

# همیشه پایداری



نشستی درباره آینده اوکراین در تلویزیون همشهری

## درس عبرت اوکراین

صادق زیباکلام، کارشناس سیاسی: ترامپ از استالین، هیتلر و صدام بدتر است  
فؤاد ایزدی، کارشناس مسائل بین الملل: قیمت کالاها با غربگرایی پایین نمی آید

صفحه ۳

## مهمانی خدا در باغراه پایتخت

معاون شهردار تهران: در سالروز میلاد امام حسن ع  
پروژه باغراه حضرت فاطمه زهرا افتتاح می شود



۱۰۰ بوستان

در ایام نوروز میزبان برپایی نمازجماعت خواهند بود.



۶ جشنواره شاد

برای بهار قرآن و بهار طبیعت پیش بینی شده است.

صفحه ۱۴

## بیمه رایگان برای ۸ میلیون نفر دیگر

۴ گروه جدید و ۲ بیماری از سال ۱۴۰۴ پوشش بیمه ای ۱۰۰ درصد رایگان دریافت خواهند کرد

صفحه ۱۷



همزمان با گرانی های اخیر، دولت هم تصمیمات تازه ای گرفته است

# نقشه دولت برای مهار گرانی

یادداشت

یحیی آل اسحاق: وزیر اسبق بازرگانی

## ورود دولت به زنجیره کالاهای حساس



تورم و گرانی با همه اختلافاتی که در مفهوم با یکدیگر دارند، در مجموعه مفهومی است که عامه مردم وقتی قدرت خریدشان با هزینه های زندگی خود را از آناتوانی در جبران نیازها به ویژه وقتی در کالاهای حساس (رزاقی روزمره) باشد، دیگر یک مسئله اقتصادی نیست و می تواند همه حوزه ها را متأثر کند.

درباره ریشه های تورم و گرانی، بسیار بحث شده و همه چیز را گفته اند، اما در مجموع آنچه ما در اقتصاد کشور و بازار کالاهای اساسی شاهد هستیم، فقط ریشه اقتصادی ندارد و ریشه ۶۰ درصد این تورم و گرانی غیر اقتصادی است. از همین مقدار کم که تورم به دو وجه تحریم و جنگ اقتصادی ربط پیدا می کند و ملاحظاتی نظیر سواستفاده، رانت، قاچاق و مسائل مربوط به زمینهای بازمانده است که از آشفته بازار سود می برند و به هر قیمتی اجازه نظم دهی به اوضاع را نمی دهند.

گرچه در ماجرای تورم و گرانی، همواره افزایش نرخ از منتهی اصلی است اما موضوع اصلی ناترازی ریال در کشور است که ریشه در کسری بودجه دولت ها دارد و دولت پیش از هر چیز باید در این مورد فکر جدی کند تا تورم مهار شود. اما برای مهار گرانی و تورم در بازار کالاهای اساسی نمی توان منتظر رفع ناترازی ریالی دولت ماند و باید به سرعت تدابیر ویژه اندیشید.

در زمان پس از جنگ، در شرایطی که کشور پول نداشت، امکان قرض گرفتن نبود و ذخایر کالاهای اساسی ته کشیده بود، ما باید ویرانی های جنگ را بازسازی می کردیم و بودجه عمرانی زیرساخت های مورد نیاز کشور تأمین می شد. آن هم در وضعیتی که بسیاری از نیازهای مردم به دور رس از جنگ موکل شده بود و جامعه انتظار رها بعد از جنگ ۱۰ ساله داشت.

در آن شرایط ما باید نیازها را اولویت بندی می کردیم و نتیجه این اولویت بندی، مهار تورم کالاهای حساس و تأمین معیشت عموم مردم کشور بود. در شرایط فعلی نیز وضعیت ما در حالت غیرعادی قرار دارد و دولت باید تشخیص بدهد که اولویت چیست و چگونه باید تنظیم گری کند. متأسفانه در شرایط موجود، ۶۰ درصد جامعه ما در وضعیت غیرعادی قرار دارد و در آمد آنها با هزینه معیشت نمی خواند. ۷۰ درصد هزینه این جمعیت بزرگ به هتایر کلی زندگی شامل مسکن، خوراک، پوشاک، آموزش و بهداشت اختصاص دارد و این هوشو، ۷۰ درصد از هزینه روزانه مردم را شامل می شود. نکته قابل تأکید دیگر اینکه این هوشو به بیشترین تورم را تجربه می کنند و بیشتر بن فشار به مردم از این محل است.

