



# توسعه ابنیه

فصلنامه اجتماعی اقتصادی

سال دوم، شماره ۷ تابستان ۱۳۹۷، قیمت ۱۰۰۰۰۰۰ ریال

[www.toseabnieh.org](http://www.toseabnieh.org)

- بهای طلای جهانی
- اشتغال منصفانه و کار شایسته مناسب
- منزلت تعاون در هندسه اقتصاد مقاومتی
- کاربرد مدل سازی اطلاعات ساختمان (MIB) در (MF)





مسجد شیخ لطف الله  
Sheikh Lotfollah Mosque



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



عسنت به اتفاق ملامت جهان گرفت  
رحمی به اتفاق جهان مستولان گرفت

سخنی با خوانندگان:

# به نام خداوند جان آفرین حکیم سخن در زبان آفرین خداوند بخشنده دستگیر کریم خطابخش پوزش پذیر

با عرض سلام و احترام محضر خوانندگان محترم فصلنامه توسعه ابنیه، خداوند را سپاس می گوئیم که ششمین شماره از این فصلنامه به همت گروه های اقتصادی، اجتماعی و فنی و کوشش دست اندرکاران مجموعه نهایی و به چاپ رسید. در این شماره مقوله های اقتصادی و اجتماعی مورد بحث و بررسی قرار گرفت. ما کوشش نمودیم که مطالب این فصل با توجه به رسالت فصلنامه کیفیت مطلوبی را به همراه داشته باشد، همواره پذیرای پیشنهادات و انتقادات شما سروران برای بهبود هر چه بیشتر هستیم.

# توسعه ابنیه

## فصلنامه اجتماعی اقتصادی

تابستان ۱۳۹۷

شماره ۷

سال دوم

صاحب امتیاز: حامد مهری - مدیر مسئول: شهرام پروین جهرمی - سردبیر: حامد مهری - مدیر اجرایی: رضا شعبان زاده  
دبیر گروه اقتصادی: وحید پا افشار - هیات تحریریه: امیر اسماعیل تبریزی - شهرام پروین جهرمی - رسول میرقادری -  
حمید پرهیزکار - رضا شعبان زاده - سعید پرهیزکار - مشاوران: پرویز جعفری - شهروز معصومی - فرخ مسلمی - رضا ملک  
- مهدی یاسور عینی - محمد - علی قاسمی - روح الله شمسعی - علیرضا فراهانی - وحید قاسمی - محمد حسین علیزاده -  
گرافیسیت: مهران جعفرشعار

### فهرست مطالب

۴	منزلت تعاون در هندسه اقتصاد مقاومتی
۱۰	بازار سرمایه
۱۶	کاربرد مدل سازی ساختمان (MIB) در مدیریت ساختمان (MF)
۲۶	بازار مسکن
۳۰	بازار ارز
۳۴	بازار فلزات
۳۶	اشتغال منصفانه و کار شایسته و مناسب
۴۰	بازار طلا
۴۴	بازار انرژی
۵۰	بازار پول

آدرس: تهران - شهرک گلستان - بلوار امیر کبیر خیابان گلفام - پلاک ۷ - واحد ۳

تلفن: ۴۴۷۵۵۷۲۴

www.Toseabnieh.org

# منزلت تعاون در هندسه اقتصاد مقاومتی

## اساس کار در اقتصاد مقاومتی اقتصاد دانش بنیان است.

■ شهرام پروین جهرمی

■ امیر اسماعیل تبریزی

مقام معظم رهبری (مدظله العالی)

تعاونی ها ، تشکل های مردم نهادی هستند که از خصوصیات و ویژگی های یک واحد کسب و کار از یکسو ، و از مولفه های ارزشی و هنجارهای مکتبی و اجتماعی از سوی دیگر برخوردار می باشند و می توانند قوام بخش تلاش های جمعی اعضای تشکیل دهنده تعاونی برای نیل به اهداف مشترک ، پیشرفت و توسعه باشند. همیاری و همکاری های متقابل ، زمینه های اتفاق ، اتحاد و یکپارچگی هر چه بیشتر آحاد جامعه را فراهم می سازد و در سایه همین اتفاق و اتحاد و نگاه به درون و خود باوری ، زمینه های برون رفت از چالش ها ، مسایل ، تهدیدات و تحریم ها که هر جامعه ای در هر عصر و مصری ممکن است با آن روبرو باشد را فراهم می سازد.

اقتصاد تعاونی، اقتصادی مردمی است و اقتصاد متکی بر اقبال جامعه، کمتر آسیب پذیر است، بنا بر این ارتقاء روحیه مشارکت، که سرمایه های معنوی تعاونی به شمار می آیند در کنار جمع آوری سرمایه های اندک مادی در قالب تعاونی ها در بسترهای نوین مدیریتی و برنامه های استراتژیک ناب و بومی می تواند تحول بسیار ژرفی را در اقتصاد کشور در حوزه های مختلف رقم زند. متأسفانه دلباختگان مکاتب اقتصاد کلاسیک و نئوکلاسیک بدون در نظر گرفتن بسیاری از پارامترهای تأثیرگذار و گذاره های نامتجانس در لایه های مختلف جامعه به پیروی کورکورانه از

سوی این جریانات اقتصادی و اجتماعی ادامه داده اند که حداقل عوارض و عواقب آن شکاف طبقاتی، فقر، بیکاری، نابرابری های اجتماعی و از همه مهمتر انفعال در مقابل مسایل و چالش های درونی و بیرونی است. شاید یکی از دلایل اشارات و رهنمودهای مکرر و مؤکد در آموزه های دینی مبنی بر عون و یاری رساندن به یکدیگر در فعالیت های نیک و پسندیده و اتکا بر ظرفیت های درونی جامعه در تمامی شئون زندگی اجتماعی برای این می باشد تا با نگاه به درون و استمداد از خرد جمعی، تضارب آرا و توسعه روحیه همکاری و فرهنگ سازی هرچه بیشتر مشارکت های مدنی جهت شناسایی و

حل و فصل مسایل گوناگون اقدامات مفید و اثر بخش را شناسایی، پیاده سازی و اجرا کرد. تعاون به عنوان نیروی محرکه کارآفرینی با استفاده از توان جمعی از بخش هایی است که اگر چه اثر بخشی اقتصادی زیادی را دارا می باشد اما لایه های مغفول متعددی دارد که مهمترین آنها سرمایه های اصلی و ماندگار تعاونی یعنی شبکه های اجتماعی آنان است که از طریق افزایش تعاملات سازنده در چارچوبی مناسب به ارزش آفرینی نایل خواهند آمد. به عبارت دیگر عیار و وزن اجتماعی یک تعاونی رابطه مستقیم با کارا و اثربخش بودن تعاونی و توانمندی و حاصل خیزی تعاونی



رابطه مستقیم با تولید کار، اشتغال و توسعه خواهد داشت. با نگاهی به آمارهای منتشر شده در حال حاضر بیش از دو میلیون و ششصد هزار تعاونی در دنیا فعالیت می کنند که بالغ بر یک میلیارد نفر نیز در این تعاونی ها عضویت دارند که نشان دهنده گستردگی فعالیت تعاونی ها در دنیاست. تعاونی ها در ایران عمری هشتاد ساله دارند و قانون تعاونی ها در سال ۱۳۱۸ تصویب و به مرحله اجرا در آمد. فعالیت بیش از یکصد هزار تعاونی در کشور گزارش شده است و در خصوص تعاونی های

دانش بنیان، تعداد پانصد تعاونی دانش بنیان در کشور با مدیریت افراد نخبه و دانشگاهی و استفاده از نیروهای متخصص در حال فعالیت می باشند. تعاونی ها هر چه قدر مستقل تر باشند و وابستگی کمتری با بخش دولتی داشته باشند، کارایی بیشتری داشته و رشد سریع تری را تجربه خواهند کرد، هر چند تعیین مشوق های لازم برای تعاونی های فعال، توسعه بازار برای صادرات محصولات تعاونی ها و تعمیم نظارت بر شبکه تعاونی ها می تواند موثر باشد. در کشورهای توسعه یافته، دولت با

ایجاد بسترهای مناسب نسبت به توسعه تعاونی ها در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و سیاسی گام های موثری برداشته است. این در حالی است که کشورهای در حال توسعه در این راه با موانعی چون عدم تطبیق انتظارات، عدم شفافیت سیاست گذاری ها و فقدان شرایط استاندارد محیطی روبرو هستند. در نظام تعاونی نظارت قوی مردمی مستقر است و هرم قدرت در آن از پایین به بالا و در نتیجه مسولیت و هزینه های نظارتی دولت کمتر است و نظارت، مفهومی عمیق تر و عریق تر می یابد. از طرف دیگر برای بخش



موفقیت شرکت های تعاونی در ارتباط هستند. نتایج بررسی ها و گزارشات بیانگر این موضوع است که متغیرهای میزان مشارکت اعضاء، میزان رضایت اعضاء اجتماعی اعضاء، میزان رضایت اعضاء از عملکرد اداره تعاون، میزان همگامی اعضاء، میزان رضایت اعضاء از عملکرد هیات مدیره، میزان همفکری اعضاء، میزان مسولیت پذیری اعضاء، میزان همبستگی اعضاء به هم، میزان اعتقاد متقابل اعضاء، میزان مطلوبیت نگرش به نحوه مدیریت توسط اعضاء، میزان روابط عاطفی اعضاء، میزان توجه شوندهگی اعضاء، سهولت بازاریابی، سهولت دسترسی به مواد اولیه ارزان قیمت و استفاده از فناور بهای روز در موفقیت شرکت های تعاونی نقش ایفا می نمایند، یعنی شرکت های تعاونی که در این متغیرها از میزان بالایی برخوردارند، موفق بوده و برعکس شرکت هایی که فاقد حداقلی از این متغیرها هستند، موفق عمل نکرده اند. به عبارتی شرکت های تعاونی موفق بیش ر از شرکت های تعاونی ناموفق

اعتبارات مربوط به طرح ها، سیاستها و خط مشی های نوین در سطح جامعه، فقدان اتصال مناسب به شبکه های اطلاعاتی و اینترنتی، از مهم ترین عوامل عدم موفقیت تعاونی ها می باشند. واکاوی های دیگر در این عرصه مبین آن است که میزان ارتباط درونی و عاطفی، ناتوانی در ایجاد توازن در

خصوصی رقیبی جدید یافت می شود که می تواند به نوبه خود در افزایش کیفیت تولید و کارایی بیشتر این بخش، نقش ایفا کند. ضعف نیروی انسانی، عدم شناخت اصول تعاونی، فعالیت مدیران تعاونی در بخش خصوصی، عضویت برخی از اعضاء در چند تعاونی و عضوگیری تعاونی از افراد شاغل، وجود روابط سنتی در تعاونی، سمت های نابرابر اعضاء در شغل های اداری خود، وجود اختلاف در تصمیم گیری های جمعی و عدم علاقه اعضاء به عضویت در هیات مدیره، ضعف بنیه مالی، فقدان نظم سازمانی و ضوابط منطقی، نبود فناوری مدرن، سطح پایین تحصیلات کارگزاران تعاونی، تداخل وظایف سازمانی بین هیات مدیره و مدیرعامل، الگوهای رفتاری منفی اعضاء و هیات مدیره نسبت به مدیرعامل، عدم اشاعه فرهنگ تعاون، فقدان سیاست های مالیاتی حمایت کننده، فقدان حمایت های دولتی در عمل، تعویض و جایگزینی مسولان رده بالای مملکتی و برخوردهای سلیقه ای به موضوع تعاونی، تأخیر در پرداخت

### در نظام تعاونی، نظارت قوی مردمی مستقر است.

علايق متفاوت اعضاء، انتظارات زیاد اعضاء از تعاونی، بالا بودن هزینه اجرایی، ترکیب سنی اعضاء، نظارت و مشاوره مسولان با موفقیت و عدم



شفاف است و هیچگونه پنهان کاری در اعضاء وجود ندارد، با انگیزه بیشتری به فعالیت خودشان در شرکت ادامه خواهند داد. همچنین باید به اعضای شرکت های تعاونی، نحوه مدیریت تعاونی ها آموزش داده شود و پیامدهای مطلوب و نامطلوب مدیریت های اصولی و غلط به آنان گوشزد شود. همچنین می بایست شرایط لازم برای برقراری ارتباط موثر بین شرکت های تعاونی فراهم شود، این ارتباط می تواند در زمینه بازاریابی محصولات، ارائه خدمات متقابل مالی، فنی و اطلاعاتی موثر واقع شود. با برگزاری دوره های

مسئولیت پذیری، روابط عاطفی، مشارکت، اعتقاد اجتماعی و به طور کلی سرمایه اجتماعی رنج می برند، لذا اقدامات عملی موثر برای ارتقای سرمایه اجتماعی اعضای شرکت های تعاونی، از طریق آموزش، فرهنگ سازی و تقویت روحیه مشارکت می تواند در رفع این اختلال مفید باشد. برای برقراری شفافیت و افزایش درک و تعهد مشترک نسبت به مسایل تعاونی در اعضای تعاونی ها، می بایست تدابیری اندیشیده شود، چرا که هرچه افراد احساس نمایند که همه فعالیت های عوامل موثر بر موفقیت شرکت

توانسته اند مشارکت، سرمایه اجتماعی، رضایت از عملکرد اداره تعاون، همگامی، رضایت از عملکرد هیات مدیره، همفکری، مسئولیت پذیری، دلبستگی، اعتقاد متقابل، مطلوبیت نگرش به نحوه مدیریت، روابط عاطفی و توجیه شونده را در اعضای خود تامین و تقویت نموده و یا در متغیرهای سهولت بازاریابی، سهولت دسترسی به مواد اولیه ارزان قیمت و استفاده از فناوری روز در وضعیت مطلوبی باشند. از آنجا که شرکت های تعاونی عمدتاً از نارسایی در وجوه نرم افزاری شرکت اقتصادی مانند همگامی، همفکری،



تر از فرصت های این عرصه اقتصادی فراهم شده است و می طلبد که در تدوین برنامه ششم توسعه، ظرفیت های تعاون در راهبری و تسهیل امور اقتصادی برای فعالیت موثرتر تعاونی ها پررنگ و اثرگذار دیده شود. اقتصاد مقاومتی تاکید ویژه ای بر افزایش تولید با کیفیت داخلی دارد و تعاونی ها با ظرفیت های ارزشمند درونی و قابلیت های تاثیرگذاری بیرونی، توانمندی رقابت های حرفه ای در بازار مصرف داخلی و خارجی را دارا می باشند. اشاعه و رشد اقتصاد پویا، دانش بنیان، بازتعریف شاخص های مدیریت بازار مصرف، کم کردن

و پتانسیل عجیبی برای رفع موانع توسعه اقتصادی و تولید دارد و نیاز است که این ظرفیت در ایجاد کسب و کارهای کوچک، ایجاد شبکه های زنجیره ای تولید و ایجاد فرصت های شغلی، فعالیت های عرصه فناوری نوین، صادرات و زیربخشهای آن و سایر مسایلی که راهبردهای اقتصاد مقاومتی را در عمل محقق می کند، به کار گرفته شود. بنابراین فضای تعاون باید به آوردگاه مطالبه با محور دانش و مدار کارآفرینی و بهره وری تبدیل شود. با ابلاغ اصل ۴۴ قانون اساسی و اصلاح قانون تعاون، بسترهای قانونی لازم برای استفاده حداکثری و مطلوب

آموزشی برای کارمندان تعاونی، می توان تجربیات تعاونی های موفق را به آنان آموزش داد. در نگاهی اجمالی آنچه مسلم است به سهم تعاون در تولید، صادرات، دانش پژوهی و آینده پژوهی نسبت به سایر بخش ها بصورت شایانی پرداخته نشده است. در حالی که تجربه کشورهای توسعه یافته نشان از آن دارد که تعاونی ها بهترین سازمان هایی هستند که موفق شده اند به وسیله تجمیع نیروهای پراکنده و جدا از هم و با اتخاذ تدابیر هدفمند، جهت دهی های اصولی و موثر در مسیر توسعه گام بردارند. تعاون ماهیتی چندوجهی



اقتصاد مقاومتی باشند. اقتصاد مقاومتی یک نظام اقتصادی است که منطبق با سیاست های کلان سیاسی و امنیتی نظام و برای مقابله و مقاومت در برابر اقدامات تخریبی از جمله تحریم ها و تهدیدات شکل می گیرد تا بتواند در برابر فشارها و ضربات اقتصادی و سیاسی کمتر آسیب پذیر باشد. کشوری که دارای ایدئولوژی متفاوتی است و این جهان بینی با منافع استکباری برخی ابرقدرت های دنیا در تضاد است، می طلبد سیاست های اقتصادی اتخاذ نماید تا در برابر زیاده خواهی ها و زیرمیز زدن های اقتصادی و سیاسی زورگویان، مقاوم باشد. بدیهی است خصومت با چنین کشوری پایدار بوده و در هر دوره ای به شکلی بروز می یابد. مدیریت و تنظیم واردات برای به حداقل رساندن نیاز کشور به ارز و حمایت از تولیدات داخل، هدایت سیل نقدینگی موجود به سمت اقتصاد مولد و حذف ریشه های سوداگری در اقتصاد، نظارت بر نحوه توزیع کالاها به ویژه کالاهای اساسی و ضروری، پیشگیری و مبارزه سرسختانه با مفاسد اقتصادی، اتخاذ

استفاده کنند. برقراری ارتباط و پیوند بین بخش تعاون و فعالان اقتصادی در سایر بخش های اقتصادی و نیز تعامل تعاونی ها و فعالان اقتصادی در سایر کشورها، انجام وظایف و اختیارات مقرر در قانون سیاست های کلی اصل ۴۴ و مشارکت در برنامه ریزی برای توسعه بخش تعاونی در راستای پیشرفت اقتصادی کشور بخشی از وظایف اتاق تعاون است که به نظر می رسد در تحقق اقتصاد مقاومتی نیز نقش بسیار موثری برعهده دارد.

از منظر اقتصادی شرکت های تعاونی با تجمیع پس اندازهای حداقلی به شکل های کوچک و بزرگ و سرمایه های انسانی می توانند باعث رونق سرمایه گذاری شده و نقدینگی را کد و بدون استفاده را وارد چرخه سرمایه گذاری کند. افزایش سرمایه گذاری باعث افزایش تولید و افزایش تولید هم باعث افزایش اشتغال خواهد شد و همه این عوامل محرک رشد و توسعه اقتصادی هستند. لذا شرکت های تعاونی با توجه به ساختار و ویژگی های خاص خود می توانند مولفه رشد و توسعه اقتصادی و عامل پیشران

فاصله ها و حل مسایل اقتصادی بدون مشارکت حقیقی بخش تعاون میسر نبوده و این بخش باید مجاهدانه برای تحقق اهداف اقتصاد مقاومتی تلاش نماید. سیاست های اقتصاد مقاومتی که بهمن ماه سال ۹۲ از سوی رهبر معظم انقلاب ابلاغ شد، دارای ۴۲ بند است، که بند اول سیاست های ابلاغی اقتصاد مقاومتی به مشارکت حداکثری مردم در فعالیت های اقتصادی می پردازد که به منزلت تعاون در هندسه اقتصاد مقاومتی اشاره دارد.

فعالان عرصه تعاون به عنوان ناجی اقتصادی در این برهه از زمان باید تحول آفرین باشند و با بهره گیری حداکثری از فرصت پیش رو، شتاب بخشی توسعه را فراهم آورند. صنعتگران و تولیدکنندگان داخلی کشور در پیشانی تحقق اهداف اقتصاد مقاومتی قرار دارند. یکی از بخش های مهم و تاثیر گذار برای تحقق این اقتصاد، بخش تعاون است. از طرف دیگر از عوامل بسیار مهم درآمد تولید ناخالص ملی، صنعت و کشاورزی است که، باید از ظرفیت های تعاون به نحو احسن در زیرشاخه های مولد اقتصادی و کسب و کار خود

راه رد انقباض بودجه و مدیریت هزینه، کاهش مصرف گرایی و به تعویق انداختن پروژه های ناتمام با اولویت نگرش مثبت به کسب و کارهای مولد و نوآورانه جهت بهبود فضای کسب و کار و ایجاد محیط رقابتی با جلب مشارکت های مردمی و انحصارزدایی، راهکارهایی جهت کاهش آمار بیکاری و خشکاندن ریشه های فقر و آسیب های اجتماعی ناشی از بیکاری و از طرفی فعال سازی سیستم های حمایتی پولی و مالی و بیمه ای بخش تولید برای تحرک در اقتصاد داخلی و نیز حمایت از صادرات کالاهای غیرنفتی، مهار معضل تورم و برقراری یک نظام قابل پیش بینی و قابل مدیریت در قبال شاخص تورم و تطبیق آن با سطح حقوق و دستمزدها و نیز قیمت ارز در جهت سیاست های بهینه، شاخص های اثر گذار برای گام برداشتن صحیح در مسیر اقتصاد مولد و مقاوم خواهند بود.

باید در نظر داشت اولین حرکت در

اقتصاد مقاومتی، سیاست گذاری برای اصلاح الگوی مصرف است، چرا که مصرف، تولید را جهت می دهد و این دو در کنار هم، جهت سرمایه گذاری را مشخص می کنند. رونق تولید داخلی و کاستن از وارداتی که می تواند به افول و کم رونقی و توقف واحدهای تولیدی داخلی منجر شود، استقلال اقتصادی، قطع وابستگی به خارج و ارتقاء تکنولوژی بومی را طلب می کند که البته در این رهگذر باید به گونه ای عمل کرد که اقتصاد مقاومتی به معنای تحمیل فشار به مردم نباشد. اقدامات موثر جهت کاهش اتکا به نفت یعنی پرهیز از خام فروشی و توجه به صنایع میان و پایین دستی، اتخاذ استراتژی همه جانبه، جلوگیری از ایجاد اجماع و تحریم بانکی و وجود تحرک برای ارتباطات موثر بانکی، بیمه ای و حمل و نقل با استفاده از ظرفیت های خارج از سلطه قدرت های مخالف، ارتقاء توانمندی حمل و

نقل کشور و جلوگیری از ایجاد انسداد و محدودیت توسط استکبار در قبال این امر از دیگر عواملی است که با حصول آنها اقتصادی پویا و پایدار دور از دسترس نیست.

