷



تلفن تماس: ۰۹۱۲۲۸۸۰۵۷۰

[www.jahadbeton.ir](http://www.jahadbeton.ir)



# JAHAD BETON

Manufacturer of ready  
mixed concrete up to  
C50 strength class



# نوین افزار

طراح و مجری سیستم های  
هوشمند پارکینگ و ساختمان



**Wulian**

**FERMAX**

**•Zennio®**

[www.novin-afzar.ir](http://www.novin-afzar.ir)

88283760



طراح و مجری سیستم های هوشمند پارکینگ برج مجلل لکسون



شرکت آسانسور و پله برقی بهمنگر

Elevator and escalator company



تهران، میدان آرژانتین، ابتدای خیابان آفریقا، ساختمان شماره ۵

طبقه اول، تلفن: ۸۸۷۹۰۱۰۱ (خط ویژه) فکس: ۸۸۷۹۳۲۰۳

[www.bfelevator.com](http://www.bfelevator.com)

[info@bfelevator.com](mailto:info@bfelevator.com)

**FIRMLY  
WALK INTO FUTURE ...**





# NEGIN BORJ GHAEM

Industrial Group



Unit 14, Floor 6, Daryoosh Complex, 196 street  
South Bagheri Highway, Tehran, Iran

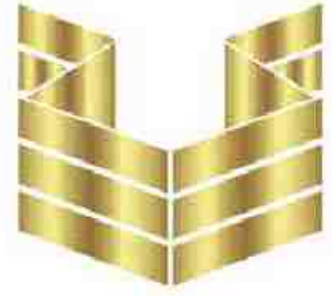
Tel: +9821-77726004

[neginborjco@gmail.com](mailto:neginborjco@gmail.com)

Design, Fabrication, Transportation and Installation of  
Various Steel Structures For Buildings,  
High-rise and Industrial Projects



طراحی، ساخت، حمل و نقل و نصب سازه های  
مختلف فلزی برای ساختمان ها،  
پروژه های بلند مرتبه و صنعتی.



**FARZANEGAN**

Residential Tower

# برج مسكونے فرزانگان

تجربہ دے کر آرامش ہم رہا چشم انداز نے زیبا

**FARZANEGAN**  
RESIDENTIAL TOWER

AN EXPERIENCE  
OF RELAXATION  
WITH A BEAUTIFUL  
VIEW

شہرک گلستان - میدان موج - خیابان صدف - دفتر پروژہ

02144755719-23-24 - 02144710097 - 0214784  
09123118190 - 09121011061 - 09121003623

[www.TOSEABNIEH.com](http://www.TOSEABNIEH.com)







نتایج خوب حاصل انتخاب‌های هوشمندانه است

FINE RESULTS COME FROM WISE CHOICES





OFFICE BUILDING



**LEXON**

Luxury Tower  
Eternal Fortune: [WWW.LEXONTOWER.COM](http://WWW.LEXONTOWER.COM)

02144755719-23-24 | 02144710097 | 0214784

09123118190 | 09121011061 | 09121003623

# Karaneh Pars



Karaneh Pars

شرکت فنی مهندسی خدمات مشاوره ای گردشگری، ارائه دهنده طرح های توجیهی،  
ظرفیت سنجی، سودآوری ایده پردازی در حوزه صنعت گردشگری

Technical engineering company, tourism consulting services, provider  
of justification plans, profitability, Ideation in the field of tourism industry