ما در زمان بعد از جنگ تعادل بخشی به ۱۰ هزار قلم کالا انجام دادیم، در حالی که متأسفانه اخیراً استراتژیک گندم کفاف روز نیاز کشور را می داد. در این وضعیت ما طرخی در دولت اجرا کردیم که بر اساس آن ابتدا کالاهای ۳ قسمت حساس، ضروری و عادی تقسیم شد و در گام اول کالاهای حساس مثل برنج و روغن و... که حالا کالاهای اساسی لقب گرفته اند در اولویت قرار گرفت. بعد از آن هم کالاهای ضروری نظیر لوازم التحریر، لاستیک و... که مورد نیاز جدی جامعه بود. بر اساس آن طرح، دولت باید کالاهای حساس را به هر قیمتی و با هر زحمتی در کل زنجیره از تأمین و ذخیره سازی تا توزیع و قیمت گذاری کنترل می کرد تا دسترسی عموم مردم به این تضمین شود و نتیجه اجرای این طرح، به این شکل بود که ما حتی در زمانی که تورم شدید ۴۹٫۵ درصدی را در اقتصاد تجربه می کردیم، نوسان کالاهای حساس از ۵ تا ۷ درصد بیشتر نشد.

آن وضعیت برای یک اقتصاد جنگ زده و در حال بازسازی اجرا شد تا از مردم و کشور حراست کند و موفق هم شد، چرا که موضوع را در حد شورای امنیت ملی کنترل می کردیم تا مردم از بابت معیشت روزانه مشکل نداشته باشند. در شرایط حاضر نیز اگر وضعیت به گونه ای باشد که بخواهد کالاهای حساس مورد نیاز مردم و معیشت آنها را تهدید کند، لاجرم باید با هم چنان طرخی در دستور کار دولت قرار بگیرد و ضمن تقسیم بندی کالاهای حساس، نظارت امنیتی بر تمام زنجیره کالاهای حساس اعمال شود.

شاید به نظر این حرف خوب نباشد، اما واقعیت است و سران قوا باید حساسیت نشان دهند. از سوی دیگر باید اجرای تدابیر غیرواقعی اقتصادی و دیدگاه های مختلف سیاسی و همچنین استفاده از نفوذ سیاسی در حوزه اقتصادی به خاطر اختلافات جناحی، کنار گذاشته شود؛ چرا که همه اینها در جامعه و مردم دلخوره ایجاد می کند و با ایجاد احساس ناامنی، از منظر اقتصادی و اجتماعی به مردم آسیب می زند. همین که فرد یا خانواده احساس ناامنی کند، اوضاع به هم می ریزد و تقاضای آبی خود را برای جبران نیاز آینده افزایش می دهد تا معیشت خود را در آینده تضمین کند. این کار به راحتی منجر به کمبود کالاهای می شود و کالا را مغازه ها به انبارهای بنگاه ها یا پستوی خانه ها منتقل خواهد کرد.

نگاه

علی مهدیان: استاد حوزه و دانشگاه

## پرورش فکری کودکان ایران



انیمیشن کوتاه ایرانی «در سایه سرو» اسکار گرفت. اسکار؟ برای یک اثر ایرانی از نوع انیمیشن؟! اسکارهای قبلی که ایران به دست آورد یکی به «جندبای نادر از سیمین» رسیده، ماجرای سرگردانی مخالفان ایران بین دو راهی ایستادن و مبارزه با رها کردن و رفتن. یکی هم به «فروشنده» رسیده؛ داستان موربانه ای که عمق فرهنگ و هویت ما را پوسانده و کشوری که مشکلات هویتش است نه حتی حاکمیتش! الان یک انیمیشن ۲۰ دقیقه ای چه نکته جالبی برای آمریکایی ها دارد؟