در خاتمه یاد آور می شود، مردم که اصلی ترین سرمایه نظام اسلامی بوده و هستند و نظام که در طول سال های گذشته در عرصه های سیاسی توانسته است با استفاده از این ظرفیت، بسیاری از مسایل و مشکلات را حل و فصل نماید، اما متأسفانه در عرصه اقتصاد، از این ظرفیت استثنایی و بی بدیل آنطور که شایسته است، برای تولید، رشد و توسعه کشور استفاده نشده است.





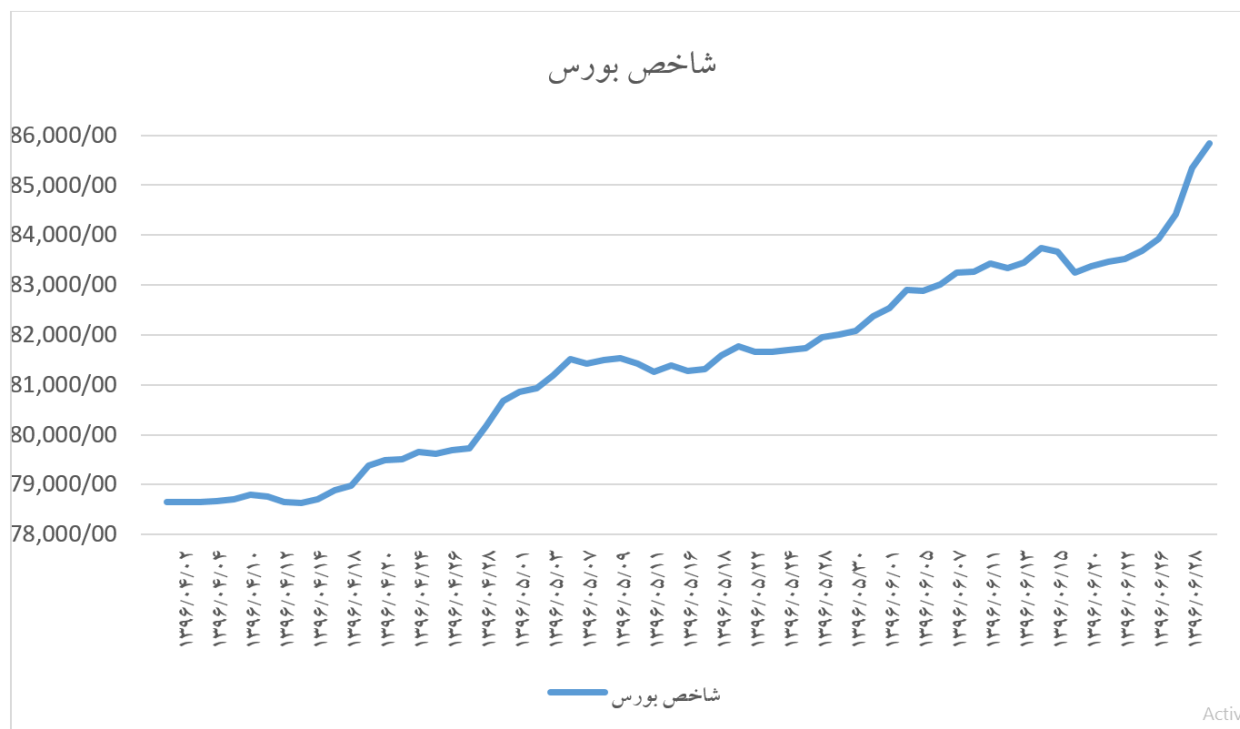
# بازار سرمایه

گروه اقتصادی

سرمایه گذاری با ریسک آغاز می گردد و با ریسک نیز به پایان می رسد، میزان ریسک و تعیین سود یا خسارت بر سرمایه گذاری خواسته بسیاری از سرمایه گذاران است. شرکت های بین المللی قبل از انتشار، اوراق آنها را ارزیابی و میزان ریسک و سود را برای سرمایه گذار تشریح می نمایند، این فرآیندها توسط موسسه یا نهادهای رتبه بندی انجام می گردد. ایران نیز نیاز مبرمی به ایجاد این شرکت ها دارد تا بتواند بستری مناسب را برای توسعه بازار سرمایه ایجاد نماید. افزایش سهم بازار سرمایه در تامین مالی اقتصاد، تسهیل قوانین پذیرش، فرهنگ سازی در بازار و ارایه امتیاز به شرکت هایی که تامین مالی می کنند مهمترین عناصر حمایت دولت از بازار سرمایه است و برعکس آن با تزریق پول شعار حمایت به درستی بیان نخواهد شد به این دلیل که با تزریق پول تنها دلالت آن و سرمایه گذاران در کوتاه مدت می توان سود ببرند. با نگاهی ساده می توان متوجه شد که در حال حاضر محوریت سرمایه گذاری در کشور ما بانک است و به نوعی یکی از مشکلات بزرگ اقتصاد کشور نرخ بهره بانکی است، نرخ بهره بانکی همواره چالش های فراوان تولید و سرمایه گذاری را براحتی پوشش داده و بهترین راه را بر سر راه سرمایه گذاران قرار می دهد و بدین شکل سرمایه داران ترجیح می دهند سرمایه های خود را درون نظام بانکی انباشت کنند و در تب تاب تولید وارد نشوند. بانکها نیز با تبلیغات بسیاری که از طریق رسانه های عمومی انجام می دهد شرایطی بسیار مطلوب را در جذب سرمایه ایجاد نموده اند و در حال حاضر نیاز است با تبلیغات موثر در خصوص سرمایه گذاری در بازار سرمایه فرهنگ سازی شود، در این راستا در سال گذشته در نمایشگاه بین المللی اقدامات موثری نیز انجام شد.

شاخص کل بورس اوراق بهادار در سه ماهه اول سال ۹۶ از میزان ۷۷۲۳۰ در اسفند ۹۵ به رقم ۷۸۷۳۶ در انتهای بهار با رشد تقریباً ۲ درصدی رسید که این رشد در مواجهه با سه ماهه سال ۹۵ بسیار امیدوار کننده بود، این بازار پس از خروج از تب تاب انتخابات و نگرش های سازمان بورس و دولت تدبیر امید توانست روند صعودی را در سه ماهه دوم سال ۹۶ ادامه دهد، به این ترتیب شاخص کل بورس در معاملات اولین هفته تیرماه روی ۷۸۶۵۲ قرار داشت و در ادامه در ۱۹ تیر ماه به مرز ۷۹ هزار و ۳۷۷ واحد رسید. نرخ شاخص در آخرین روز تیرماه ۸۰۶۷۰ را نشان داد که این ماه بدون نوسان قیمت و با رشد تقریباً ۲۰۰۰ واحد به پایان برسد. این روند رشد در ماه های مرداد و شهریور نیز ادامه داشت به طوری که در پایان مرداد ماه شاخص کل بورس به ۸۲۳۷۲ رسید و در انتهای شهریور ماه رقم ۸۵۸۳۱ واحد بالاترین رقم ثبت شده در سه ماهه دوم سال ۹۶ بود. رشد بورس به عواملی مانند قیمت های کالا در بازارهای جهانی، کاهش سود بانکی، قیمت دلار و ... گره خورده است.

بازار سرمایه در ایران باید الزامات قانونی مبتنی بر قوانین اسلامی و شریعت را دارا باشد این موضوع را مصباحی مقدم رییس کمیته فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار در نهمین همایش بین المللی بازار سرمایه عنوان نمود، و افزود اوراق اجاره در سال ۲۰۱۱ میلادی در بازار ایران فعالیت خود را آغاز کرد. اوراق استصناع نیز ابزاری برای تامین مالی بخش های زیر ساختی است که تاکنون یک مورد از این اوراق به مبلغ ۵۴ میلیون دلار در بازار سرمایه ایران منتشر شده است. اوراق منفعت یکی از روش های تامین مالی دولت به تصویب رسیده ولی هنوز به مرحله انتشار دست نیافته است. یکی دیگر از اوراق، اوراق سلف موازی است که ناشر بر اساس قرارداد بیع سلف منتشر می کند. اوراق سلف موازی در بازار سرمایه ایران همراه با اختیار خرید و فروش است. اوراق بهادار با پشتوانه تسهیلات رهنی است که طی این اوراق بانک ها تسهیلات مدت دار خود را به سرمایه گذاران می فروشند و منابع حاصل از فروش را برای سرمایه گذاری جدید اعطا می کنند. وی در این خصوص ادامه داد: اوراق رهنی در بازار سرمایه ایران یک بار به مبلغ ۹۷ میلیون دلار منتشر شد.



## اقدامات سازمان بورس

### اوراق سلف موازی

### آپشن

در آخرین روزهای تیرماه اولین اوراق سلف موازی مرغ منجمد منتشر گردید این اوراق با هدف تامین مالی برای بخش صنعت طیور کشور با حجم ۲۰۰ میلیارد ریال عرضه گردید. این اوراق در اولین گام خود توانست با استقبال خوب خریداران مواجه گردد و نوید آینده ای روشن را برای این دست اوراق تصویر سازی نمود، در اولین حرکت تمامی حجم ارایه شده توسط سرمایه گذاران خریداری گردید.

این طرح با کمک کارشناسان داخلی و با مدت زمان ۳ سال طراحی، برنامه ریزی، پیاده سازی و پیگیری شد و در نهایت ۳۱ تیرماه فعالان بازار شاهد به بهره برداری رسیدن این پروژه بودند.

این طرح یکی از موثرترین روش های تامین مالی برای پشوانه تولید در تمامی بخش های کشاورزی، صنعت و ... می باشد که برای اولین بار در ایران روی گندم انجام شده بود. امید است که در آینده نزدیک شاهد انتشار این دست اوراق برای محصولات دیگر نیز باشیم.

در جهت شفاف سازی و سازمان بورس آپشن (ابزار اختیار معامله) را طرح ریزی و در آذرماه ۹۵ راه اندازی نمود که به واقع این ابزار یکی از مهمترین اقدامات سازمان بورس در سالهای اخیر بود که البته با گذشت حدود ۱۰ ماه با استقبال خوبی از سمت سرمایه گذاران مواجه نشد که مهمترین دلایل آن را می توان عدم زیرساخت های مناسب دانست. معاملات الگوریتمی نیز بر پایه IT و با در نظر گرفتن مواردی چون زمان، قیمت و حجم موجب سهولت سرمایه گذاران و فعالان بازار می گردد، سازمان بورس و اوراق بهادار توسعه این نوع معاملات را به عنوان یک راهبرد اساسی در معاملات می داند، حجم معاملات الگوریتمی تا کنون بالغ بر ۱۰۰۰ میلیارد ریال می باشد.

از اقدامات دیگر سازمان بورس تفویض اختیار به بورس ها بود، در این استراتژی مقرر شده بود که بخشی از وظایف در جهت تمرکز زدایی به نهاد های وابسته تفویض گردد و نقش سازمان در جایگاه نظارت رنگ و بوی بهتری داشته باشد.





# اولین صندوق طلای بازار سرمایه

بازار را مهم برشمردند و بخشی از این تلاش ها را متوجه اصلاح زیر ساخت های سازمان بورس اعلام داشتند.

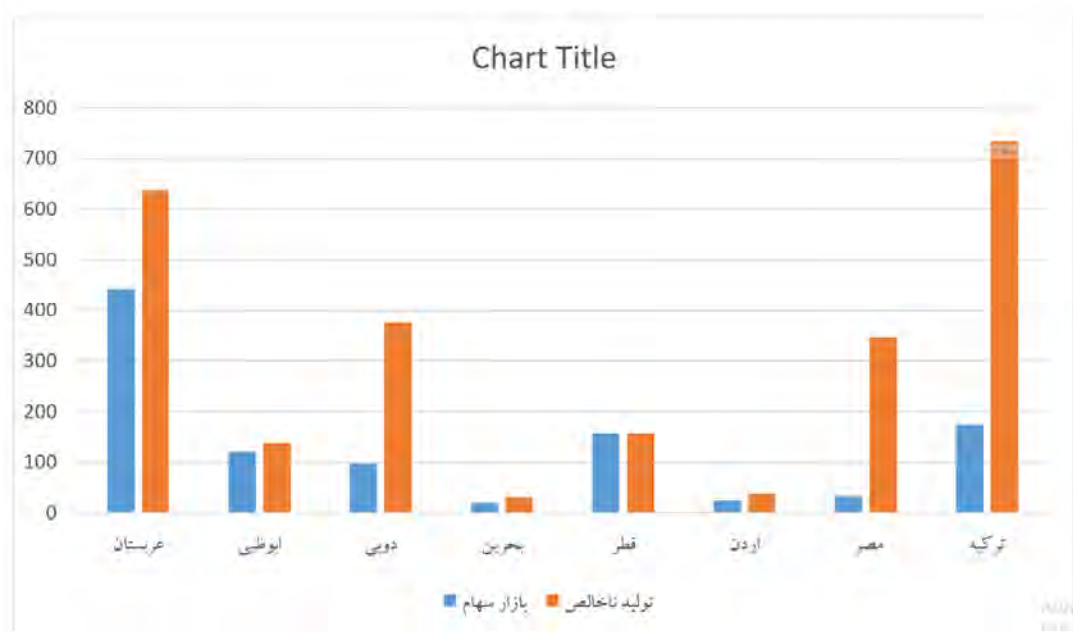
## بورس ایران در مقایسه با بازار سهام منطقه

با توجه به قدمت، سهم کمتری را در اقتصاد دارد این حاصل پژوهشی بود که کمیسیون بازار پول و سرمایه اتاق ایران به آن رسیده بودند. معیارهای که در این پژوهش به آن پرداخته شده بود عبارت بود از تعداد معاملات، شرکت ها، صندوق ها، سهم بازار سهام از کل اقتصاد، ارزش سهام معامله شده، سرعت گردش معاملات، ارزش بازار سهام و ...، کشورهای مورد مطالعه نیز عبارت بودند از ترکیه، اردن، مصر، قبرس، امارات، بحرین، قطر و عربستان، ایران از نظر بزرگی اقتصاد رتبه سوم را دارد ولی اندازه بازار سهام ایران نسبت به کشورهای مذکور پنجم است، و از منظر صندوق های سرمایه گذاری ایران رتبه اول را دارد. یکی از مشکلات بازار سهام ایران محلی بودن آن است به این معنی که سرمایه گذاران خارجی با توجه به دست و پاگیر بودن قوانین سرمایه گذاری و عدم پذیرش سهام شرکت های خارجی امکان ورود آسان را نخواهند داشت، مشکل دیگر سرعت گردش مالی بسیار پایین بازار سهام ایران است. نسبت گردش مالی (turnover) یکی از معیارهای اصلی تعیین نقدشوندگی در بازارهای سهام است که این امر به دلیل استراتژی های مداخله جویانه موجب محدودیت هایی گردیده است.

به عبارتی دیگر می توان گفت تسهیل قوانین، تثبیت نرخ ارز، خروج از رکود، کاهش ریسک های اقتصادی، حذف مداخله گری های ناشیانه، کاهش محدودیت ها، افزایش سرعت گردش معاملات، افزایش نقدشوندگی و ... نقش ویژه ای می تواند در رونق بورس تهران ایجاد نماید.

در ابتدای شهریور ماه برای اولین بار مکانیزم تسویه معاملات ارزی نفت خام در بازار سرمایه ایران راه انداز گردید و مسیر برای معاملات خارجی هموار گردد این مکانیزم با همکاری بانک توسعه صادرات ایران به عنوان اولین بانک آغاز گردید، تسویه این معاملات در بورس انرژی با یورو صورت می پذیرد، این ایده برای اولین بار در اواخر دهه ۷۰ و در چهار چوب سیاست های برنامه سوم توسعه کشور ارائه گشت و در سال ۸۶ به وزارت اقتصاد تکلیف شده بود و در ۲۲ تیر ۹۰ نفت خام بر روی تابلوی معاملات بورس کالا رفت ولی با شکست مواجه شد ولی تلاش ها برای ورود سایر حامل های انرژی به بازار سرمایه به شکل دیگری در دستور کار قرار گرفت و در خرداد همان سال بورس انرژی به عنوان چهارمین بورس کشور برای عرضه محصولات، مشتقات نفتی و حامل های انرژی راه اندازی گردید.

در اردیبهشت ماه ۹۶ اولین صندوق سرمایه گذاری کالایی با نام لوتوس در بورس شروع به کار نمود، موافقت تأسیس این صندوق در آذر سال ۹۵ از سازمان بورس دریافت شده بود و مجمع موسس آن نیز در اسفند ما برگزار و در ادامه در فروردین ۹۶ اساسنامه و امید نامه صندوق به تصویب رسید، صندوق لوتوس از نوع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله (ETF) است و سود تقسیمی ندارد و محاسبه سود و زیان با افزایش و کاهش قیمت واحد های سرمایه گذاری است. که اجزاء دارایی آن شامل سرمایه گذاری در اوراق بهادار مبتنی بر گواهی سکه طلا و اوراق مشتقه مبتنی بر سکه طلا خواهد بود. این صندوق سه رکن اصلی دارد: مجمع صندوق، ارکان اداره کننده که مشتمل بر مدیر و بازارگردان صندوق است و ارکان نظارتی که مشتمل بر متولی و حسابرس است. و مجامع آن با اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تشکیل می شود و تنها این افراد حق رای را خواهند داشت، تشریفات دعوت، تشکیل و تصمیم گیری آن در اساسنامه صندوق قید شده است و همانند سایر صندوق ها، مجمع صندوق می تواند اساسنامه، امیدنامه، مدیر، متولی، بازارگردان و حسابرس را تغییر دهد و مدیر و بازارگردان این صندوق، شرکت تامین سرمایه لوتوس پارسیان است و وظیفه اصلی آن بازارگردانی واحدهای سرمایه گذاری عادی صندوق مطابق با قوانین است، حسن کاظم زاده مدیر سرمایه جایگزین تامین سرمایه لوتوس پارسیان گفت: برای شروع این فعالیت ۱۰۰ میلیارد ریال در نظر گرفته شده است و حداقل تعداد واحدهای سرمایه گذاری نزد سرمایه گذاران (ممتاز و عادی) برابر ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری است. یکی از ویژگیهای بازار سرمایه شفافیت آن است در این خصوص دبیر کل اسبق سازمان بورس و اوراق بهادار اعلام نمود با توجه به گزارش وزارت امور اقتصادی و دارایی از بازار سرمایه ایران اقدامات قابل ملاحظه ای در حوزه زیر ساخت با محوریت ابزارهای نوین صورت پذیرفته است، ایشان سالم سازی این



## پیش بینی

پس از تابستان در اولین روزهای پاییز شاخص بورس تهران با افت ۳۳ واحد معال ۴ درصد و تا سطح ۸۵۷۹۸ کاهش را نشان داد با این عدد بازار سهام در آغاز شروع مناسبی را به همراه نداشت، با یک نگاه اجمالی می توان دلیل صبر را برای فعالان این حوزه متصور شد، با توجه به اینکه گزارش های حسابرسی در بازه ۶ ماه بعد از فصل تابستان ارایه می گردد برخی از سرمایه گذاران و دلالتان این حوزه منتظر انتشار این گزارش ها می مانند تا بتوانند برای سرمایه گذاری های آتی خود بهترین شرایط را فراهم آورند.

رشد قابل ملاحظه بورس در سه ماه گذشته را می توان با رشد قیمت های بازار فلزات جهانی پیوند زد، نمادهای معدنی و گروه های فلزی با توجه به حجم معاملات تاثیر به سزایی بر روی شاخص بورس گذاشتند و این خود دلیلی بود تا نقدینگی از دیگر بازارها متوجه این نماد گردد و بدیهی است با این اتفاق افت تقاضا و افزایش عرضه را در سایر گروه ها شاهد باشیم، به این ترتیب بازدهی بورس تهران با نمادهای فلزی و معدنی در ۶ ماهه اول سال به بیش از ۱۱ درصد رسید. با افزایش قیمت بازارهای جهانی و توجه سرمایه گزاران به نمادهای فلزی اصلاح قیمت در نمادهای کوچکتر ایجاد و در ادامه شاخص کل، واگرا گردید. با توجه به رشد تاریخی قیمت در نمادهای فلزی و معدنی پیش بینی می شد که نقدینگی از این نماد خارج گردد ولی فعالان سرمایه های خود را از این گروه خارج نکردند. یکی از دلایل آن را می توان انتظار برای انتشار گزارش ۶ ماهه دانست، از سوی دیگر سیگنال هایی مشاهده می گردد که نقدینگی بسیار ضعیف است با یک مقایسه ساده در آخرین روزهای شهریور ارزش معاملات روزی بیش از ۱۳۰ میلیارد بود که در هفته های اول پاییز با ۸ میلیارد کاهش مواجه شد و این جریان معاملات بورس را تحت و شعاع خود قرار داد، یکی دیگر از جریاناتی که پیش بینی می شود بازار سرمایه را کاهشی نگه دارد ثبات در بازار ارز و دلار است، حال که دلار از مرز ۳۹۰۰ گذشته، بسیاری از فعالان بازار را به سمت خود معطوف ساخته است.



# کاربرد مدل سازی اطلاعات ساختمان (MIB) در مدیریت تسهیلات (MF)

روشنک میرحسینی

واژه های کلیدی : مدلسازی اطلاعات ساختمان (MIB)، مدیریت تسهیلات (MF)، بهره برداری، تعمیر و نگهداری.

## چکیده

مدلسازی اطلاعات ساختمان (Building Information Modeling)، به عنوان راه حلی موثر به منظور افزایش شفافیت، یکپارچگی و بهره وری در مراحل مختلف برنامه ریزی، طراحی، ساخت و بهره برداری از ساختمان، در حال توسعه ی روز افزون است. اما علیرغم مزایا و کاربردهای بالقوه ای که BIM می تواند در حوزه ی مدیریت تسهیلات (Facility Management) به ارمغان آورد، تا کنون تلاش های اندکی در زمینه ی پیاده سازی BIM در FM انجام شده است. در این مقاله با استفاده از مطالعات گسترده ی کتابخانه ای ابتدا مفاهیم کلی پیرامون مدلسازی اطلاعات ساختمان (BIM)، مدیریت تسهیلات (FM) و تعمیر و نگهداری را بیان نموده و سپس به بررسی قابلیت ها و زمینه های فعلی و بالقوه ی کاربرد BIM در FM می پردازیم. در آخر، نتایج نشان می دهند که به کارگیری BIM در FM باعث افزایش کارایی در مرحله ی بهره برداری از ساختمان می گردد.

## مقدمه

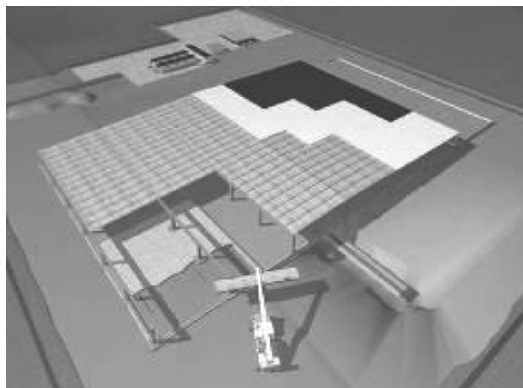
اوایل دهه ی ۷۰ میلادی، با استفاده از طراحی به کمک کامپیوتر (CAD) آغاز گردید که تأثیرات فراوانی بر صنایع گوناگون به همراه داشت (Volk, et al, ۲۰۱۴). در حالی که بسیاری از صنایع توسعه یافته روش های پیچیده تری را استفاده می نمودند، صنعت ساخت و ساز به طراحی های دو بعدی محدود می شد، در حالی که امروزه این شرایط تغییر یافته است. Jetty Laiserin اولین فردی بود که واژه ی BIM را به معنای مدلسازی اطلاعات ساختمان مطرح نمود. در اوایل قرن ۲۱ میلادی در طی جلسه ای تحت عنوان «صنعت

در کنار توسعه ی سریع تکنولوژی کامپیوتر در طول دهه های اخیر، نرم افزار های مورد استفاده در فرآیند ساخت و ساز نیز تکامل یافته اند (Wikforss, et al, ۲۰۰۳). امروزه مدل سازی اطلاعات ساختمان و یا BIM، توسط افراد بسیاری مورد توجه قرار گرفته است. محققان و افراد شاغل در حرفه ی ساخت و ساز، به ارایه راه حلی برای بسیاری از مشکلات حال حاضر در این صنعت پرداخته اند (Eastman, et al, ۲۰۰۸) (Hardin, B, ۲۰۱۱). طراحی سه بعدی در

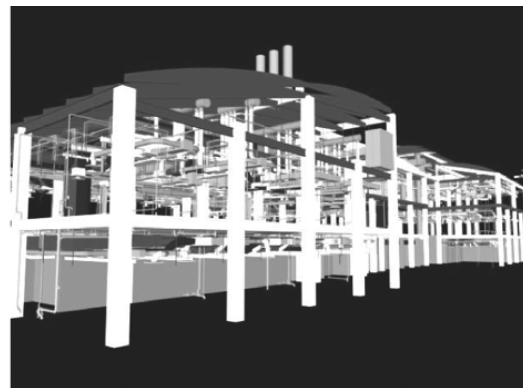
علاوه بر خواص عناصر ساختمان، یک مدل BIM ممکن است اطلاعات مربوط به روابط فضایی، مقادیر، برآورد هزینه، موجودی مصالح و زمان بندی پروژه را نیز در بر داشته باشد (Azhar، ۲۰۱۱). در ابتدای پیدایش BIM، مزایای آن به طور عمده به نفع معماران و مهندسان در فاز طراحی و در زمینه هایی مانند تشخیص برخورد اجزا و تجسم اجزای سازه ای بود (Volk، et al، ۲۰۱۴). به هر حال توسعه ی BIM موجب افزایش زمینه های کاربرد آن، شامل تحلیل انرژی، تجزیه و تحلیل سازه، زمان بندی پروژه، ایمنی محل کار و غیره گردیده است.

تحولات اخیر نشان می دهد که تغییر و تمرکز فزاینده ای در مراحل پس از اجرای ساختمان از جمله تعمیر و نگهداری، نو سازی و تخریب سازه به وجود آمده است. کاربرد دیگری از BIM، شبیه سازی روند ساخت و ساز در محیطی مجازی و نشان دادن کل چرخه عمر ساختمان، به منظور تسهیل در طراحی، ساخت و ساز و فاز مدیریت تسهیلات (FM) می باشد (Azhar، ۲۰۱۱).

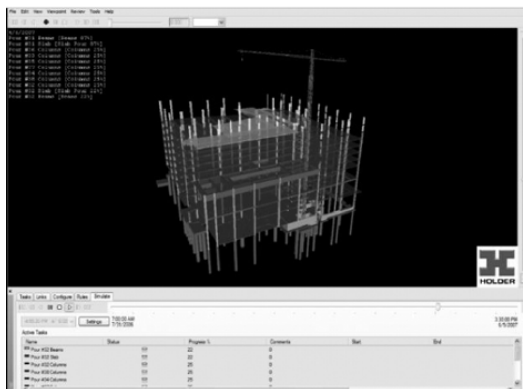
ساخت استراتژیک» او اصطلاح «مدل سازی اطلاعات ساختمان» یا «BIM» را به عنوان نسل بعدی نرم افزار طراحی پیشنهاد نمود و بلافاصله بعد از آن مقاله ای را منتشر کرد که اولین مقاله انتشار یافته در این زمینه محسوب می شود و در آن خصوصیات BIM را مطرح کرده و آن را از مدل سازی سه بعدی متمایز نمود (Smith & Tardif، ۲۰۱۲). یک مدل سنتی سه بعدی دیجیتال از یک ساختمان، از خطوط و بردار های سه بعدی و اشکال هندسی ساده ای نظیر استوانه ها، منحنی ها و مخروط ها تشکیل شده است. یک مدل BIM از اجزای هوشمندی تشکیل شده که ویژگی های طرح های مشابه خود مانند درها، پنجره ها و دیوارها را در اجزای واقعی ساختمان دارا هستند. به عنوان مثال این بدین معنی است که یک پنجره می داند که می تواند تنها در یک دیوار وجود داشته باشد و یک دیوار می داند که یکی از ویژگی های اساسی آن ضخامت است. اجزا ممکن است ویژگی های هندسی و یا غیر هندسی با اطلاعات عملکردی، معنایی و یا وابسته به مکان داشته باشند.



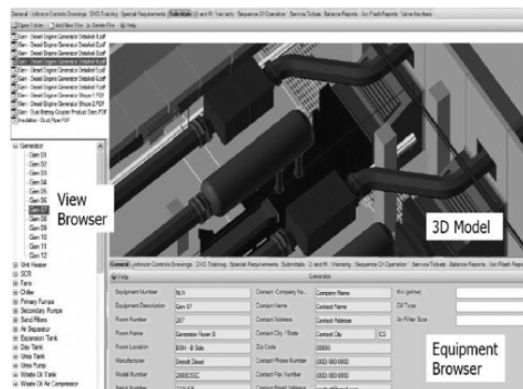
(a) Site Logistic Planning Model



(b) Integrated Structural & MEP Model



(c) Construction Sequencing Model



(d) Facility Information Model

شکل (۱) مدل های MIB در فازهای گوناگون چرخه ی حیات ساختمان (Azhar، ۲۰۱۱)

قابل اعتمادی برای تصمیم گیری در کل طول چرخه ی عمر ساختمان است می باشد. فرض اساسی BIM همکاری افراد ذینفع در مراحل چرخه حیات پروژه، برای وارد کردن، به روز رسانی، و یا تغییر اطلاعات در BIM برای حمایت و انعکاس وظایف ذینفعان می باشد. در واقع BIM نمایش دیجیتال به اشتراک گذاشته شده ای است که قابلیت یکپارچگی و همکاری ذینفعان پروژه را ایجاد می نماید ( AMERICAN NATIONAL INSTITUTE OF BUILDING SCIENCES، ۲۰۰۷)

### مفهوم مدیریت تسهیلات (FM)

مدیریت تسهیلات، طولانی ترین فاز در طول عمر ساختمان می باشد. در طول این فاز، ساختمان توسط یک فرآیند تغییر ثابت تحت تاثیر قرار می گیرد. این تغییرات بر اثر فرسوده شدن ساختمان و نیاز کاربران اعمال می گردد (Nordstrand، ۲۰۰۰). مدیریت تسهیلات شامل مدیریت استراتژیک و نحوه ی اداره کردن منابع و خدمات لازم برای یک ساختمان، در راستای اهدافی که برای آن ساخته شده است می باشد. از آنجا که مدیریت تسهیلات و یا FM، به عنوان یک رشته ی نسبتاً جدید به رسمیت شناخته شده است، تعریف یکسانی از مفهوم آن وجود ندارد (Kincaid، ۱۹۹۴). Teicholz توضیح می دهد که FM یک حرفه ی چند رشته ای است که بر اساس اصول و قوانین رشته های مهندسی، معماری، طراحی، حسابداری، مدیریت مالی و علوم روانشناسی و رفتاری شکل گرفته است (Teicholz، ۲۰۰۱).



شکل (۳) مدل مدیریت تسهیلات، ارایه شده توسط IMF (zlohcieT ۱۰۰۲)

### تعمیر و نگهداری

تعمیر و نگهداری (O&M) در یک ساختمان یکی از روش های مقرون به صرفه برای حصول اطمینان از کارایی، ایمنی و بهره وری انرژی می باشد (Gallagher، et al، ۲۰۰۴). هزینه ی اختلالات مکانیکی، الکتریکی، لوله کشی و تجهیزات حفاظت در برابر آتش، نشت آب و هوا، بخار و زیان های دیگر می تواند به مالک ضرر و زیان قابل توجهی وارد نماید. تسهیلات و امکانات، طراحی و ساخته می شوند تا برای چند دهه در دست بهره برداری قرار گیرند، در نتیجه آنها نیاز به نظارت و فعالیت های دوره ای تعمیر و نگهداری و یا جایگزینی تجهیزات دارند تا عملکرد آن ها حفظ گردد. شکل ۴ چگونگی کاهش عملکرد و کارایی یک ساختمان در اثر گذر زمان

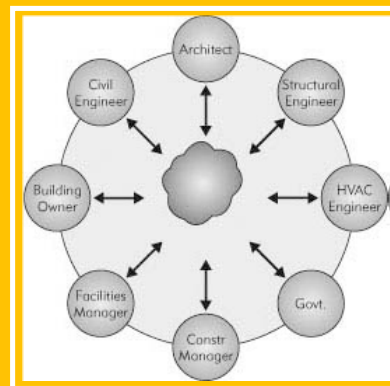
مدل سازی اطلاعات ساختمان (BIM) یک مخزن اطلاعاتی الکترونیکی است که شامل تمام اطلاعات موجود در مورد یک ساختمان می باشد و در طول چرخه ی حیات پروژه افرادی می توانند به صورت مستقیم جواب پرسش های خود را از آن گرفته و اطلاعاتی به آن اضافه یا حذف نمایند (Smith & Tardif، ۲۰۱۲). Latham در سال ۱۹۹۴ بیان کرد که با یکپارچه سازی اطلاعات در صنعت ساخت و ساز می توان بهره وری را تا ۳۰ درصد افزایش داد (Latham، ۱۹۹۴).

### مفهوم مدل سازی اطلاعات ساختمان (BIM)

تعریف BIM با توجه به ماهیت گسترده ی آن، یک کار مبهم به نظر می رسد و محققان زمان بسیاری را برای یافتن معنای دقیق اصطلاح BIM و مفهوم آن صرف نموده اند (Smith & Tardif، ۲۰۱۲). در تحقیق Barlish و Sullivan تمامی مطالعات برای جستجوی یک تعریف سازگار برای BIM صورت گرفت. آن ها در تفسیری متفاوت از BIM چگونگی ارتباط مدل سازی اطلاعات ساختمان با نظم، تمرکز معماران بر روی طراحی و تمرکز پیمانکاران بر روی جنبه های فنی را مورد بررسی قرار دادند (Barlish & Sullivan، ۲۰۱۲). با این حال در تعاریف جامع دیگری از BIM نه تنها به نرم افزار، بلکه به فرآیندهای آن نیز تاکید شده است (Bryde، et al، ۲۰۱۳).

تفاوت در تعریف BIM اغلب از تفاوت در معنای حرف «M» در آن حاصل می شود (Smith & Tardif، ۲۰۱۲). «M» ممکن است به معنای «مدل» و یا «مدل سازی» در نظر گرفته شود. با توجه به تعریف اتحادیه BIM کشور سوئد (BIM ALLIANCE، ۲۰۱۴)، مدل سازی اطلاعات ساختمان اشاره به مدل و یا مدل هایی دارد که به منزله ی یک جز دیجیتال برای یک ساختمان یا تاسیسات آن می باشد. در حالی که در تعریف «M» به معنای مدلسازی، «مدل سازی اطلاعات ساختمان» اشاره به یک فرآیند کار دارد (به عنوان مثال فرآیند ساخت و یا استفاده از یک یا چند مدلسازی اطلاعات ساختمان در فرآیند ساخت ساختمان).

موسسه ملی علوم ساختمان آمریکا، BIM را این گونه تعریف نمود: BIM نمایش دیجیتالی از خصوصیات فیزیکی و کاربردی یک ساختمان است. به این ترتیب به عنوان یک منبع دانش به اشتراک گذاشته شده برای یک خدمت و یا مرکزی که مبنای



شکل (۲) قابلیت همکاری و یکپارچه سازی اطلاعات در BIM (fidraT & htims ۲۱۰۲)

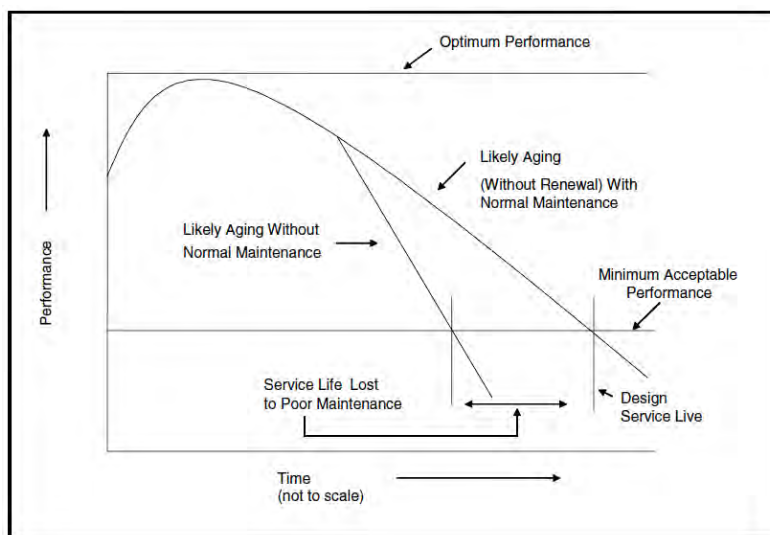
را نشان می دهد و چگونگی کاهش عمر مفید یک ساختمان بدون تعمیر و نگهداری مناسب را با یک ساختمان دارای تعمیر و نگهداری مناسب مقایسه می نماید (Gallagher, et al, ۲۰۰۴).

تعمیر و نگهداری مناسب تجهیزات و تسهیلات، عمر مورد انتظار برای کارایی آن ها را تضمین نموده و حتی در مواقعی موجب افزایش عمر مفید آن ها نسبت به میزان مورد انتظار ما می گردد. از سوی دیگر، هزینه های مربوط به تجهیزاتی که زود تر از موعد مختل می شوند در بودجه پیش بینی نشده اند، در نتیجه موجب به وجود آمدن هزینه های اضافه در تعمیر و نگهداری می گردند (Sullivan, et al, ۲۰۰۴).

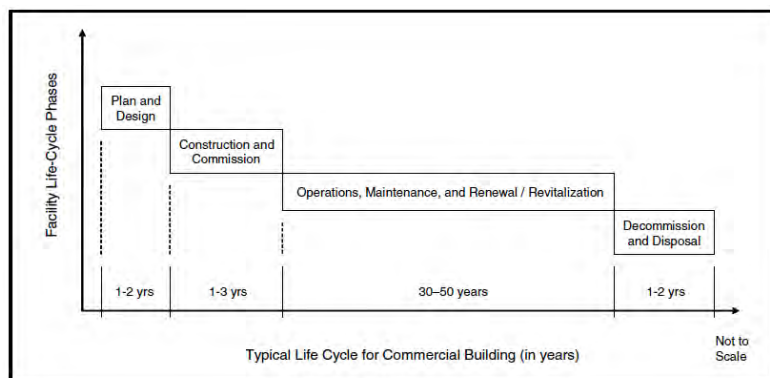
موسسه مدیریت تسهیلات (FMI) سازمانی می باشد که در اواخر دهه ی ۷۰ میلادی تشکیل شده است. این موسسه کمک شایانی به ایجاد حرفه ی نوین مدیریت تسهیلات نمود و انجمن بین المللی مدیریت تسهیلات (IFMA) را بنیان نهاد. این انجمن، بزرگترین و شناخته شده ترین انجمن بین المللی در جهان برای مدیریت تسهیلات می باشد (IFMA, ۲۰۱۴a). موسسه ی مدیریت تسهیلات (FMI)، یک مدل سه بخشی را به عنوان مدل اساسی

برای مدیریت تسهیلات (FM) معرفی کرد (Teicholz, ۲۰۰۱). در شکل ۳، مدل مذکور نشان داده شده است که در آن سه دایره به هم پیوسته، همبستگی و رابطه ی میان کارکنان، فرآیندهای کاری و محل کار را نشان می دهند و بیانگر این است که مدیریت تسهیلات (FM) چگونه می تواند نقشی حیاتی در یکپارچه سازی آنها، بهره وری و هماهنگی بیشتر و ایجاد یک سیستم جامع منسجم ایفا کند. در سال ۲۰۱۴ انجمن بین المللی مدیریت تسهیلات (IFMA) مدیریت تسهیلات (FM) را این گونه تعریف نمود (IFMA, ۲۰۱۴b):

«حرفه ای که شامل رشته های متعددی برای اطمینان از کارایی محیط ساخته شده از طریق یکپارچه سازی مردم، مکان، فرآیند و فن آوری است.» هزینه های کل مالکیت یک پروژه، شامل تمام هزینه های صرف شده ی مالک برای ساخت پروژه و مدیریت تسهیلات و بهره برداری از آن خواهد بود (Gallagher, et al, ۲۰۰۴). همان طور که در شکل ۵ نشان داده شده، فاز تعمیر و نگهداری، طولانی ترین فاز در چرخه ی ساخت و ساز است (Gallagher, et al, ۲۰۰۴)، که ۸۵ درصد هزینه های کل مالکیت پروژه در این فاز هزینه می گردد (Teicholz, ۲۰۰۴).



شکل (۴) تاثیرات نگهداری در عملکرد تسهیلات (NRC, ۱۹۹۸) (Gallagher, et al, ۲۰۰۴)



شکل (۵) فازهای چرخه ی حیات تسهیلات (CRN, ۱۹۹۱) (Ja te arehgallaG, ۲۰۰۲) (zlohcieT, ۲۰۰۲)

## به کارگیری مدل سازی اطلاعات ساختمان در مدیریت تسهیلات

بیشترین اثر حاصل از به کارگیری BIM در فازهای طراحی و ساخت مشاهده شده است در حالی که کاربرد آن در فاز FM از سایر فازها عقب مانده است (Teicholz, ۲۰۱۲). صرف نظر از هزینه های قابل توجه، فاز بهره برداری و تعمیر و نگهداری تمرکز ویژه ای بر هزینه های اولیه ساخت پروژه ها داشته است (Becerik-Gerber, et al, ۲۰۱۱). مطابق با برنامه های تحقیقاتی ساخت و ساز یکپارچه با کامپیوتر (۲۰۱۳)، گسترش استفاده از BIM تا حد زیادی توسط مالکان هدایت می شود. «شروع کنید با پایانی که در ذهن دارید» یک پیش نیاز برای به کارگیری موفق BIM است و در نتیجه نیاز مالکان برای درک و مرتبط سازی اهدافشان را، به منظور پیاده سازی BIM در سراسر چرخه حیات ساختمان، برجسته می کند. Latham در گزارش خود بیان می کند که ۱۰ تا ۳۰ درصد زمان مهندسان تاسیسات برای جستجوی اطلاعات صرف می گردد (Latham, ۱۹۹۴). مطابق با نظر BIM، Eastman et al از طریق تسهیل ارایه ی اطلاعات ساختمان مزایایی را به مالکان ارایه می دهد که منجر به روند تحویل کارآمدتر و قابل اعتمادتر می گردد و در نتیجه باعث کاهش زمان و هزینه در طول کل چرخه عمر می شود (Eastman, et al, ۲۰۰۸).

زمینه های کاربرد مدل سازی اطلاعات ساختمان در مدیریت تسهیلات توسعه ی BIM منجر به تعداد غیر قابل باوری از زمینه های مختلف کاربرد شده است، که فقط مربوط به فاز FM نمی باشند. موارد بیان شده در زیر بر اساس مطالعه ای می باشد که در آن زمینه های فعلی و بالقوه ی استفاده از BIM در مدیریت تسهیلات مورد بحث قرار می گیرد. در زیر، بسیاری از موارد با شرح مشکل آغاز شده و به دنبال آن منافع حاصل از به کارگیری BIM بیان خواهد شد (Becerik-Gerber, et al, ۲۰۱۱).

۱. تعیین محل قرارگیری اجزای ساختمان تعیین محل قرارگیری اجزای ساختمان از قبیل تجهیزات و مصالح وظیفه ای است که نیاز مند نیروی کار، صرف زمان اضافی و انجام فعالیت های تکراری برای پرسنل FM

می باشد. به طور مرسوم مدیران تسهیلات مستقر در سایت به منظور تصور این وضعیت، بر طرح و برنامه های مبتنی بر کاغذ و یا بر شهود خود تکیه می کنند. مشکل این امر این است که به عنوان مثال در مواقع اضطراری و یا هنگام حضور کارکنان جدید و ناآشنا به سایت، نیازمندی به اطلاعات وجود خواهد داشت. پرسنل FM می توانند به منظور جهت دهی یک مدل مجازی و هدایت خود در جهت هدفمندی اجزا و نمایش داده های مربوطه، از ویژگی های BIM مانند مشاهده، جستجو، فیلتر و برجسته کردن استفاده کنند. حذف کردن امور مبتنی بر حدس و گمان می تواند هزینه های تعمیر و نگهداری را به طور قابل توجهی کاهش دهد.

۲. تسهیل در زمان واقعی دسترسی به داده ها عملکرد روزانه ی پرسنل FM به طور معمول شامل اداره ی بسیاری از اطلاعات ساختمان می باشد که در پایگاه داده های متعددی ذخیره شده است و کاربر باید به منظور ارایه ی داده های مورد نیاز، میان آنها اتصال برقرار کند. BIM قادر است یک نقطه ی یکپارچه ی دسترسی به داده ها را فراهم کند که در آن دانش کسب شده در طول بهره برداری و تعمیر و نگهداری ساختمان می تواند یک پایگاه داده ی مدیریت دانش را ایجاد کند. در واقعیت این بدان معنی خواهد بود که پرسنل FM می توانند یک شی هدف را انتخاب نمایند و از آن داده های مورد نظر را به دست آورند. دسترسی کارآمد به اطلاعات نه تنها قادر است زمان و نیروی کار مورد نیاز برای بازیابی اطلاعات را کاهش دهد، بلکه همچنین می تواند از تصمیم گیری های نسنجیده در هنگام فقدان اطلاعات نیز ممانعت کند.

۳. تصویرسازی و بازاریابی فقدان ابزارهای تصویرسازی ساختمان در بسیاری از شرایط مختلف در فاز مدیریت تسهیلات آشکار می شود. مدل سه بعدی BIM با توانایی ادغام بافت مصالح، منابع نور، محوطه سازی و غیره، نمایش کاملاً متفاوتی از فضا را به مدیران تسهیلات ارایه می کند. تصویرسازی بهبود یافته همچنین می تواند به عنوان پشتیبان تصمیم گیری بهبود یافته، از طریق آنالیز «چه می شود اگر»، ارزیابی روش های ساخت، برنامه ریزی تخلیه سازی و غیره، ارایه ی خدمت کند. اگرچه امکانات BIM از دیدگاه بازاریابی مشهود نیستند، اما وجود امکان تصویرسازی فضاهای داخلی و میلان در BIM می تواند تاثیر زیادی در روند اقتصادی داشته باشد.

۴. بررسی قابلیت تعمیر و نگهداری اطلاعات انباشته ی BIM که از ساختمان های مختلف حاصل شده است، می تواند در مطالعات مربوط به قابلیت تعمیر و نگهداری مفید باشد و بر روی عملکرد مطلوب در مراحل مختلف چرخه عمر ساختمان تاثیرات مثبتی داشته باشد، برای مثال:

- قابلیت دسترسی: بررسی امکانات مربوط به ظرفیت های بازدید فیزیکی تجهیزات از قبیل سیستم های حفاظت در برابر آتش، شناسایی سریع و واضح بصری قطعات مربوطه و دسترسی وسیع بازشوها به منظور ایجاد امکان برداشتن قطعات و جایگزینی قطعات جدید.
- توسعه پایدار مصالح: اجتناب از آسیب مصالح، شناسایی عیب های مرتبط و ارزیابی عملکرد مصالح از قبیل دوام و قابلیت تمیز کردن آنها.
- تعمیر و نگهداری پیشگیرانه: انتخاب قطعات از دیدگاه ایمنی، بازرسی مجازی قطعات نصب شده و محافظت شده که ممکن است برای تعمیر، نیاز به دسترسی آسان داشته باشند.

۵. ایجاد و به روز رسانی دارایی های دیجیتال معمولاً هنگامی که یک پروژه به کارفرما تحویل داده می شود، ارایه ی کتابچه ی راهنما به همراه روند طولانی و مستعد خطای انتقال اطلاعات به سیستم های مدیریت تسهیلات آغاز می شود. این موضوع بسیار حایز اهمیت است که داده های وارد شده با یک ترمینولوژی مناسب، ساختار یافته اند به طوری که می توانند به طور کارآمد توسط سازمان استفاده و مدیریت شوند. با استفاده از BIM و توجه به الزامات کارفرما در مراحل آغازین پروژه امکان گردآوری، دیجیتالی کردن و انتقال اطلاعات لازم به شیوه ای کارآمد تر میسر می شود. در صورتی که اطلاعات ذخیره شده از رشته های مختلف در مدل BIM دقیق و منسجم باشند، این فرآیند می تواند به صورت خودکار و بدون نیاز به دستکاری افراد انجام گردد.

## ۶. مدیریت فضا

علاوه بر استفاده از فضای مفیدتر، مدیریت فضا همچنین می تواند بهره وری افراد شاغل در این فضاها را افزایش دهد. مدیریت فضا شامل پیش بینی الزامات، تخصیص فضاها و تسهیل روند جاری است. این فعالیت ها اطلاعاتی مانند تعداد فضا، توصیفات، مرزها، حوزه ها، احجام، کاربردها، و وضعیت واقعی را طلب می کنند. به طور سنتی، نقشه های CAD برای جمع آوری این اطلاعات مورد استفاده قرار می گیرد، که در آن نقص هایی مانند قواعد نامگذاری ناسازگار و به روز رسانی های پر زحمت وجود دارد. مدل BIM می تواند امکان تصویرسازی و دسته بندی ویژگی های فضا را فراهم کند. چنین ویژگی ای می تواند شناسایی فضاهای مورد استفاده، پیش بینی الزامات فضا، تسهیل آنالیز فضا، مدیریت فرآیند جاری، و مقایسه ی کاربرد فضای برنامه ریزی شده با واقعی را تسهیل کند. اطلاعات قابل دسترسی در این مدل دارای زمینه های کاربرد بسیاری مانند شناسایی دقیق فضاها با مقاصد مختلف، مشاهده و پیگیری دارایی ها از طریق تغییرات متعدد در طی زمان تضمین یا روندهای حل اختلاف و غیره می باشد.

۷. برنامه ریزی و مطالعات امکان سنجی برای ساخت و سازهای کوچک

یک ساختمان به طور مداوم تحت تاثیر یک فرآیند تغییر قرار دارد که از آب و هوا، ترجیحات کارفرما و غیره مشتق شده است و منجر به نیاز به نوسازی، بازسازی و یا حتی گاهی اوقات تخریب می گردد. مدل BIM می تواند در برنامه ریزی، طراحی، آنالیز و شبیه سازی این فعالیت ها کمک کند. مدولاسیون با سطح بالایی از جزئیات می تواند برای ارایه ی ویژگی های بصری خارجی و داخلی، ارزیابی احجام مصالح ساختمانی مورد نیاز، شناسایی تجهیزات و غیره مورد استفاده قرار گیرد. همچنین داده های تاریخی استخراج شده از ساختمان مانند مصالح، نیروی کار و هزینه های طراحی و ساخت می تواند در هنگام برنامه ریزی اقدامات آینده برای تصمیم گیری و زمان بندی به کار رود.

## ۸. مدیریت بحران

در موارد اضطراری بسیار مهم است که اطلاعات لازم، به طور معمول درباره ی فضا، به راحتی از طریق یک ساختار منطقی قابل دسترس باشد. مدل BIM و یک رابط گرافیکی می تواند مشکلات اضطراری بالقوه را شناسایی نماید و روابط بین موقعیت

های مسیریابی تخلیه سازی و ریسک های زیست محیطی را پنهان کند. این مدل همچنین می تواند در شناسایی شیرهای آتش نشانی، تابلوهای برق، مصالح خطرناک و طرح های طبقات ساختمان، برای مثال برای یاری رسانی به مامور آتش نشانی، کمک نماید. علاوه بر این مدل BIM، می تواند به عنوان ابزاری که در آن شرایط اضطراری در جهت توسعه ی برنامه های پاسخ، شبیه سازی شده و ارزیابی می شوند خدمت رسانی کند.

## ۹. کنترل و پایش انرژی

به طور سنتی سیستم های مدیریت انرژی برای کنترل و پایش کاربرد رسانه (Media) در ساختمان استفاده می شوند. این سیستم ها معمولا سیستم های مجزایی هستند که منجر به عدم ارتباط و نیز جداسازی تجهیزات و قطعات از سایر ویژگی های ساختمان می گردند. رابط گرافیکی مدل BIM و ارتباط با حسگرهای ساختمان، که اطلاعات را سنجش می کنند می توانند امکان پایش زمان واقعی و کنترل خودکار را فراهم کنند. سناریوهای «چه می شود اگر» همراه با تنظیمات مختلف سیستم انرژی می توانند به منظور بررسی اقدامات صرفه جویی در انرژی، شبیه سازی شوند. BIM می تواند کنترل مصرف انرژی را (برای مثال خاموش کردن از راه دور لامپ در اتاق خالی از سکنه) تسهیل کند. همچنین استفاده از داده های تاریخی مصرف انرژی می تواند برای پیش بینی رفتار، بودجه بندی های مربوط به انرژی و پشتیبانی از فعالیت های حفاظتی به کار رود.

## ۱۰. آموزش و توسعه کارکنان

هنگام معرفی کارکنان جدید به سازمان، هنگام ایجاد ساختمان های جدید، یا هنگام ایجاد تغییر در ساختمان های موجود، شرایطی رخ می دهد که می بایست با اطلاعات جدید رو به رو شد. ابزارهای سنتی آموزش به طور معمول شامل ارایه، بازدید از محل و مطالعه شخصی می باشند. این روش ها بسیار زمان بر بوده و مبتنی بر اعتماد بر فرد آموزش دهنده هستند. با استفاده از BIM به کارآموزان اجازه ی ورود به یک مدل بصری که در آن تصویر، ارایه دهنده ی ساختمان به همراه امکان قدم زدن در آن و نیز بررسی فضاهای ساختمان، تجهیزات و غیره می باشد، داده می شود و بدین ترتیب آموزش انجام می گیرد. مدل BIM نه تنها می تواند به کارآموزان در درک وظایف آینده ی شان کمک کند، بلکه همچنین می تواند در ارزیابی مهارت هایشان مورد استفاده قرار گیرد.





مراجع

- AMERICAN NATIONAL INSTITUTE OF BUILDING SCIENCES. ۲۰۰۷. National Building Information Modeling Standard.
- Azhar, S. ۲۰۱۱. Building information modeling (BIM): Trends, benefits, risks, and challenges for the AEC industry. *Leadership and Management in Engineering*.
- Barlish, K. & Sullivan, K. ۲۰۱۲. How to measure the benefits of BIM—A case study approach. *Automation in construction*. ۲۴, ۱۴۹-۱۵۹.
- Becerik-Gerber, B., Jazizadeh, F., Li, N. & Calis, G. ۲۰۱۱. Application areas and data requirements for BIM-enabled facilities management. *Journal of construction engineering and management*. ۱۳۸, ۴۳۱-۴۴۲.
- BIM ALLIANCE. ۲۰۱۴. What is BIM?. [Online] Available at: <http://www.bimalliance.se/> [Accessed ۳ April ۲۰۱۴].
- Bryde, D., Broquetas, M. & Volm, J. M. ۲۰۱۳. The project benefits of Building Information Modelling (BIM). *International Journal of Project Management*. ۳۱, ۹۷۱-۹۸۰.
- Eastman, C., Teicholz, P., Sacks, R. & Liston, K. ۲۰۰۸. *Frontmatter*. Wiley Online Library.
- Gallagher, M. P., O'Connor, A. C., Dettbarn, J. L. & Gilday, L. T. ۲۰۰۴. Cost Analysis of Inadequate Interoperability in the U.S. Capital Facilities Industry. National Institute of Standards and Technology. Gaithersburg, Maryland: U.S. Department of Commerce Technology Administration.
- Hardin, B. ۲۰۱۱. BIM and construction management: proven tools, methods, and workflows. John Wiley & Sons.
- IFMA. ۲۰۱۴a. About Us. [Online] Available at: <http://www.ifma.org/> [Accessed ۲ April ۲۰۱۴].
- IFMA. ۲۰۱۴b. What is FM?. [Online] Available at: <http://www.ifma.org/> [Accessed ۲ April ۲۰۱۴].
- Kincaid, D. ۱۹۹۴. Integrated facility management. *Facilities*. ۱۲, ۲۰-۲۳.
- Latham, S. M. ۱۹۹۴. *Constructing the team*. HM Stationery Office.
- Nordstrand, U. ۲۰۰۰. *Byggprocessen*. Stockholm, Liber, Tredje upplagan.
- Smith, D. K. & Tardif, M. ۲۰۱۲. *Building information modeling: a strategic implementation guide for architects, engineers, constructors, and real estate asset managers*. John Wiley & Sons.
- Sullivan, G., Pugh, R., Melendez, A. & Hunt, W. ۲۰۰۴. *Operation and Maintenance Best Practices: A Guide to Achieving Operational Efficiency*. Federal Energy Management Program U.S. Department of Energy.
- Teicholz, E. ۲۰۰۱. *Facility Design and Management Handbook*. ۱st ed. McGraw-Hill Professional.
- Teicholz, E. ۲۰۰۴. Bridging the AEC technology gap. *IFMA Facility Management Journal*.
- Teicholz, E. ۲۰۱۲. Technology for Facility Managers: The Impact of Cutting-edge Technology on Facility Management. John Wiley & Sons.
- Volk, R., Stengel, J. & Schultmann, F. ۲۰۱۴. Building Information Modeling (BIM) for existing buildings—Literature review and future needs. *Automation in Construction*. ۳۸, ۱۰۹-۱۲۷.
- Wikforss, Ö. B. H. et al. ۲۰۰۳. *Byggandets informationsteknologi*. AB Svensk Byggtjänst.

نتیجه

با وجود استفاده ی موثر و گسترده از مدلسازی اطلاعات ساختمان (BIM) در بخش های مختلف مراحل طراحی و ساخت، تا کنون مطالعات و بررسی های اندکی پیرامون کاربردها و زمینه های به کارگیری BIM در مرحله ی مدیریت تسهیلات انجام گردیده است، لذا نیاز مبرم به کشف پتانسیل های بالقوه ی کاربرد BIM در مدیریت تسهیلات و به طور خاص در بخش تعمیر و نگهداری احساس می شود. در این راستا با توجه به اینکه فاز مدیریت تسهیلات و تعمیر و نگهداری، طولانی ترین فاز در چرخه ی ساخت و ساز بوده و ۸۵ درصد هزینه های کل مالکیت پروژه در این فاز هزینه می گردد، لذا مرحله ی بهره برداری از ساختمان دارای اهمیت ویژه ای برای کارفرمایان و بهره برداران می باشد و آن ها در تلاش هستند تا در این فاز صرف زمان و هزینه ها را کاهش داده و در عین حال عمر مفید سازه و تسهیلات را افزایش دهند. همچنین با توجه به آن که حدوداً ۱۰ تا ۳۰ درصد از زمان مهندسان تاسیسات، برای جستجوی اطلاعات مورد نیازشان صرف می گردد، با بهره گیری از BIM می توان این زمان را کاهش داده و به تبع آن مدیریت تسهیلات را تسهیل نمود. در این مقاله با مطالعات صورت گرفته پیرامون کاربردهای BIM در مدیریت تسهیلات مشاهده شد که BIM در فاز بهره برداری و تعمیر و نگهداری کمک شایانی به بهبود مدیریت تسهیلات و یکپارچگی اطلاعات می نماید.







CAN MONICA

3

5



# مسکن

■ گروه اقتصادی

مسکن یکی از شاخص‌های اقتصادی است که به اعتقاد بسیاری از کارشناسان مسکن مناسبی برای فرار از بیکاری است، در گزارش قبلی در همین فصلنامه در خصوص بهبود شرایط معاملات مسکن در سه ماهه نخست عنوان کردیم. بازار مسکن بعد از اوجگیری رکورد ساز در میانه تابستان روند افزایشی را ادامه نداد ولی با توجه به آمارها می‌توان بیان نمود که این بازار نسبت به معاملات سال ۹۵ رونق بیشتری داشته است، معاملات مسکن در مرداد ماه نسبت به ۳۹ ماه گذشته روند افزایشی را ادامه داد ولی بعد از آن با کاهش مواجه شد، یکی از دلایل این کاهش را می‌توان مجاورت انتخابات با ماه رمضان را بیان نمود، این جریان باعث انباشت میل به خرید در ۴ ماهه اول سال و تاثیر آن بر اواخر تیر و مرداد شد، دلیل بعدی را می‌توان حرکت صعودی قیمت پیشنهادی در فایل‌های ملکی پایان فصل تابستان به دلیل تقاضای تورمی عنوان کرد. تغییر در نظام پرداخت وام خرید مسکن (افزایش طول دوره بازپرداخت، کاهش مبلغ قسط نرخ سود) نیز تاثیر بسزایی در معاملات ایجاد نمود.

به گزارش بانک مرکزی معاملات انجام شده در تیرماه به ۱۴۵۳۳ واحد مسکونی رسید که با مقایسه تیرماه سال گذشته ۲,۵ درصد کاهش را نشان می دهد. سهم معاملات برای واحد های بالای ۵ سال ساخت ۴۶,۲ درصد بوده که با مقایسه تیرماه سال گذشته ۵,۸ درصد کاهش یافته و افزایش آن شامل واحدهای ۶ تا ۱۰ سال شده، در گزارش قبلی نیز به کاهش تمایل خرید واحد های مسکونی نو ساز اشاره شده بود. میانگین قیمت در شهر تهران ۴ میلیون و ۶۲۰ هزار تومان بود که نسبت به سال گذشته ۶,۲ درصد افزایش را نشان می داد. سهم مناطق تهران از معاملات تیر ماه نیز به شرح جدول ذیل بر اساس آمارهای سامانه ثبت قیمت در تیرماه نسبت به ماه گذشته رشد ۱,۲ درصد را نشان می دهد و در مقایسه با سال قبل رشد ۶,۲ درصد می باشد. بیشترین قیمت معامله شده ۹ میلیون ۷۰۰ هزار تومان متعلق به منطقه ۱ و کمترین قیمت ۲ میلیون ۲۰۰ هزار تومان متعلق به منطقه ۱۸ بود، این ارقام نسبت به سال گذشته ۶,۵ درصد افزایش را نشان می دهد.

درصد تغییر نسبت با ماه و سال قبل						مقطع زمانی			
سال قبل	ماه قبل	سال قبل	ماه قبل	سال قبل	ماه قبل	شهریور ۹۶	مرداد ۹۶	تیر ۹۶	
۹,۲	-۱۳,۶	۱	۱,۲	-۲,۵	-۵,۴	۱۵۵۴۵	۱۷۹۸۴	۱۴۵۳۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹,۷	۱,۹	۱,۱	۱	۶,۲	۱,۲	۴۷۵۶۱	۴۶۶۶۳	۴۶۱۹۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

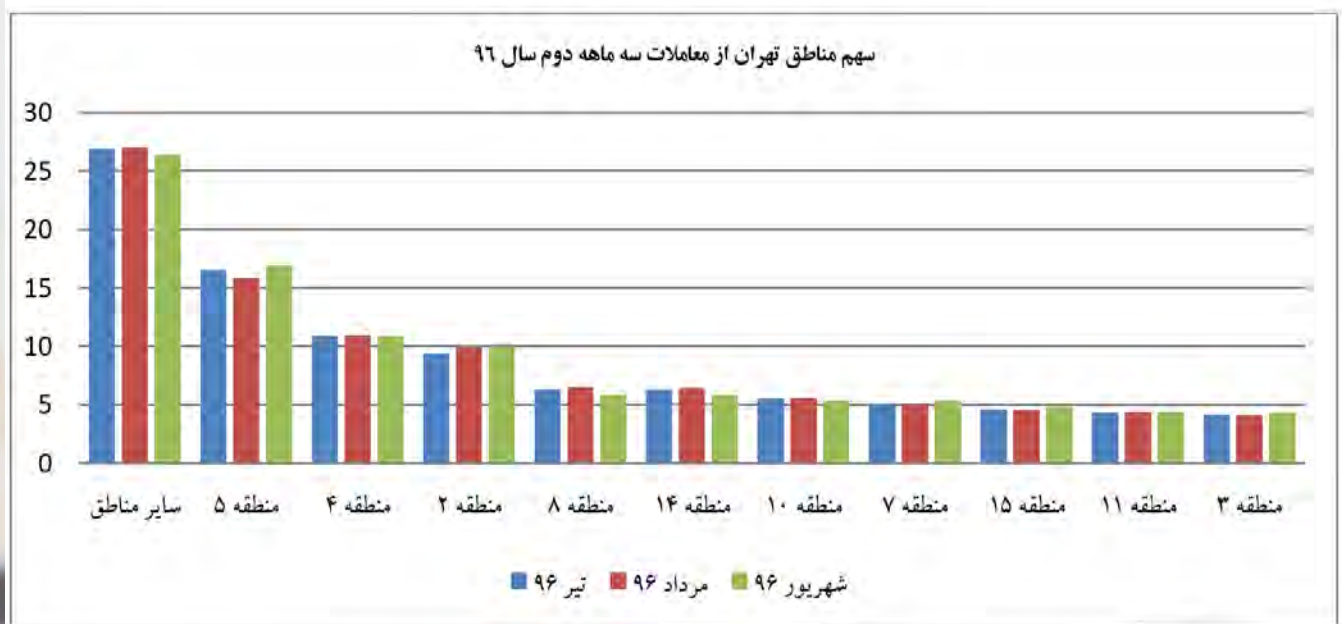
در این گزارش ها نشان می دهد که واحد های مسکونی در دامنه قیمتی ۳ تا ۳,۵ میلیون تومان سهم بیشتری در معاملات مسکن داشته و واحد های مسکونی در دامنه قیمتی ۲۵ تا ۳۰ میلیون ریال رتبه دوم و معاملات واحد های مسکونی در دامنه قیمتی ۳,۵ تا ۴ میلیون تومان در رتبه بعدی قرار گرفته است. از نظر مترها نیز واحد های با زیر بنای ۶۰ الی ۷۰ متر با ۱۵,۴ درصد بیشترین معامله و ۷۰ تا ۸۰ متر با ۱۳,۷ درصد رتبه دوم و ۴۰ تا ۵۰ متر با ۱۲,۸ درصد نیز در رتبه سوم قرار داشته است. همچنین واحد های مسکونی با ارزش ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان با ۱۲,۲ درصد بیشترین معامله و واحدهای ۱۰۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان با ۱۱,۱ درصد رتبه دوم و ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان ۱۰,۹ درصد در رتبه بعدی قرار داشت به این ترتیب سهم این سه رده معاملاتی تقریباً نیمی از معاملات را به خود اختصاص داده است. شاخص اجاره بها در شهر تهران نیز نسبت به تیر ماه سال قبل ۹,۳ درصد افزایش را نشان می دهد.

عمر بنا	تیرماه			مرداد ماه			شهریور ماه		
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴
زیر ۵ سال	۶۳۱۸	۷۷۴۲	۶۷۰۷	۶۸۳۸	۸۷۴۰	۸۴۰۴	۶۹۰۹	۷۳۲۲	۷۳۸۹
۶-۱۰	۱۸۳۵	۲۳۴۶	۲۵۰۴	۲۰۱۹	۲۶۷۱	۳۰۰۲	۱۹۹۰	۲۱۹۴	۲۴۷۱
۱۱-۱۵	۱۹۲۷	۲۶۰۶	۲۳۲۸	۲۲۹۷	۲۹۹۴	۲۸۵۴	۲۱۳۲	۲۵۴۵	۲۳۹۲
۱۶-۲۰	۷۸۳	۱۱۸۴	۱۷۶۲	۹۳۲	۱۳۳۹	۲۱۰۵	۸۳۷	۱۱۶۲	۱۸۶۵
بالای ۲۰	۷۷۷	۱۰۲۷	۱۲۳۲	۹۱۵	۱۲۱۲	۱۶۱۹	۹۳۵	۱۰۱۲	۱۴۲۸
مجموع	۱۱۶۴۰	۱۴۹۰۵	۱۴۵۳۳	۱۳۰۰۱	۱۶۹۵۶	۱۷۹۸۴	۱۲۷۹۸	۱۴۲۳۵	۱۵۵۴۵

در مرداد ماه تعداد معاملات مسکن به ۱۸ هزار واحد که نسبت به ماه قبل ۲۳،۷ و نسبت به سال گذشته ۶،۱ درصد افزایش را نشان می دهد متوسط قیمت نیز به ۴ میلیون ۶۷۰ هزار تومان رسید، میزان خرید واحد های مسکونی بالای ۵ سال نیز به ۴۶،۷ رسید، منطقه ۵ با ۱۵،۸ درصد از معاملات در رده اول و مناطق ۴ و ۲ نیز در رتبه های دوم و سوم قرار گرفتند. بیشترین قیمت ۹،۹ میلیون تومان مربوط به منطقه ۱ و کمترین قیمت ۲،۲ مربوط به منطقه ۱۸ ثبت گردید.

واحد های مسکونی زیر ۸۰ متر بیش از نیمی از معاملات را در این ماه به خود اختصاص دادند. واحد های مسکونی با ارزش قیمتی ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان در رتبه اول با ۱۲،۳ درصد از کل معاملات در رتبه اول، واحد های مسکونی با ارزش قیمتی ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان در رتبه دوم و واحد های مسکونی با ارزش قیمتی ۱۰۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان ۶ در رتبه سوم قرار داشتند. اجاره بها نیز نسبت به ماه قبل ۸،۱ و نسبت به سال قبل ۷،۴ درصد رشد را نشان می دهد.

در آخرین ماه فصل نیز ۱۵۵۴۵ هزار واحد مسکونی معامله گردید که رشد ۹،۲ درصدی را نشان می داد، میانگین قیمت ۴۷،۶ و سهم واحد های بیش از ۵ سال ساخت با ۴۷،۵ درصد بیشترین سهم در حجم معاملات بود، بیشترین رشد متوسط قیمت مربوط به منطقه ۵ با رقم ۱۲،۵ و کمترین میزان رشد به منطقه ۱۲ با رقم ۰،۴ بود، بیشترین قیمت معامله شده متری ۱۰ میلیون تومان و کمترین قیمت معامله شده ۲ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان ثبت گردید که نسبت به ماه گذشته و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰،۳ و ۷،۸ درصد افزایش را نشان می دهد.



در این ماه نیز واحد های مسکونی در دامنه قیمتی متری ۳ تا ۳،۵ میلیون تومان و متراژ ۷۰ تا ۸۰ متر و قیمت کل ۱۵۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان بیشترین معامله را به خود اختصاص داده و پس از آن واحد های مسکونی در دامنه قیمتی ۲،۵ تا ۳ با متراژ ۷۰ تا ۸۰ متر و قیمت ۲۰۰ تا ۲۵۰ میلیون تومان در رتبه دوم معاملات و ۳،۵ تا ۴ با متراژ ۶۰ تا ۷۰ متر و قیمت کل ۱۰۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان در رتبه های بعدی قرار داشتند. بدین ترتیب در شش ماهه اول سال تعداد کل معاملات به ۸۵۱۸۲ هزار واحد مسکونی رسید که این عدد در سال ۱۳۹۴ رقم ۷۲۰۶۳ بود و در سال ۱۳۹۵ رقم ۸۲۸۵۱ را نشان داد. میانگین قیمت هر متر مربع مسکونی نیز در پایان ۶ ماهه نخست سال ۹۶ به ۴۵۸۴۹ میلیون ریال رسید که در سال ۱۳۹۴ رقم ۴۱۶۹۱ و در سال ۱۳۹۵ رقم ۴۳۱۸۸ را نشان می دهد.







# بازار ارز | گروه اقتصادی

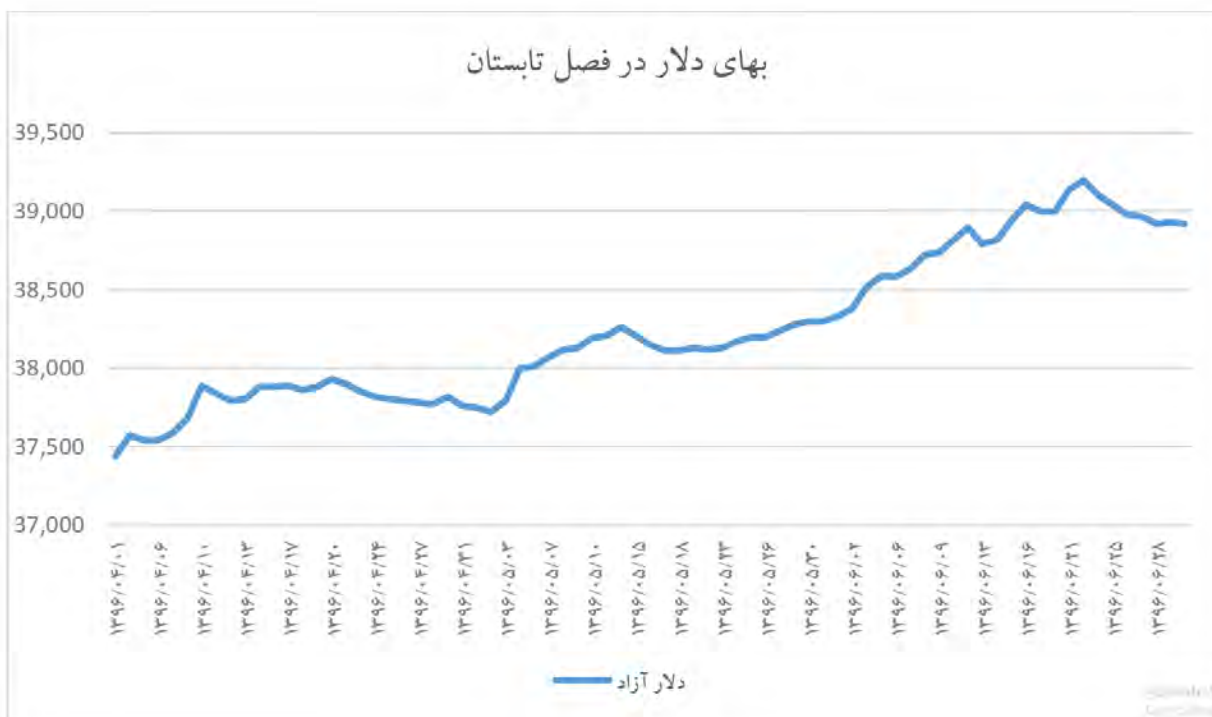
دلار شاخصه اصلی بازار ارز در بالاترین بهای خود در دی ماه ۹۵ بر روی ۴۱۲۱۰ ریال ایستاد و تا به امروز این بها بالاترین بهایی بود که بابت دلار پرداخت شد، از آن تاریخ به بعد شاهد روندهای کاهش و افزایشی بودیم که سهم روند های کاهشی بیشتر بود، بیشترین کاهش در نیمه اسفند سال گذشته رخ داد، که بهای هر دلار به ۲۷۲۴۰ رسید و پس از آن ثبات مناسبی برای این بازار حاکم شد ولی هرچه از جریانات انتخابات دور تر شدیم بهای دلار روند افزایشی را نشان داد.

### بررسی سه ماهه دوم بازار ارز

در هفته اول تیرماه پس از انتخابات و پایان یافتن ماه مبارک رمضان و آغاز ماه سفر با شروع تابستان، همانطور که پیش بینی می شد افزایش خرید ارز آغاز گردید که این موضوع نشان می داد که بهای دلار در هفته های آینده رو به افزایش خواهد بود، در اولین روز از این ماه دلار با ثبت ۳۷۴۴ تومان روند صعودی را نشان داد و در ادامه به کانال ۳۷۵۰ رسید، این افزایش موجب

شد که تقاضای خرید ارز رشد را نشان دهد و قیمت های هفته اول را به مرز ۳۷۶۰ نیز برساند، درهم نیز در این زمان شاهد روند افزایشی بود، یورو در اولین روز از تیرماه ۴۲۷۹ تومان و پوند ۴۸۴۵ معامله شد. بازار سکه و نیم سکه نیز از این قاعده خارج نبودند و سکه در کانال یک میلیون و ۲۱۱ تومان خود را نشان داد و همزمان در سکه های کوچکتر نوسان بیشتری حادث شد و در تک فروشی ها نیز قیمت های بالاتری معامله گردید.

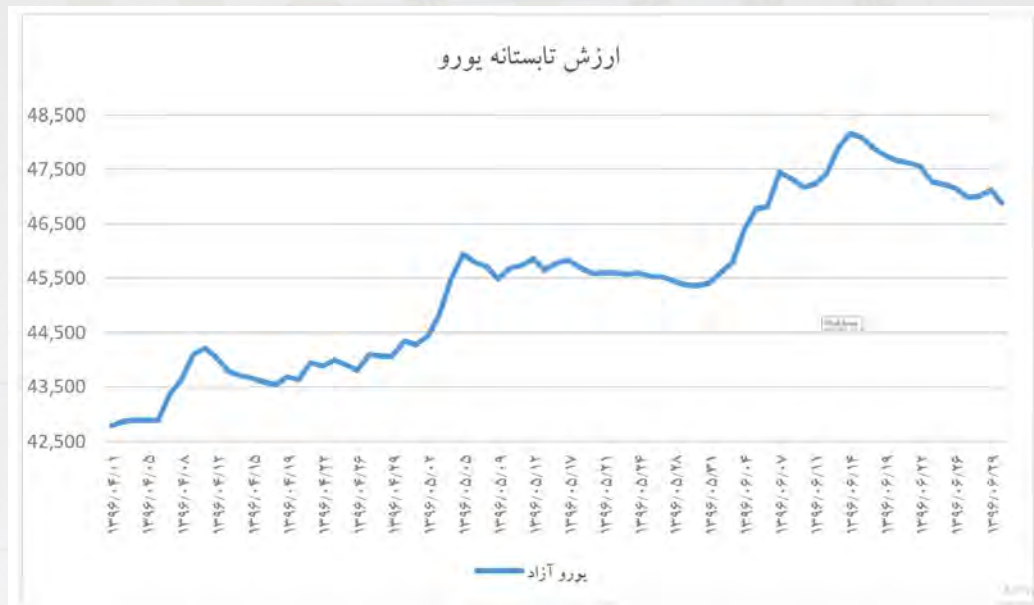
بهای دلار در فصل تابستان



دلار مرداد را با ۳۷۷۵ آغاز نمود ولی به سرعت و در چهارمین روز از این ماه خود را به مرز ۳۸۰۰ تومان رساند تا پیش بینی فعالان بازار در خصوص افزایشی بودن نرخ دلار صحیح باشد، برخی از کارشناسان منتظر کاهش بودنی قیمت دلار بودند و شرایط بازار آنها را سردرگم کرده بود، روند افزایشی دلار با توجه به جریانات سیاسی در جهان کاملاً خلاف انتظار بود و این امر سایه احتیاط را بر سر بازار گستراند. در هفته دوم مرداد نیز دلار در مسیر افزایشی حرکت نمود این رشد موجب شد که این ارز به بالاترین قیمت از ۲۳ بهمن تا به حال برسد.

در بالاترین قیمت ۳۲۶۷ تومان ارایه گردید. بیشترین قیمت یورو در این ماه ۴۴۳۴ و پوند ۴۹۴۴ تومان معامله گردید و کمترین قیمت یورو ۴۲۷۹ و پوند ۴۸۴۵۰ تومان را نشان داد. سکه نیز با توجه به قیمت دلار و افزایش بهای طلای جهانی روند کاهشی را نشان می داد، می توان عوامل کاهش حجم تقدینگی و حضور سکه در نوسانات حسابی بازار را در افت بهای سکه عنوان نمود در همین راستا نیم سکه با ۳ هزار تومان افت به قیمت ۶۲۴ هزار تومان در آخرین هفته تیر ماه معامله گردید.

به آن، قیمت حواله و ارزش دلار در منطقه نیز دستخوش تغییرات چندانی نبود. در همین بازه برخی از فعالان معتقد بودند که روند افزایشی با یک شیب ملایم دور از ذهن نیست ولی در پایان تیر ماه روند صعودی با نوسانی بسیار مطلوب به پایان رسید و در نهایت در انتهای تیر ماه با ثبت ۳۷۷۶۰ ریال دلار کار خود را به پایان رساند. بیشترین قیمت دلار در تیرماه به روز ۲۰ این ماه بر می گردد که قیمت هر دلار آمریکا ۳۷۹۳ تومان و کمترین قیمت نیز به اولین روز این ماه برمی گردد جایی که هر دلار ۳۷۴۴ تومان معامله شد، نرخ دلار مبادله نیز



نیز ادامه داشت به گونه ای که در اولین روز از این ماه قیمت دلار ۳۸۳۳ تومان بود و به نوعی پیش بینی ماندگاری دلار زیر کانال ۳۸۰۰ تومان به نتیجه نرسید در این میان برخی از فعالان که نتوانسته بودند پیش بینی صحیحی را در بازار دلار داشته باشند، لاجرم به سمت ارزهای دیگر رفتند و این انتخابشان موجب جابجایی شدن قیمت یورو نیز شد.

به کانال ۳۸۳۰ رساند که این رشد مغایر با رفتارهای سیاسی منطقه بود، یورو نیز ماه مرداد را با ۴۴۲۸ تومان آغاز نمود و بعد از یک هفته به مرز ۴۵۹۵۰ هم رسید ولی در ادامه روند نزولی را دنبال نمود، پوند با ثبت ۴۹۰۳ تومان کمترین و با ثبت ۴۹۹۸۰ در ۱۱ مرداد بیشترین قیمت را به خود اختصاص داد. رشد آرام و در سایه ابهام در شهریور ماه

قیمت اونس تاثیر زیادی بر انتظارات قیمتی معامله‌گران سکه بازار داخلی در ۲ روز ابتدایی آن هفته داشت. سکه تمام، نیم و ربع سکه نیز رشد قیمت را تجربه کردند. در دومین هفته مردادماه، نیم سکه ۱/۴ و ربع سکه ۱/۳ درصد افزایش قیمت را به ثبت رساندند. دلار در مرداد ماه روند صعودی با شیب بسیار ملایم را طی نمود و به آهستگی خود را از ۳۷۷۰

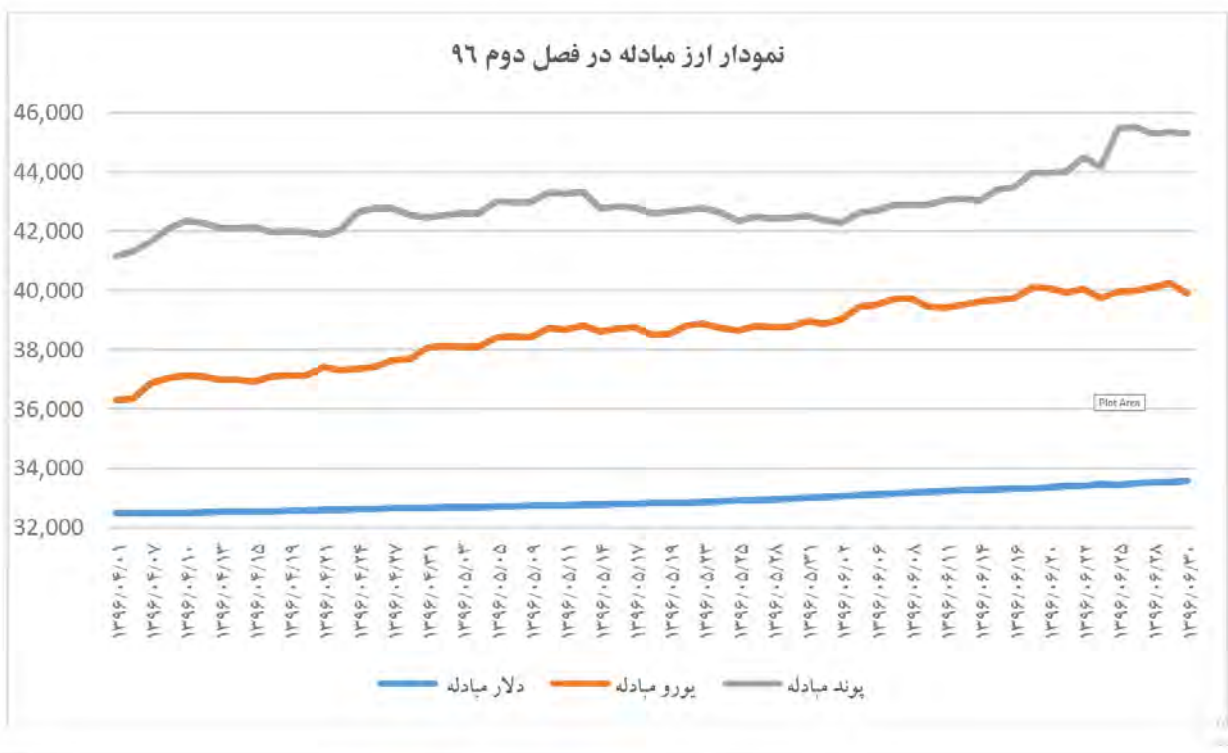


بانکی بسیار بازدهی مناسب تری دارد. به نظر می‌رسد آقای سیف با این بیانیه می‌خواست بیان نماید که تغییرات نرخ ارز در آینده پیش رو کمتر از نرخ سود بانکی یعنی ۱۵ درصد خواهد بود.

در پایان شهریور ماه دلار نتوانست رکوردی بیشتر از ۳۹۲۰ تومان را ثبت نماید، بر اساس نمودارها دلار در این ماه با ثبت ۳۸۳۳ تومان بیشترین قیمت و با ثبت قیمت ۳۸۳۳ تومان کمترین قیمت را ثبت نمود که نشان دهد که دلار در ششمین ماه از سال نیز روند صعودی را دنبال نموده است، یورو نیز با ثبت ۴۵۶۱ تومان کمترین و با ثبت ۴۸۱۶ تومان بیشترین رقم را به خود اختصاص داد، همانطور که بیان شد بیشترین دلیل رشد یورو را می‌توان افزایش تقاضای این بازار بیان نمود، پوند در کمترین قیمت ۴۹۱۳ را نشان داد و در بیشترین قیمت روی ۵۲۹۹ تومان قرار گرفت.

رییس کانون صرافان سعید مجتهدی در مصاحبه با خبرگزاری «ایرنا» بیان نمود که در گذشته برخی از صرافان باور داشتند که کاهش حجم اسکناس یورو منجر به رشد بیشتر آن در بازار داخلی نسبت به بازارهای جهانی می‌شود، برخی از تحلیلگران معتقدند، بازارسازان به دلیل ملاحظات بیرونی و برخی هزینه‌ها، عملیات عاجلی را برای مشکل یاد شده انجام ندهاده‌اند. این در حالی است که با وجود سخت بودن مجرای آربیتراژ ارزی، معامله‌گران انگیزه زیادی برای سودآوری از تفاوت قیمت بازارها دارند و در نهایت پس از متوجه شدن این موضوع، فعالیت‌های میانبری را در برنامه قرار خواهند داد. رییس بانک مرکزی در پیامی اعلام نمود که سرمایه‌گذاران به چشم کسب سود در این بازار حاضر نشوند، ایشان اظهار داشت سرمایه‌گذاری روی دلار به هیچ وجه اقتصادی نیست و سپرده‌های

در این شرایط سیاست‌گذار دو گزینه پیش رو دارد یا حباب یورو را با پایین آوردن قیمت آن از بین ببرد یا اجازه دهد بهای دلار به تناسب شرایط کنونی تعدیل شود. راه اول به معنی عرضه یورو با قیمت ارزان‌تر است، که این اقدام موجب حراج منابع ملی و اتلاف سرمایه می‌شود. روش دوم نیز با کنار گذاشتن ملاحظات سیاسی و توجه به روندهای واقعی بازار ممکن می‌شود. به این شکل با تنظیم قیمت دلار متناسب با سطح بهای ارز یورو زمینه‌های آربیتراژ ارزی را از میان می‌برد. انفعال سیاست‌گذار در وضعیت کنونی خطر آربیتراژ و قاچاق ارز را افزایش می‌دهد. در این حالت نیز منابع داخلی به شکل دلار از مرز خارج شده و یورو با هدف کسب سود وارد بازار می‌شود. البته این اظهار نظرها پیش از این و در اوایل شهریور ماه پیش‌بینی می‌شد ولی در ادامه این ماه با توجه به بررسی‌های انجام شده یورو تحت تاثیر روانی، روند افزایشی را نشان داد.

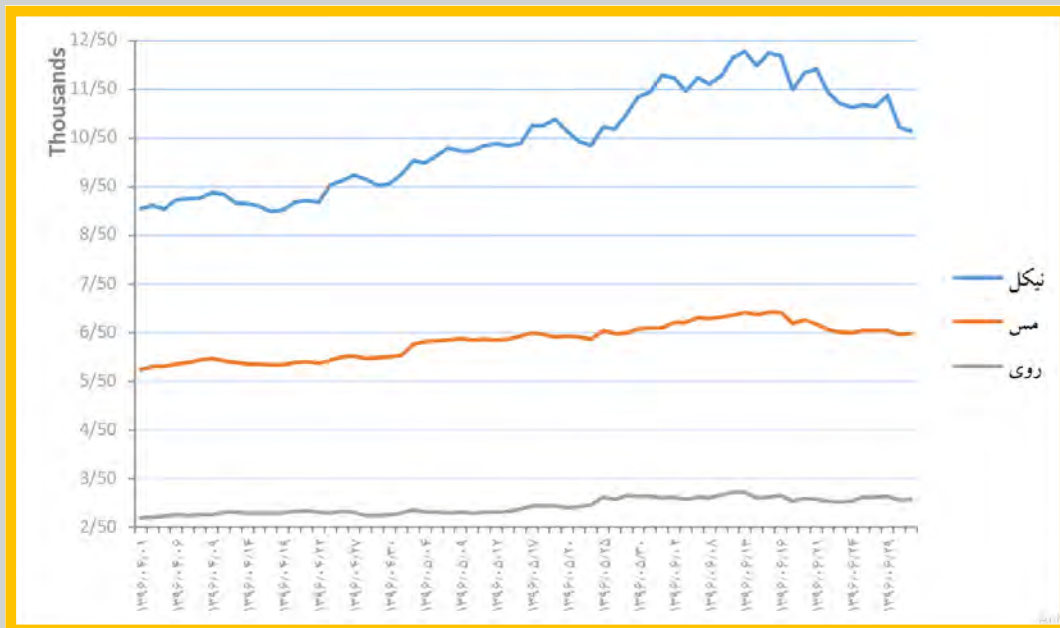


# بازار فلزات اساسی

گروه اقتصادی

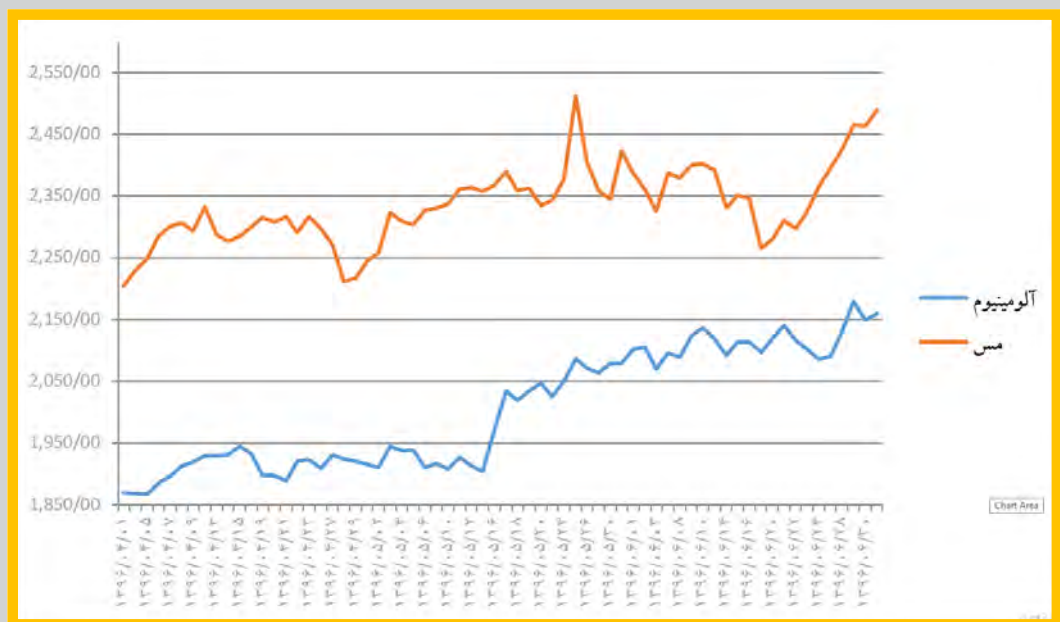
نوسان بهای روی در سه ماهه دوم را می توان مهمترین جریان این بازار معرفی نمود روی با ثبت رکورد قیمت ۳۲۰۰ دلار در هر تن در سیزدهمین روز شهریور نگاه فعالان بازار را معطوف خود ساخت و تقاضای این فلز در جهان با توجه به رشد حجم تولید از معادن قدیمی و استحصال روی از قراضه با کسری مواجه بود. تحلیل‌هایی از موسسات تحقیقاتی معتبر نشان از کسری ۲۵۰ تا ۶۵۰ هزار تنی روی در بازارهای جهانی داشت، اما نمی‌توان در خصوص اظهار نظرها نظری قطعی داد زیرا شرایط محاسبات و نتایج آنها با یکدیگر در تضاد جدی قرار دارد. آلومینیوم نیز در شروع فصل در کانال ۱۸۶۰ دلار قرار داشت و در ادامه با اندکی نوسان به قیمت ۱۹۰۴ دلار در میانه مرداد ماه رسید ولی این آغاز بود بر رشد این فلز و در هفدهمین روز از مرداد از مرز ۲۰۰۰ دلار گذر نمود، و در ۲۹ شهریور ماه نیز با ثبت رکورد ۲۱۷۸ دلار بیشترین قیمت آلومینیوم را در پایان فصل شاهد بودیم کمترین قیمت آلومینیوم به ۷ آبان ۱۳۹۴ برمی‌گردد. ارزش این فلز در آن تاریخ ۱۴۳۳ دلار بود، پیش از این فلز گرانه‌ها در ۱۳۹۳/۹/۱۰ به مرز ۱۹۷۸ دلار نیز رسیده بود، تحلیل‌ها نشان می‌دهد برای سه ماهه آخر سال میلادی روند رشد این فلز با نوسانات بسیار کم ادامه خواهد داشت. برعکس آلومینیوم که بعد از سال ۹۴ دایماً روند افزایشی را نشان می‌دهد نیکل دارای

چین یکی از بزرگترین مصرف‌کنندگان گروه فلزات نقش بسزایی در رونق جهانی این نماد دارد، آمریکا نیز یکی از بزرگترین مصرف‌کنندگان فلز است، بانک مرکزی آمریکا اقتصاد این کشور را مثبت ارزیابی می‌کند و با توجه به ارزیابی مثبت این اقتصاد و رشد اقتصادی آن به همراه ژاپن شرایط مطلوبی بر بازار فلزات و معدن حاکم می‌گردد. پیش‌بینی می‌شود با در نظر گرفتن تمامی جوانب در سه ماه سوم سال ۹۶ قیمت‌های گروه‌های فلزات دچار نوسان‌های شدیدی نگردند و شرایط افزایشی با روند مطلوبی را پشت سر بگذارند از دید موسسه مودیز، طی ماه‌های آینده قیمت فلزات اساسی تحت تاثیر اخبار اقتصادی، تغییرات نرخ‌های بهره در اقتصادهای بزرگ و افت و خیز ارزش دلار قرار خواهد داشت. در مورد روی، کسری عرضه عاملی برای عملکرد بهتر محسوب می‌شود. موسسات دیگری همچون موسسه مالی ساکن نیز در گزارش خود قیمت‌های این بازار را رو به رشد با نوسان بسیار ملایم پیش‌بینی نمودند.



نوسانات بسیار کمی بوده و پس از رشد چشمگیر در آذر ماه ۹۳ روند کاهشی را به دنبال داشت در سیزدهمین روز از آذر ماه سال ۱۳۹۳ نیکل با قیمت ۱۷۰۵۷ دلار معامله گردید و تا ۷۵۶۱ دلار در ۹۴/۱۱/۲۳ نزول پیدا کرد و پس از آن رشد قابل ملاحظه ای نداشت به طوری که در بالاترین قیمت در نیمه شهریور ۹۶ به رکورد ۱۲۲۷۷ دلار معامله گردید.

سرب نیز با قیمتی معادل ۲۲۰۴ دلار در ابتدای تیر معامله گردید و روند صعودی با نوسان را پشت سر گذاشت پایین ترین قیمت سرب همان قیمت روز اول تیر ماه بود و در بالاترین قیمت ۲۵۱۲ دلار در ۲۵ مرداد ارزش گذاری شد. مس نیز از قاعده افزایشی بودن فلزات خارج نبود و در پایین ترین قیمت ۵۷۴۰ دلار را در اول تیر ماه نشان داد و در ادامه به قیمت ۶۹۲۲ دلار در ۱۵ شهریور معامله گردید و از این تاریخ به بعد روند نزولی را دنبال نمود.



## اشتغال منصفانه و کار شایسته و مناسب

پریسا شجاعی

شرایط اشتغال و کار اثرات قدرتمندی بر عدالت در سلامت دارد. هنگامی که این شرایط خوب باشند می توانند امنیت مالی، وضعیت اجتماعی، توسعه فردی، روابط اجتماعی، عزت نفس و حفاظت در برابر خطرات فیزیکی و روانشناختی و اجتماعی فراهم آورند. اقدام برای بهبود اشتغال و کار باید در سطح جهانی، ملی و محلی صورت گیرد.

### شواهد اقدام

کار حیطه ای است که بسیاری از عوامل مهم بر سلامت در آن نقش بازی می کنند ( مارموت و ویایکسون ۲۰۰۶ ). این موضوع شامل شرایط اشتغال و طبیعت خود کار می باشد. نیروی کار منقطع برای رقابت پذیر بودن اقتصادی مناسب شناخته شده است اما سبب تاثیراتی بر سلامت می گردد. شواهد نشان می دهد که مرگ و میر به طور ویژه ای در میان کارگران موقت نسبت به کارگران دایمی بالاتر می باشد ( برای مثال قراردادهای موقت غیر ثابت، اشتغال بدون قرار داد و کار نیمه وقت ). کارگرانی که عدم امنیت شغلی را درک میکنند، اثرات نامطلوب مهمی را بر سلامت فیزیکی و روان خود تجربه می کنند.

شرایط کاری همچنین سلامت و عدالت در سلامت را تحت تاثیر قرار می دهد. شرایط کاری نامطلوب می تواند افراد را در معرض گستره ای از خطرات مربوط به سلامت فیزیکی قرار دهد و این وضعیت در شغل های رده پایین فراوانی بیشتری دارد. شرایط کاری بهبود یافته در کشورهایی با درآمد بالا، در اثر سال ها اقدام منظم و سازمان دهی شده و قانون گذاری به سختی حاصل شده و به طور درآوری در کشورهای با درآمد متوسط و پایین مشاهده نمی شود. استرس هنگام کار با ۵۰٪ از افزایش خطر بیماری کرونری قلب ارتباط دارد و شواهد مستدلی وجود دارد که تقاضای بالای شغلی، کنترل پایین و عدم تعادل بین کوشش - تشویق ریسک فاکتورهایی برای مشکلات سلامت جسمی و روانی می باشند.

### چه کاری باید انجام گیرد

از طریق اطمینان از اشتغال منصفانه و شرایط کاری شایسته، دولت ها، کارفرمایان و کارگران می توانند به ریشه کنی فقر، کاهش بی عدالتی های اجتماعی، کاهش مواجهه با عوامل خطر فیزیکی و روانی - اجتماعی و افزایش خدمات سلامت و بهزیستی کمک نمایند و البته، نیروی کار سالم برای بهره وری نیز مناسب است. اشتغال منصفانه و کامل و کار شایسته باید هدف مشترک موسسه های بین المللی و بخش کانونی سیاست های ملی و استراتژی های رشد و توسعه، با حضور تقویت شده کارگران در تکوین این سیاست، قانون گذاری و برنامه های مربوط به کار و اشتغال باشد. دستیابی به عدالت در سلامت نیازمند دستمزد منصفانه و کار ایمن و فرصت کاری سالانه و تعادل مطلوب کار - زندگی برای همه می باشد. این مهم با توجه به موارد زیر قابل دستیابی است:

تامین کار با کیفیت برای مردان و زنان و دستمزد معاشی که هزینه زندگی سالم جاری و واقعی را در نظر گیرد. حفاظت از تمامی کارکنان، آژانس های بین المللی باید کشورها را برای اجرای استانداردهای اصلی کار برای کارگران رسمی و غیر رسمی، تدوین سیاست هایی برای اطمینان از تعادل کار - زندگی و کاهش تاثیرات منفی عدم امنیت بین کارگران در شغل های بی ثبات مورد حمایت قرار دهند. بهبود شرایط کاری تمامی کارگران جهت کاهش مواجهه آنها با مواد مضر، استرس مربوط به کار و رفتارهای مضر برای سلامتی.

## رابطه بین کار و بی عدالتی ها در سلامت

شرایط کار و اشتغال اثرات قوی بر سلامت و عدالت در جامعه دارد. وقتی این شرایط مناسب باشند می توانند امنیت مالی، موقعیت اجتماعی، توسعه فردی، روابط اجتماعی و عزت نفس و حفاظت در برابر - خطرات فیزیکی و روانی - که هر یک برای سلامت مهم هستند - را تامین نمایند. علاوه بر نتایج مستقیم بی عدالتی های مرتبط به کار بر سلامت، اثرات عدالت در سلامت بخاطر نقش بالقوه کار در کاهش بی عدالتی های جنسیتی، قومی و سایر بی عدالتی های اجتماعی حتی بیشتر هم می شود. این امر کاربردهای عمده ای برای دسترسی به اهداف توسعه هزاره سوم (MDG 3) دارد.

## How to incorporate health equity into your small business



### - شرایط کار کردن

شرایط مرتبط به کار کردن نیز بر سلامت و عدالت در سلامت اثر گذار می باشند. کیفیت ضعیف کار ممکن است تقریباً به اندازه از دست دادن کار بر سلامت روانی اثر بگذارد. شرایط مضر که افراد در گستره مخاطرات سلامت با آن مواجه می شوند در شغل های سطح پایین تر خیلی بیشتر می شوند. مرگ و میرهای مرتبط به کار ناشی از مواجهه با مخاطرات بعنوان مشکلات خیلی جدی باقی مانده است. فشار در محل کار با افزایش خطر ۵۰ درصدی بیماری کرونری قلب در ارتباط می باشد شواهد سازگاری وجود دارد که تقاضای زیاد شغل، کنترل اندک، و عدم تعادل پاداش - تلاش، عوامل خطر برای مشکلات روانی فیزیکی سلامت می باشند.

### شرایط اشتغال

برخی از شرایط مرتبط با اشتغال مثل بیکاری و کار غیر دائمی (مثل کار غیر رسمی، کار فصلی، قراردادی، کار کودکان و بیکاری) مرتبط با وضعیت های بد سلامتی هستند. شواهد نشان می دهد که مرگ و میر در میان کارگران موقتی در مقایسه با کارگران دائمی بطور معناداری بالاتر می باشد. پیامدهای سلامت روحی پایین و ضعیف با اشتغال غیر دائمی در ارتباط می باشد (مثل کار غیر رسمی، قراردادهای موقتی، و کار پاره وقت) کارگرانی که کار را ناامن تلقی می کنند اثرات معکوس معناداری را بر سلامت فیزیکی و روانی خود تجربه می کنند.



## ویژگی اشتغال و قراردادهای کاری

از زمان شروع افزایش ادغام در بازار جهانی در دهه ۱۹۷۰، به بهره‌وری و عرضه محصولات به بازارهای جهانی تاکید شده است. موسسات و کارفرمایانی که قصد رقابت در این بازار را دارند بدنبال نیروی کار منطف در هر کجای جهان که موجود باشد هستند. این امر برخی تغییرات مرتبط به سلامت در قراردادهای استخدامی و شرایط کاری را با خود به همراه دارد. امنیت مالی و فرصت اقتصادی افراد در درجه نخست توسط بازار کار تعیین می‌شود و یا حداقل مطرح می‌شود. در سال ۲۰۰۷، ۳ میلیارد نفر در سن ۱۵ سال و بالاتر از آن مشغول به کار بوده‌اند. با این وجود، هنوز ۴۸۷ میلیون کارگر در جهان وجود دارند که درآمد کافی برای بالا کشیدن خود و خانواده‌شان از خطر فقر ۱ دلار ( آمریکا ) در روز را ندارند و ۳/۱ میلیارد از کارگران درآمدی بالاتر از ۲ دلار ( آمریکا ) در روز ندارند. تفاوت‌های منطقه‌ای در وضعیت کار

ضعیف معنادار است. افزایش قدرت شرکت‌های فراملیتی و موسسات بین‌المللی برای تعیین دستورات عمل سیاسی نیروی کار، منجر به عدم توانمندی کارگران، اتحادیه‌ها و آنهایی که بدنبال کار بوده و افزایش توافقات و شرایط کاری مضر سلامت، شده است. در کشورهای با درآمد بالا، ناامنی شغلی، قراردادهای استخدامی غیر دائمی ( از قبیل کار غیر رسمی، کار موقتی، کار نیمه وقت و جزیی کاری )، از دست دادن شغل و ضعف حمایت‌های قانونی وجود داشته است. اکثر نیروی کار جهانی، بویژه در کشورهای با درآمد کم تا متوسط، در اقتصاد غیر رسمی مشغولند که با توجه به طبیعت آن کاری غیر دائمی می‌باشد و از مشخصه‌های آن فقدان مقررات قانونی برای حمایت از وضعیت‌های کاری، دستمزدها، ایمنی و سلامت شغلی و بیمه حوادث می‌باشد. اقتصاد رسمی، که در کشورهای غیر صنعتی حاکم است، قبلاً با سیاست‌گذاری رو به گسترش بازار کار، اثر قوی اتحادیه‌ها و اغلب اشتغال دائم تمام وقت مشخص می‌شد. این موضوع دچار تغییرات معناداری شد.

## جمعیت‌های آسیب‌پذیر

طبق تحلیل‌های مان و همکاران ( ۲۰۰۶ ) بر اساس نظرسنجی از خانوارهای چندی در بوستوانا، برزیل، مکزیک، روسیه، آفریقای جنوبی، ایالات متحده و ویتنام بدون هیچ تناقضی مشخص شد که حمایت و مزایای ارائه شده کاری برای زنان نسبت به مردان در سطح پایین‌تر قرار داشته است. اشتغال منصفانه نیازمند رهایی از زورگویی است - که شامل کلیه اشکال کار اجباری از قبیل بیگاری، بردگی و کار کودک می‌شود. از نظر جهانی، برآورد شده است که ۲۸ میلیون نفر قربانی بردگی و ۷/۵ میلیون کودک زیر فشار بیگاری هستند. اگرچه پیشرفت عمده‌ای به سوی حذف اشکال خیلی بد کار کودک ایجاد شده است هنوز بیش از ۲۰۰ میلیون کودک در جهان بین سن ۵-۱۷ سال وجود دارد که از نظر اقتصادی فعال هستند. افزایش درآمد خانوارهای فقیر و اطمینان از تحصیل با کیفیت از عوامل کاهش دهنده کار کودک قلمداد می‌شوند. برآورد شده است که ۷ درصد کودکان کار در هند در صورتی که عامل گفته شده مهیا شود به مدرسه خواهند رفت.

## محیط بین‌المللی حمایت‌کننده

سطح و ضوابط مرتبط با کار بطور فزاینده‌ای تحت تاثیر توسعه اقتصادی در سطح جهانی، بویژه کشورهای با سطح درآمد پایین تا وسط، تعیین می‌شوند. بنابراین، اجرای پیشنهادات کمیسیون هم برای ارتقاء اشتغال کامل جهانی و هم رونق دادن و حمایت سیاست‌های اقتصادی در سطح ملی که در ایجاد کار شایسته و منصفانه مداخله دارند، حیاتی می‌باشد. این امر نشان دهنده نیاز به تغییرات در تقابل‌های اقتصاد ملی با بازارهای جهانی و فعالیت‌های موسسات بین‌المللی می‌باشد، برای مثال توافقات WTO و IMF و برنامه‌های حمایتی بانک جهانی. این امر ضرورت دارد که مجموعه‌های ملل متحد ( UN ) و سایر آژانس‌های بین‌المللی که با حقوق کارگران سر و کار دارند، قدرت تاثیر گذاری بر انتخاب عملکردهای منصفانه اشتغال در میان



### توافقات بین المللی

-تاکید زیاد بر رفتار متفاوت و خاص برای کشورهای با درآمد کم تا متوسط در توافقات آینده WTO.

-ارایه تضمین مستحکم در توافقات WTO ( و توافقات تجاری دو طرفه ) با توجه به ضرورت های سلامت عمومی.

-افزایش دسترسی کشورهای با درآمد کم تا متوسط به سازوکار تنظیم توافقات WTO .

اکثر این اقدامات نیازمند اقدام در سطح بین المللی است - هم تغییرات اختیاری دولت ها بصورت انفرادی ( در حالت افزایش یا تغییر دسترسی به حمایت اهدا کننده ) و هم اقدام جمعی تعیین شده توسط موسسات بین المللی .

حضور منصفانه کارگران در تعیین دستورالعمل سیاست ملی تا به حال، کشورهای نسبتا کمی شرایط کاری و استخدامی را در سیاست های اجتماعی و اقتصادی ادغام نموده اند، تحقق این اتفاق بدین معناست که بین اقدام کنندگان دولتی و خصوصی تعادل قدرت برقرار شود. رهبری بخش عمومی از لحاظ ملی و جهانی ضروری می باشد و نیازمند سازوکارهایی است که حضور همه کارگران و آنها را که در جستجوی کار می باشند را در خلق سیاست، قانون گذاری و برنامه های مرتبط به کار و اشتغال قدرت می بخشد. از لحاظ تاریخی، مشارکت کارگران بطور مثبتی با توسعه حقوق جمعی نیروی کار، جنبش نیروی کار و سیاست ها و بازار کار توسعه یافته توسط دولت های رفاه مدرن در ارتباط بوده است(۱-۲)

ملل عضو را داشته باشند. در حالیکه توجه و تحلیل بیشتری برای گزینه های سیاسی خاص و مدل های توسعه مورد نیاز می باشد، معیارهایی که می توانند بطور بالقوه ای در این فرآیند مداخله کنند ممکن است شامل موارد زیر باشد:

### محدودیت های مستقیم بازار

-کاهش وابستگی به سرمایه خارجی از طریق قانون گذاری موثر در بخش مالی، استفاده مناسب از کنترل های سرمایه، و اقداماتی جهت بسیج نمودن و حفظ سرمایه داخلی.

محدودیت های رقابتی

-پایانی برای صدور کالاهای تولید شده در بازارهای کشورهای با درآمد کم تا متوسط با قیمت های کمتر از هزینه تولید آنها. -درجه بندی استانداردهای کاری مورد نیاز و همگرایی به سمت بالا طی زمان.

-پایانی برای افزایش تعرفه در مقابل صادرات از کشورهای با درآمد کم تا متوسط.

-کاهش وابستگی به بازارهای صادراتی از طریق ارتقاء تولید کالاهای برای بازار داخلی.

-ارتقاء تجارت بین منطقه ای در میان کشورهایی با درآمد کم تا متوسط، آن هم از طریق ایجاد و مستحکم نمودن توافقات تجاری منطقه ای.

-ترویج ساعات کاری کوتاه تر در کشورهایی با درآمد بالا.

منابع:

1. Camargo Jr KRd. Closing the gap in a generation: health equity through action on the social determinants of health. Taylor & Francis; ۲۰۱۱.
۲. Marmot M. Closing the gap in a generation. World Health Organisation. Geneva. ۲۰۰۸.

# بازار طلا

■ گروه اقتصادی

مهمترین عوامل تاثیر گذار در بازار طلا را می توان عوامل سیاسی اعلام نمود، بعد از اتفاقات ریاست جمهوری آمریکا و بر روی کار آمدن ترامپ و تنش های سیاسی ایجاد شده بین آمریکا و دولت ها مخالف عقیده و افکار آمریکا، دخالت در امور بانکداری ترامپ با اظهار نظر در خصوص نرخ بهره و افزایش آن، کاهش مالیات به تبع آن رشد سرمایه گذاری در آمریکا و بالا رفتن ارزش دلار و کاهش شاخص اونس، ورود به طرح اوباما کر و برچیدن آن برای تقویت دلار و با توجه به اینکه برخی از این طرح ها فرجام خوبی نداشت ما شاهد کاهش نرخ ارز جهانی و افزایش شاخص اونس بودیم.

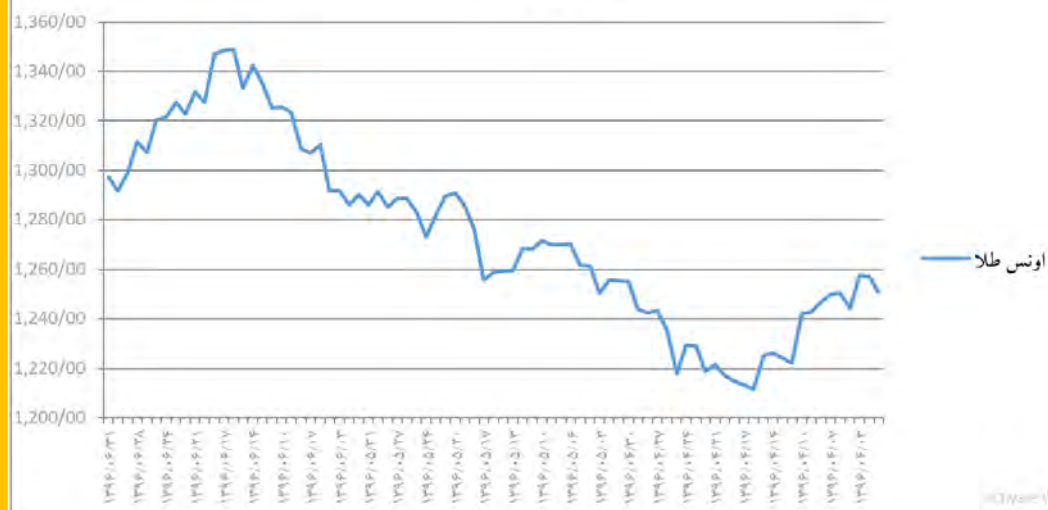
## بررسی بازار

در ابتدای سه ماهه دوم بازار افت طلا را با رشد دلار نشان می داد، هر اونس در اولین جمعه به ۱۲۵۳ دلار رسید این در جایی بود که بهای نفت نیز در همان زمان در کف ۷ هفته گذشته خود قرار داشت، می توان رشد دلار را ناشی از چشم انداز سیاست پولی فدرال رزرو دانست و بزرگترین دلیل فشار بر طلا تشدید انقباض پولی در بزرگترین اقتصاد جهان و ادامه کاهش قابل توجه نفت خام است، در ابتدای هفته دوم تیرماه برخلاف انتظار کارشناسان رشد محسوسی را شاهد نبودیم، در اولین روز هفته، مقارن با رشد شاخص دلار، نفت خام در کف ۱۴ ماهه رفت تا عامل دوم خارجی هم به ضرر طلا باشد. رییس بانک مرکزی اروپا

آزمایش موشکی جدید کره شمالی نیز نتوانست بر قیمت دلار در هفته سوم تیرماه تاثیر بسزایی بگذارد به گونه ای که در این هفته با بررسی های اقتصادی نشان داد که سرمایه گذاران بین المللی بخشی از سرمایه خود را از صندوق های سرمایه گذاری فلزات گرانبها خارج نمودند. آی اچ اس مارکت میزان خروج سرمایه از صندوق «ای تی اف» را بیش از ۴/۴ میلیارد دلار اعلام نمود. بیشترین خروج سرمایه از این بازار رقم ۸۰۰ میلیون دلار در انتهای سال ۲۰۱۵ بود. و تمامی این دلایل منجر به ایجاد نوسانات شدید دلار شد، به شکلی که در این هفته کمترین قیمت اونس در ۹۶/۴/۱۹ به عدد ۱۲۱۳ رسید و در بالاترین قیمت آن هفته ۱۲۲۹ را تجربه نمود.

در کنفرانسی بیان نمود عجله ای به پایان دادن سیاست های انبساطی ندارد چرا که اقتصاد اروپا در حال احیا می باشد، وی بیان نمود که اقتصاد اروپا رشد را نشان می دهد و افزایش ملایم تورم را خواهیم دید، این بیان را می توان بدین شکل معنی نمود که بانک مرکزی اروپا در پی انقباض پولی حتی با رویکرد مقطعی است. در پی این اظهارات یورو و دلار افزایش را نشان دادند، در همین بازه رییس فدرال رزرو آمریکا نیز در نشستی اعلام نمود در زمان حیاتش هیچ بحران مالی دیگری رخ نخواهد داد و آن را مدیون اصلاحات نظام بانکی پس از بحران های سال های ۲۰۰۷-۲۰۰۹ دانست. در آخرین روز هفته دوم تیر اونس از میانه ۱۲۰۰ دلار نیز پایین تر آمد و روی ۱۲۴۵ دلار ایستاد.

## اونس طلا



گرفت که با پایان یافتن این ماه کمترین قیمت ۱۲۵۵ و بالاترین قیمت ۱۲۹۱ را نشان داد. اونس طلا در سه بازه ۱۵ خرداد، ۱۰ مرداد و ۲۰ مرداد خود را تا مرز ۱۳۰۰ رساند که تنهاترین دلیل آن را می‌توان تنش‌های سیاسی کره شمالی و آمریکا دانست.

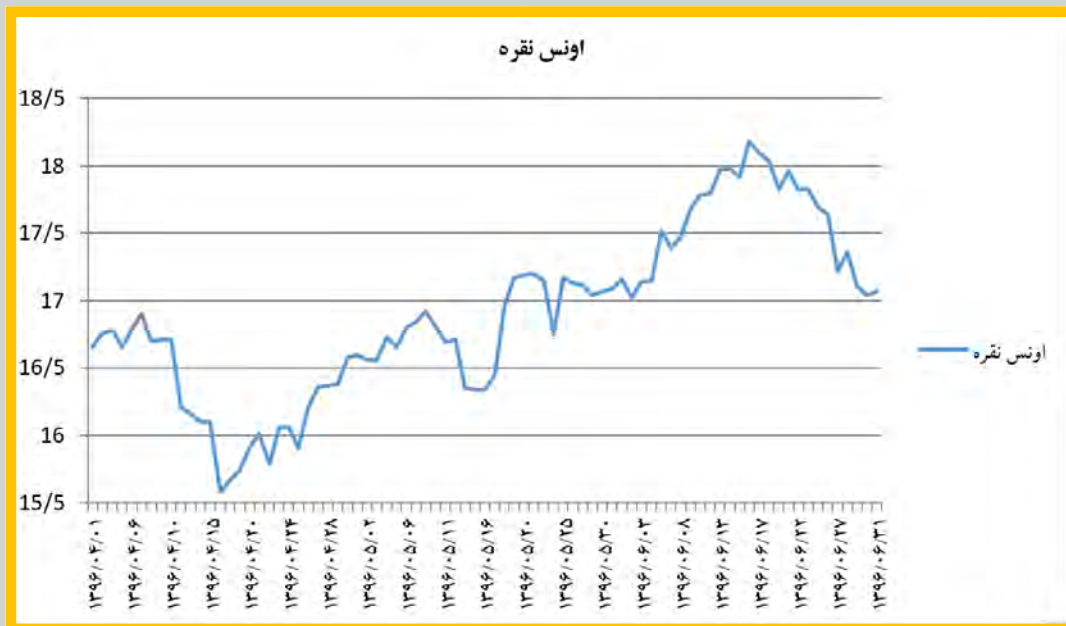
در اولین هفته از شهریور اونس کار خود را در کانال ۱۲۹۰ شروع و با ۱۰ دلار افزایش خود را به بالای ۱۳۰۰ رساند، این در حالی بود که شاخص دلار که ۲۷ مرداد روی عدد ۹۳/۴۳ واحد ایستاده بود، ۱ شهریور با افتی شدید به عدد ۴۳/۰۹ واحد رسید و این کاهش ارزش شاخص دلار منجر به افزایش قیمت اونس در هفته دوم شهریور نیز گشت به طوری که در بالاترین نرخ هفته دوم عدد ۱۳۳۴ برای هر اونس ثبت گردید که این رقم در تابستان ۹۶ تجربه نشده بود، ادامه تهدیدها و اولتیماتوم‌های ایالت متحده به شبه جزیره کره، طلا را به عنوان امن‌ترین سرمایه‌گذاری در بازار روز جهان عنوان نمود و این امر بورس جهانی را تحت فشار خود گذاشت، به طوری که روند کاهشی را تجربه نمودند، اونس نیز با افزایش‌های مکرر در دو روز

و وام‌های بانکی را از دیگر کاربردهای آن عنوان نمود و اضافه کرد توسعه این ابزار بسیار نویدبخش بوده و اقبال خوبی را در بر دارد و حجم سرمایه جذب شده به این صندوق در زمان پذیرهنویسی با احتساب سرمایه سرمایه‌گذاران ممتاز بیش از ۱۶۸ میلیارد تومان بوده که قابلیت افزایش تا ۱۰۰ را دارد.

تنش‌هایی را که دولت آمریکا ایجاد می‌کند یکی از دلایل اصلی رشد یا ثابت ماندن قیمت طلا و کاهش قیمت دلار در هفته اول مرداد ماه بود جایی که در ابتدای هفته اونس با ثبت قیمت ۱۲۵۵ شروع و در ادامه به رکورد ۱۲۷۰ نیز رسید. ولی در هفته دوم مرداد همواره روند کاهشی اونس را شاهد بودیم تا جایی که در پایان هفته اونس مجدداً به قیمت ۱۲۵۵ دلار رسید البته پیش‌بینی کارشناسان در هفته سوم مرداد به ثمر نشست و در میانه هفته سوم اونس با ثبت ۱۲۹۰ رکورد تابستانه خود را زد که این موضوع را می‌توان ناشی از تهدید ترامپ به کره شمالی و برنامه ریزی حمله کره شمالی به گوام دانست. در پایان مرداد ماه و در هفته آخر نوسانات کنترل بیشتری داشت و در کانال ۱۲۸۰ قرار

۱۲۱۸ دلار قیمتی بود که برای هر اونس در بیست و پنجمین روز از تیرماه ثبت گردید، ولی در پایان ماه این رقم با افزایش بسیار مناسب تا عدد ۱۲۵۵ نیز بالا رفت که این رقم بالاترین عدد در یک ماه گذشته بود، دلایل رشد آن نیز مرتبط با افت شاخص دلار به دلایل عوامل تنش‌زای استعقای تیم حقوقی ترامپ و انتقادهای سناتورهای جمهوری خواه، مخالفت کمیته سرمایه‌گذاری خارجی آمریکا با ۹ مورد سرمایه‌گذاری خارجی بود.

سقوط شاخص دلار در اولین هفته ماه مرداد روند افزایش بهای اونس را به همراه داشت کارشناسان خارجی در این بازه افزایش قیمت را پیش‌بینی می‌نمودند، همانطور که گزارش فصل پیش بیان شده بود فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری طلا با دو رویکرد پوشش ریسک‌های ناشی از تورم و نقدشوندگی بالا آغاز گردید، از قابلیت‌های این صندوق می‌توان خرید و فروش آنلاین و امنیت بالا را ذکر نمود، سلطانی‌نژاد مدیرعامل شرکت بورس کالای ایران توثیق واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق سرمایه‌گذاری پشتوانه طلا در بورس کالا برای تعهدات

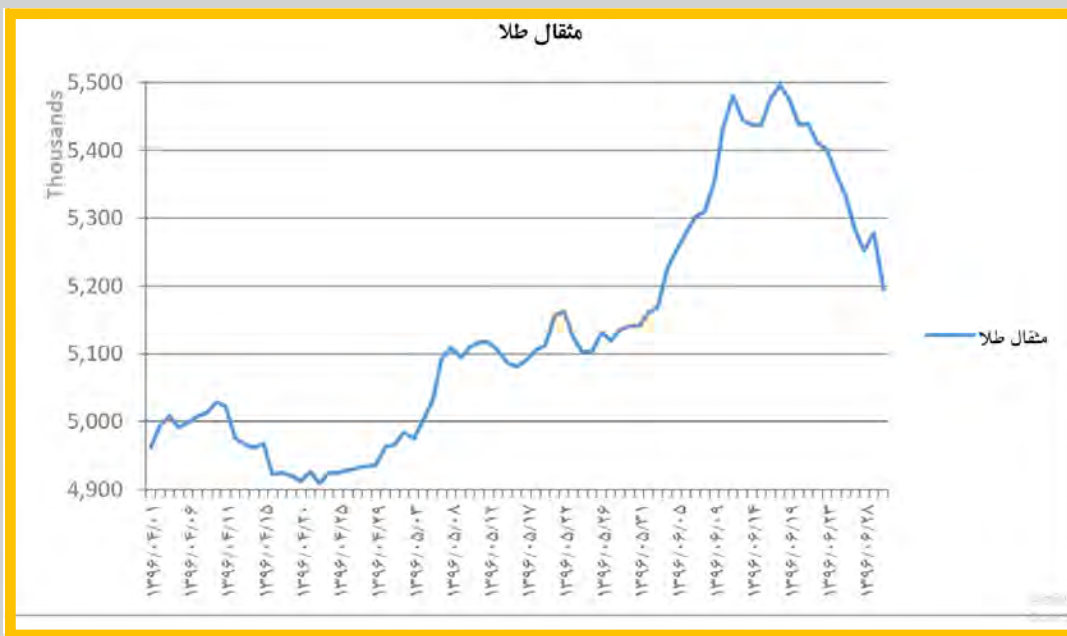


ارشد موسسه «سوسیته جنرال» فرانسه نیز هشدار داده است که سرمایه‌گذاران باید برای هر گونه کاهش قیمت طلا آماده باشند. با بررسی تحلیل‌های افزایشی در این حوزه می‌توان بیان نمود که سیگنال‌های انبساطی از سمت فدرال رزرو موجب ضعف دلار و افزایش قیمت دلار خواهد شد، مدیر صندوق تجاری والش تریدینگ در اظهاراتش

(سی) با توجه به تاثیر مسائل سیاسی در رشد قیمت طلا و با توجه به تشدید بحران پیونگ یانگ و واشنگتن می‌توان امن‌ترین سرمایه‌گذاری را در طلا دید اما نباید احتمال کاهش تنش میان این دو را نادیده گرفت و اگر این تنش پایان و یا سرد گردد بی‌شک موجب افزایش قیمت دلار و در پی آن کاهش قیمت طلا خواهد شد، کیت جوکیس، تحلیلگر

۱۷ و ۱۸ شهریور عدد ۱۳۴۸ را تجربه نمود. **پیش‌بینی آینده بازار جهانی طلا** می‌توان گفت در هفته‌های پایانی شهریور وضعیت طلا بسیار مساعد و خوب است ولی همواره این احتمال وجود خواهد داشت که طلا بازگشت متخیر کننده‌ای را داشته باشد، تحلیلگران هر دو موضع را برای آینده طلا متصور می‌شوند. به گزارش (سی ان بی

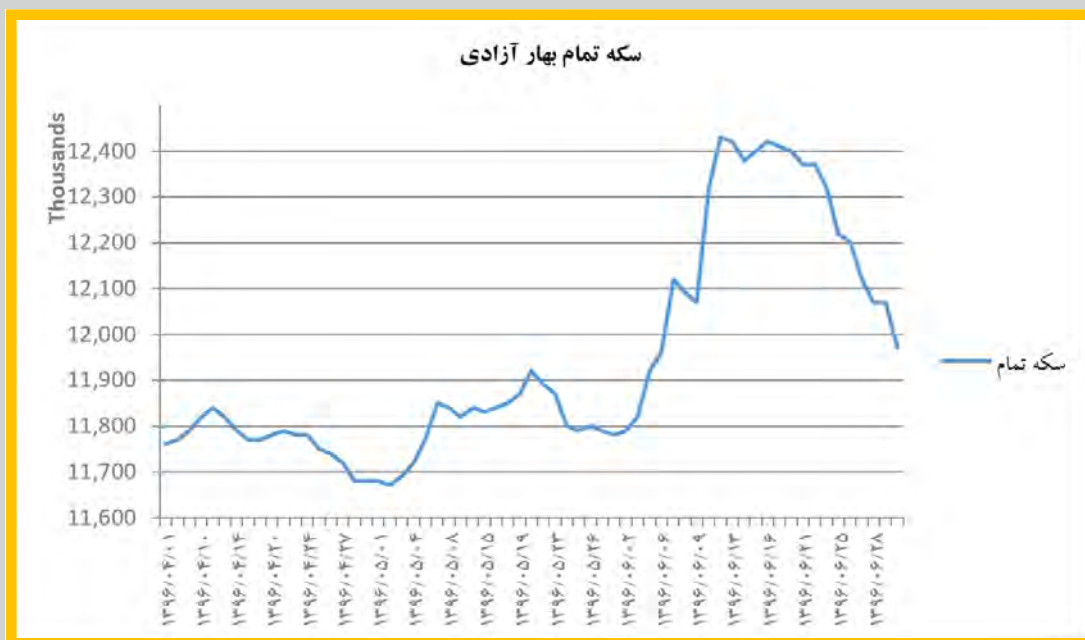




داریبی را عنوان نمود و اظهار داشت که تنش های بین پیونگ یانگ و واشنگتن در حال سرد شدن است، رییس موسسه آدریان دی نیز با ندوس هم عقیده بود و خاتمه آشوب در کاخ سفید و نگرانی های ژئوپلیتیک را نزدیک دیده است، البته این موضوع در آخرین نشست سازمان ملل با سخنان ترامپ در خصوص مواضع خود در برابر دول شرق و

در بودجه آمریکا و تداوم تنش های داخلی و خارجی آن است که همواره در یک سال گذشته طلا را در اوج نگه داشته است. البته همواره دلایلی برای کاهش قیمت نیز وجود خواهد داشت برخی از کارشناسان با اشاره به مقاومت مرز ۱۳۳۰ دلار انتظار کاهش قیمت را دارند ندوس تحلیلگر ارشد بازار در فیوچرز در گزارشی حفظ قدرت بازارهای

بیان نمود که انتظار می رود که طلا در اوج بی سابقه ای قرار گیرد، کارشناسان فیوچرز نیز بر این مدعا صحه گذاردند، در این میان اخبار ژئوپلیتیک که از سراسر جهان مخابره می شود یکی از عوامل افزایشی برای شاخص اونس خواهد بود، البته یکی از پیش بینی هایی که برای افزایش بهای اونس وجود خواهد داشت افزایش سقف بدهی ها



# بازار انرژی

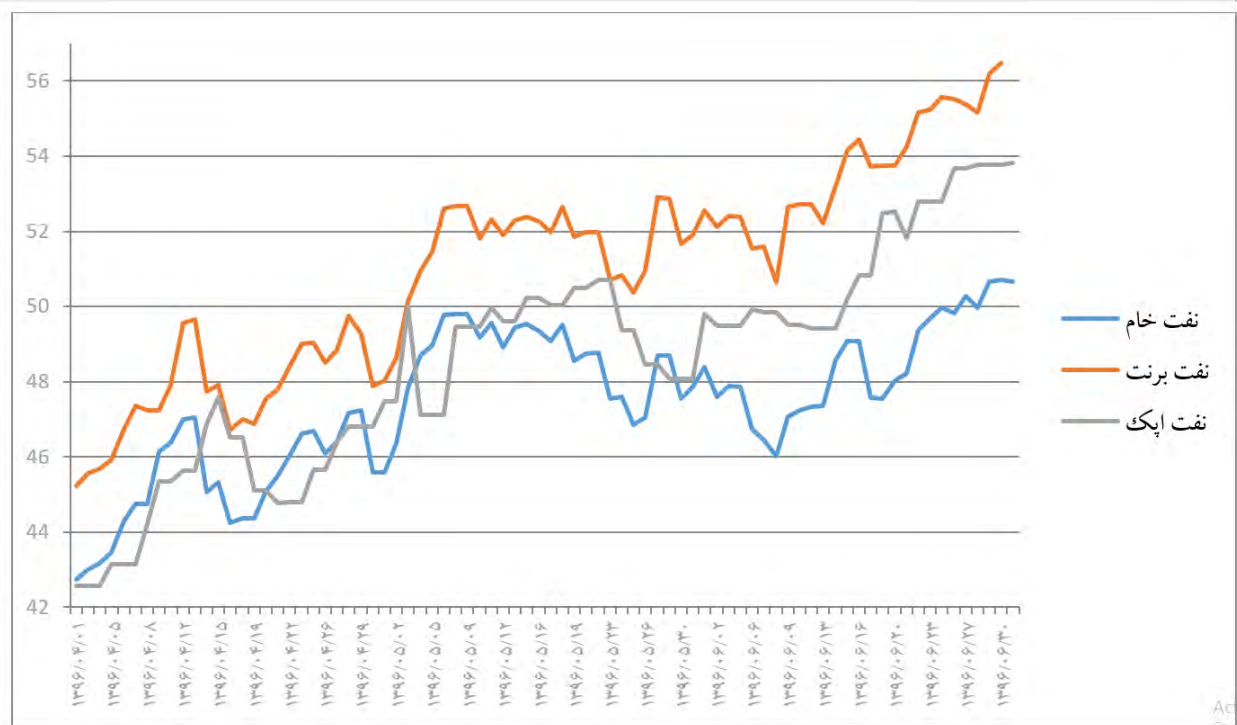
■ گروه اقتصادی

برجام نقطه امیدی برای اقتصاد مبتنی بر نفت ایران بود که توانست بازارهای از دست رفته خود را طی سال های ۲۰۱۲ تا ۲۰۱۵ بدست آورد، می توان در راستای توسعه و آماده سازی زیرساخت میادین انرژی چشم انداز روشنی را در انتظار صنایع برق، گاز و نفت ایران متصور شد، در این راستا دانش و فن آوری های نوین، تجهیز صنایع، تعیین استراتژی هایی برای ثبات قیمت، جذب سرمایه گذاران خارجی در اولویت دیده خواهند شد. پیش بینی می گردد با آرام سازی روابط بین المللی تولید نفت ایران در محدوده سال ۲۰۲۰ به مرز ۲٫۵ میلیون بشکه و گاز به مرز ۹۲۰ میلیون متر مکعب خواهد رسید.

بعد از خرداد در تیرماه نیز رشدی نزدیک به ۱۱۵ درصد در ارزش معاملات بازار فیزیکی نسبت به مدت مشابه سال قبل و ۸٫۳ درصدی نسبت به ماه قبل نشان داده شد، حجم تعهد سالانه برای چهار ماه ابتدایی ۹۶ در بازار برق ۹۹۸ مگاوات و در حدود ۳۰۶ میلیارد تومان برآورد شد، که این رقم برای هیدروکربوری حجمی معادل یک میلیون و ۴۱۷ هزار تن و در حدود ۵۷۰ میلیارد تومان خواهد بود. نکته ای که این ارقام

در حجم را نیز کسب نمودیم، این رشد را می توان مدیون شفافیت بالا در معاملات و بهبود ساز و کارهای معاملاتی در بورس دانست که دورنمایی مثبتی را در این بورس به نمایش می گذارد. در صورت ادامه این روند رو به رشد بدیهی است که فعالان اقتصادی نگاه ویژه ای را برای سرمایه گذاری در این حوزه خواهند داشت و با این روند می توان امید به حضور نفت خام در بورس انرژی داشت.

معاملات بورس انرژی با رشد ۱۷۰ درصد ۷۲۰ میلیاردی شد، با بررسی نموداری می توان مشاهده نمود بیش از ۱۰۰ درصد رشد در معاملات بازار فیزیکی بورس به نسبت مدت مشابه سال قبل (آذرماه ۹۵) صورت پذیرفته است. در اولین هفته تیرماه مدیر عامل بورس انرژی رشد ۱۶۴ درصدی در ارزش معاملات را عنوان داشت و تصریح کرد که شاهد رشد قابل توجهی در معاملات بودیم وی افزود همچنین رشد ۷۲ درصدی



ایران پذیرش شده است، که سهم سال ۹۶ تاکنون ۲۲ کالاست، ریفرمیت پتروشیمی بوعلی و اکتان افزایش شرکت ساین شیمی بهشت به عنوان کالاهای اصلی و ۲۰ کالای مشابه دیگر در این لیست قرار دارند. رشد پذیرش محصولات نیز نسبت به سال گذشته ۱۷۵ درصد افزایش را نشان می دهد، از محل کالاهای جدید ۷ هزار تن بلندینگ، یک میلیون لیتر حلال، ۶۰۰ تن نیتروژن، ۴۸ هزار تن CSO و ۱۴ هزار تن ریفرمیت با ارزش ۱۶۰ میلیارد ریال معامله گردید.

در دومین نشست کمیسیون انرژی و محیط زیست ۵ چالش اصلی این بخش وجود تشکل های موازی در بخش نفت و انرژی، نبود استراتژی مدون، انباشتگی محصولات پتروشیمی در انبارها، هزینه بالای تحمیل شده بر صادرکنندگان برای انتقال ارز ناشی از صادرات به کشور و مشکل در دریافت تسهیلات بانکی اعلام شد.

در ابتدای شهریور مدیرعامل بورس انرژی گفت: برای عرضه نفت خام در بورس انرژی اقدامات فشرده ای بین شرکت ملی

تقویت حجم و ارزش معاملات قدرت این بازار را نمایان کرد، بازارهای مشتقه و فیزیکی هر دو در مسیر تقویت پیش روی داشتند، البته رشد معاملات در بازار فیزیکی از برتری برخوردار بود، برق نیز نسبت به سال گذشته وضعیت مطلوب تری را نمایش می داد، در نیمه دوم سال جاری پیش بینی می گردد وضعیت مالی وزارت نیرو بهبود یافته که شاهد افزایش تزریق مالی به بورس انرژی باشیم و این موضوع در حرکت بورس تاثیر چشمگیری خواهد داشت، سه شنبه ۱۷ مرداد ۱۵۶ میلیون و ۴۱۷ هزار کیلووات ساعت برق به ارزش ۵۸ میلیارد و ۴۰۶ میلیون ریال مورد معامله قرار گرفت که بالاترین رقم در سال جاری محسوب می شود. ارزش معاملات در بازار فیزیکی بورس انرژی نیز تا انتهای هفته سوم این ماه به رقمی نزدیک به ۲۵۷ میلیارد تومان رسید که در مقایسه با سال قبل رشدی معال ۱۷۳ درصد را نشان داد.

رئیس اداره پذیرش و بازاریابی بورس انرژی گفت: ۱۴۲ کالا در بازار هیدروکربوری به همراه ۴۴ نیروگاه در بازار برق بورس انرژی

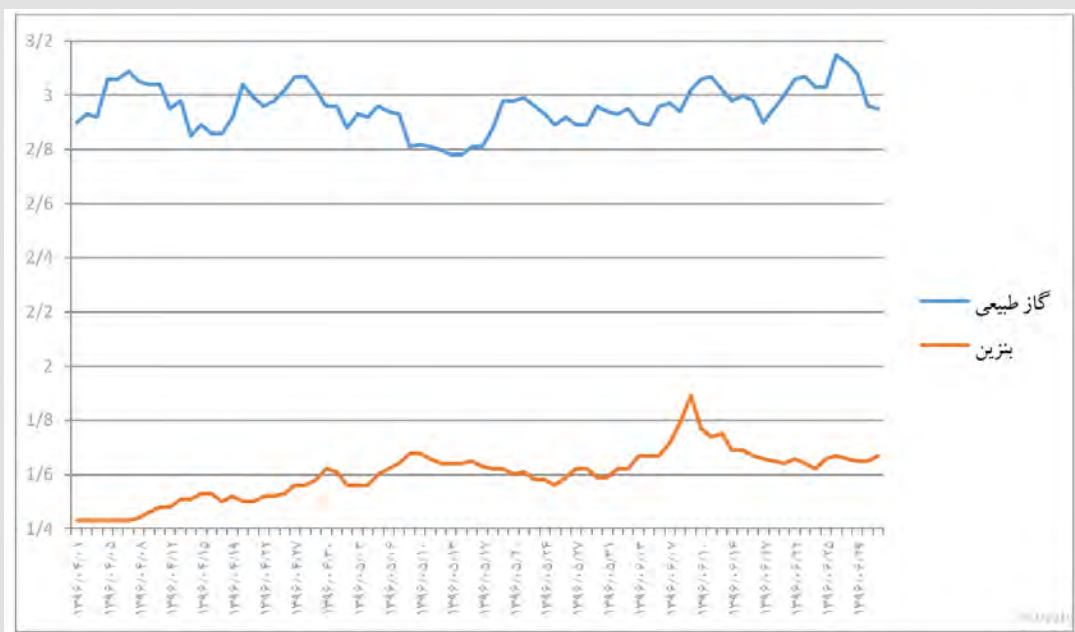
را برجسته می نماید ارزش معاملات ۲ هزار و ۳۲۰ میلیاردی در سال گذشته است، البته بیشترین رکورد معاملاتی به دی ماه سال گذشته با ارزش معاملاتی ۳۶۶،۸۳ میلیارد تومان بر می گردد که این رقم نزدیک به معاملات مرداد سال ۹۶ است، که با رسیدن به روزهای سرد سال به نظر عددی بسیار بالاتر از رکورد سال گذشته زده خواهد شد. در پایان تیر ماه ارزش معاملات به ۲ هزار و ۵۶۰ میلیارد با رشد ۸۳ درصدی رسید، سهم تالار داخلی ۱۷۲۷ میلیارد ریال و بین الملل ۷۹۳ میلیارد گزارش شد، این افزایش در حالی رقم خورد که گازوییل شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی ایران در تالار بین الملل متوقف شده بود و کالای نفتای سنگین با ارزش معاملاتی بیش از ۹۲۵ میلیارد ریال بیشترین سهم از معاملات تیرماه بازار فیزیکی را به خود اختصاص داده است و کالاهای حلال ۴۰۲ و میعانات گازی به ترتیب با ۶۵۷ میلیارد ریال و ۳۷۳ میلیارد ریال در رتبه های بعدی قرار دارند.

در ماه مرداد روند افزایشی و آرام بورس انرژی تداوم داشت و معاملات بورس با





نفت و بانک‌ها در دست پیگیری است که به‌زودی نتیجه خواهد داد. حجم معاملات شه‌ریور به ۵۲ هزار و ۷۲۸ تن معادل ۷۳،۷۲ میلیارد تومان رسید، در سومین هفته از شه‌ریور بهای نفت خام آمریکا نزدیک به ۵ درصد و بازار آتی آن ۵،۱ درصد رشد را نشان داد، افزایش تقاضا و توفان هاروی از دلایل این افزایش قیمت بودند، بدین صورت پیش بینی می‌شود رشد قیمت‌ها تداوم داشته و احتمال ثبت قیمت‌هایی بالاتر از ۵۰ دلار نیز خارج از ذهن نخواهد بود.



## خرید برق

می تواند فضایی بسیار عظیمی را برای صنعت برق ایران ایجاد نماید. پس از تغییرات اعلام شده در نیمه تیرماه مدیر عامل بورس انرژی از اولین قرارداد عرضه برق خبر داد و گفت: حجم عرضه مذکور ۲۰ هزار کیلووات به قیمت پایه هر کیلووات ساعت ۵۵۰ ریال است، نوع معامله نیز سلف بوده و خریداران باید وجه معامله را به صورت نقدی پرداخت کنند. همچنین عرضه فوق به صورت بار پایه ماهانه و برای دوره تحویل مردادماه است و خریداران برای تحویل فیزیکی برق باید حداقل هزار کیلووات در هر ساعت برق خریداری کنند. چشم انداز بورس انرژی برای فعالان حوزه اقتصاد بسیار روشن است رشد حجمی و ارزش معاملات در سه ماهه دوم سال ۹۶ نوید روزهای خوب را در این بورس می دهد. فولاد مبارکه نیز با شعار حمایت از بخش خصوصی برای خرید برق اقداماتی را انجام داده است.

زیرساخت های اجرایی خرید برق مهیاست و بزودی شاهد خرید برق از بورس انرژی خواهیم بود، در این طرح خریدار نهایی (شرکت های تولیدی، صنعتی و ...) برق مورد نیاز خود را به صورت مستقیم از بورس انرژی خریداری خواهند نمود و وزارت نیرو با هزینه بالاسری برق را به مصرف کننده تحویل خواهد داد، هیات مدیره بورس انرژی با مصوبه ای خرید برق را برای مصرف کننده با کاهش پیش پرداخت تسهیل نمود، بنابر تبصره یک ماده ۳۰ دستورالعمل معاملات کالا و اوراق بهادار و مصوبه جلسه شماره ۱۰۷ مورخ ۲۸ خردادماه میزان پیش پرداخت در عرضه تابلوی برق بازار فیزیکی در رینگ داخلی ۱۰ درصد ارزش معامله تعریف شده بود که به منظور تسهیل شرایط معامله برق بالای ۵ مگاوات، این میزان تا ۶ درصد کاهش یافت، یکی دیگر از ویژگی های این جریان مبحث صادرات برق است که



### مصرف انرژی

بر اساس داده‌های پیش‌بینی شده رشد مصرف انرژی از نرخ متوسط سالانه بیش از ۲ درصد در ۲۰ سال گذشته به کمتر از ۱٫۵ درصد در ۲۰ سال آینده خواهد رسید، این روند کاهش با منابع تجدیدپذیر، تغییر تدریجی ترکیب سوخت‌ها، انرژی هسته‌ای، انرژی خورشید، انرژی باد و نیروی برق آبی بدست خواهد آمد. به دنبال کاهش سهم نفت و زغال سنگ در تولید انرژی، انرژی‌های تجدیدپذیر جایگاه ویژه‌ای را در اقتصاد و تولید نیرو ایفا خواهند نمود.

سهم این نوع از انرژی‌ها تا ۱۰ درصد در سال ۲۰۳۵ افزایش خواهد داشت که این در مقایسه با وضعیت موجود ۳ درصدی افزایش قابل ملاحظه‌ای است، پیش‌بینی می‌شود طی ۲۰ سال آینده، چین بیشترین سهم را از رشد تولید انرژی‌های تجدیدپذیر جهان از آن خود کند و برق نیز نزدیک به ۳۰ درصد رشد مصرف انرژی جهان را پوشش می‌دهد به نحوی که در تولید نیرو از ۴۲ درصد در سال ۲۰۱۵ پیش‌بینی می‌گردد به ۴۷ درصد در سال ۲۰۳۵ خواهد رسید، یکی از عوامل گرایش به سمت برق، پاک بودن این منبع انرژی است.

محققان پیش‌بینی نموده‌اند از سال ۲۰۵۰ به بعد در جهان سوخت‌های فسیلی سهمی در تامین انرژی نخواهند داشت، جایگزینی انرژی پاک به جای سوخت‌های فسیلی تاثیر بسزایی بر آلودگی زمین و هوا خواهد داشت و در درازمدت از گرم شدن زمین می‌کاهد، این محققان پیش‌بینی نموده‌اند که ۱۰۰ درصد انرژی مورد نیاز در تمامی حوزه‌های خانگی، صنعتی، حمل و نقل و ... از ۳۵ سال آینده بر دوش عوامل طبیعی خواهد بود، هم‌اکنون کشور تاجیکستان با ۷۶ درصد تامین انرژی از منابع تجدیدپذیر در رتبه اول قرار دارد و کشورهایی مانند آلبانی، کاستاریکا، ایسلند و پاراگوئه نیز برای تولید برق از منابع تجدیدپذیر استفاده می‌کنند. آمریکا و چین نیز دو قطب بزرگ تولید انرژی‌های تجدیدپذیر هستند، در حال حاضر ظرفیت تولید انرژی‌های تجدیدپذیر در جهان تنها ۴/۲۶ درصد می‌باشد. بزرگترین مانع شتاب انرژی‌های تجدیدپذیر حذف میلیون‌ها شغل در حوزه نفت، گاز و انرژی هسته‌ای است.





گروه اقتصادی

# بازار پول

سوال بزرگی که همواره اقتصاد دانان را درگیر خود نموده این است که آیا نرخ دستوری سود بانکی می تواند تعادل را به بازار هدیه دهد، برخی از تحلیلگران حوزه بانکی معتقدند که تعیین نرخ دستوری و الزامات قانونی است که می تواند ثبات ایجاد نماید و برخی از کارشناسان معتقدند که الزامات در مقاطع کوتاه مدت جواب می دهد ولی در درازمدت این بازار را دچار مشکلات می کند و با آزاد سازی نرخ بهره می توانیم در دراز مدت شاهد یکسان شدن نرخ بهره با تورم باشیم.

مصوبات را اجرایی نمایند. همچنین بانک مرکزی اعلام نمود که بانکها می توانند با ارایه وثیقه با نرخ ۱۶ درصد از بانک مرکزی اعتبار دریافت کنند. در همین راستا برخی از بانکها با پیامک پیشنهاد سپرده های جدید با نرخ ۲۰ درصد را به مشتریان خود دادند و این جریان می توان خدشه ای را به هدف اصلی سیاست گذار وارد نماید، سیاست گذار در بند ۵ بخشنامه خود قانون را عطف به ماسبق نکرده بود و با این بند بانکها توانستند حساب هایی یکساله با سودهای بالاتر را برای مشتریان خود در نظر بگیرند و به نوعی بانکها اولویت اول خود را بر حفظ منابع موجود گذاشتند. تجربه جهانی نشان می دهد سیاست های ابلاغی نیازمند کنترل عرضه و تقاضاست بانک به دنبال یک سیاست انبساطی با کاهش نرخ بهره است و با نگاهی به تجارب بین المللی متوجه می شویم که این سیاست از طریق عملیات باز به هدف می رسد و ما سازو کار و ابزار مناسب برای چنین کارهایی را نداریم.

غیر مجاز است. مشکلات ترازنامه، عدم نقدشوندگی دارایی های متناسب به دولت و ... موجب افزایش نرخ بهره و در ادامه موجب افزایش حجم سپرده گذاری خواهد شد. ورود تعاونی ها به بانکداری و بیمه از طریق تعاونی های سهامی عام ممکن است این خیری بود که در آخرین هفته مرداد توسط مدیر کل دفتر تعاونی های خدماتی وزارت کار بیان شد. ناطقی بخش تعاون را کلیدی در تحقیق سیاست های اقتصادی عنوان کرد و گفت استفاده از سرمایه های کوچک از طریق تعاونی های سهامی عام اقتصاد را مردمی و تولید را هموار می سازد، وی بیان داشت با ورود تعاونی ها به حوزه بانک و بیمه نیز دیگر راهکاری است که ما به دنبال تحقق آن هستیم.

نرخ سود برای سپرده های یکساله ۱۵ درصد و برای سپرده های کوتاه مدت ۱۰ درصد اعلام گردید، در اولین روز شهریور ماه بانک مرکزی طرح مهار نرخ شکنی در بازار پول را به بانکها ابلاغ نمود و بانکها موظف گردیدند از ۱۱ شهریورماه این

بانک مرکزی در نیمه مرداد از رشد ۲۱،۴ درصد سالانه مانده سپرده ها خبرداد و بیان نمود که کاهش رشد مانده تسهیلات نیز به رقم ۲۲،۹ رسیده که بهبود رشد سپرده ها نسبت تسهیلات به سپرده پس از کسر قانونی در سطح ۸۳ درصد قرار دارد، نسبتی که نشان دهنده وضعیت مناسب تعادلی بانکها است. در گزارش بانک مرکزی در سه ماهه اول سال ۹۶ میزان سپرده های بانکی به بیش از ۱۳۳۰ هزار میلیارد تومان در پایان خرداد ماه سال جاری رسیده است که نسبت به پایان سال ۹۵ با رقم ۱۲۷۰ هزار میلیارد رشد ۵ درصدی را نشان می دهد. رشد نقطه به نقطه مانده سپرده ها در سه ماه نخست سال جاری روند صعودی را نشان می دهد که رقم در اسفند ۹۵ رقم ۱۹،۹ و این رقم حاکی از آن است که هنوز روند سپرده گیری افزایشی است، بانکها نیز برای عدم کاهش نقدینگی به دنبال راهکارهایی برای عدم خروج سرمایه هستند، حدود ۱۰ درصد از منابع بانکی متعلق به موسسات





مسجد میرچماق

Mir Chakhmaq Mosque





تیلیغات

---

---

# Advertising



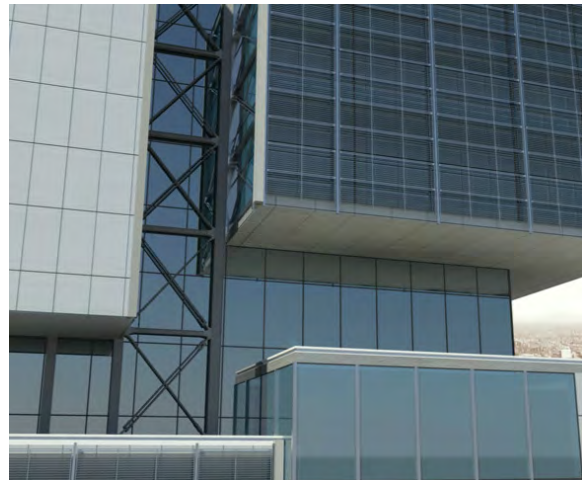


NIARESH

STEEL STRUCTURE

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

☎ 0 2 1 2 2 8 3 4 6 4 1





برج مسکونی

فرزانگان

FARZANEGAN

Residential Tower



## امکانات رفاهی

- \* لابی مجلل ۵۰۰ متری با ارتفاع ۶ متر و کنترل ورود و خروج ساکنین
- \* دارای کافه رستوران با ظرفیت ۵۰ نفر
- \* دارای سالن اجتماعات با ظرفیت ۱۰۰ نفر
- \* دارای سیستم های هوشمند اعلام و اطفاء حریق
- \* دارای سیستم های کنترل روشنایی، دما، تردد، صوت و تصویر

## برج مسکونی فرزانگان

برج فرزانگان در زمینی به مساحت ۴۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۲۲ تهران انتهای بلوار کاج در محدوده پارک جنگلی چیتگر قرار گرفته است. زیربنای این پروژه ۳۲۲۸۶ متر مربع می باشد. این پروژه دارای ۱۲۸ واحد مسکونی ۵۷۰ متر مربع تجاری و ۲۰۸ متر مربع مجموعه ورزشی می باشد. این پروژه با ارتفاع ۸۸ متر یکی از بلندترین برج های مسکونی منطقه می باشد.

آدرس و تلفن: شهرک گلستان - میدان موج - خیابان صدف - نبش خیابان دریا - دفتر پروژه  
۰۲۱۴۷۴۸ - ۰۲۱۴۴۷۵۵۷۲۳ - ۰۲۱۴۴۷۵۵۷۲۴ - ۰۲۱۴۴۷۱۰۰۹۷



# گروه صنعتی نگین برج قائم

گروه صنعتی

نگین برج قائم



NBG  
industrial group

تلفن:

۰۰۱۱۴۲۴۳۳۶۷۷ - ۰۲۱۷۷۷۲۶۰۰۴

وبسایت:

[www.negin-ig.com](http://www.negin-ig.com)







# ساختمان ششگانه پرستارستان





ساختمان پزشکان تریتا مجموعه ایست از مطبهای پزشکان که شامل اتاق ویزیت، سالن انتظار، اتاق و سرویس استراحت پزشک با بهترین استاندارد های ساختمانی و مترژهای مختلف در ساختمان پزشکان در جوار بیمارستان تریتا در منطقه ۲۲ شهرداری تهران، شمال بزرگراه همت (شهید خرازی) و مشرف به دریاچه چیتگر در حال ساخت و پیش فروش می باشد.

تلفن ۰۹۱۲۵۷۸۱۰۶۴ - داخلی ۱۲۳ و موبایل  
 تماس حاصل نمایند.



LEXON

Luxury Tower Eternal Fortune

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



برج مجلل لكسون:

2014 | 2017

**LEXON LUXURY TOWER**  
AS THE HIGHEST PROJECT