پدر پیری که جانباختن اعصاب و روان است، دقت کند، فکر جنگ که به سرش می زند دیوانه می شود. شروع انیمیشن با شکستن تنگ بلور و مرگ ماهی است با دیوانگی پدر، او روبروی آینده می ایستد و سر به آینه می گوید، خودش را می شناسد، دختر جوانش را برتر می کند. این رفتارها باعث می شود دخترش از او قهر کند و او دوست دلداری ندارد. پس قصه قصه نماد عقابیت (بلکه دیوانگی) باقی مانده از جنگ است؛ یعنی هویت نسل قبل، با دختر که نسل بعدی و زندگی با همه جذابیت های دخترانه اش، یک نکته در آنکه می دارد و آن یک وال بزرگ است که در ساحل گیر کرده؛ نماد کشور، دختر می خواهد این نماد قدرت گسترده را نجات دهد، پیرمرد هم به کمکش می آید اما نمی تواند.

پیرمرد روی لنج جنگ زده اش از دختر دور می شود و زندگی می کند؛ لنجی که بر از عکس ها و خاطرات گذشته است. او می خواهد این لنج را نوزاد کند؛ در حالی که دختر، آنه مراقب وال است. پارچه های رنگرنگی که روی او می کشد و خیس شان می کند که وال از گرمای ساحل نمیرد. مادر دختر در جوانی اش غرق شده در دریا، هنگام جنگ. در صحنه ای دختر در حال بازی با چوبی به سمت خرجنگ و بیعاش می رود. خرجنگ خرابه ای به چوب می زند و وقتی موفق نشود، بیعاش را دور می کند و فرار می کند؛ از چوبی، از قدرتی که نمی تواند تغییرش دهد.

پیرمرد کوتاه چطور تمام می شود؟ پیرمرد لنج را غرق می کند، نه فقط لنج که نماد ریست و خاطرات نسل قبلی است، بلکه خودش را، آن مغز دیوانه جنگ طلبش را، او باید بمیرد و نابود شود تا دختر روی دریا به سمت نور برود تا کشور (وال) نجات پیدا کند. مشکل چیست، دشمن؟ نه، مغز دیوانه پیرمرد. یاد انیمیشن «مدفن کرم شب تاب» افتادم؛ انیمیشن بلند و مؤثر و تلخ زاپنی که مسئله اش نابود کردن هویت جنگ طلب و سنتی کهن زاپن است تا زاپن ساخته شود؛ زاپنی که امروز ابزار آمریکاست و تحت تجاوز آمریکایی ها به دختران و زنان؛ زاپنی که حالا دیگر تغییر هویت داده. آنجا هم بدون توجه به تعیین تکلیف نسبت تو با ظالم یا ظلم، مشکل را سنت و هویت زاپن می داند. حالا مقصر بهیر و شبیا و تا کاراکی را کودک زاپنی چه کسی می داند؟ نسل قبل خودش و نه آمریکا؟ اینجا هم خط همان خط است. یک زندگی تخیلی با رها شدن از قید جنگ که ریشه اش در وجود خود شماس است، باید فرار کند از ظالم تا بماند. باید غرق کند آن هویت ظلم ستیز را که وجه دیوانه جنایتکاران است. تا نسل بعدتان خوش باشد و سعادتمند.

ایده زیبایی است، نه؟

خوب هم از آپ در آمده زیبا، ساده، خوش ساخت. انصافاً اسکار ندارد؟ معلوم است که اسکار دارد. ایران محور مقاومت که نقطه تمرکز درگیری امروز آمریکا در دنیاست، فیلمی می سازد که به کودکانش و مردمش بگوید این هویت مرضی دیوانه جنگ طلب را خرد کند، بشکند، راه حل نابود کردن و حذف عقابیت شماس است تا نسل بعد زندگی کند. غرق کند آن هویت را، من هم جای فستیوال اسکار باشم حتماً از این خروجی تقدیر می کنم. حالا فقط یک سؤال باقی می ماند.

این انیمیشن را کجا ساخته؟

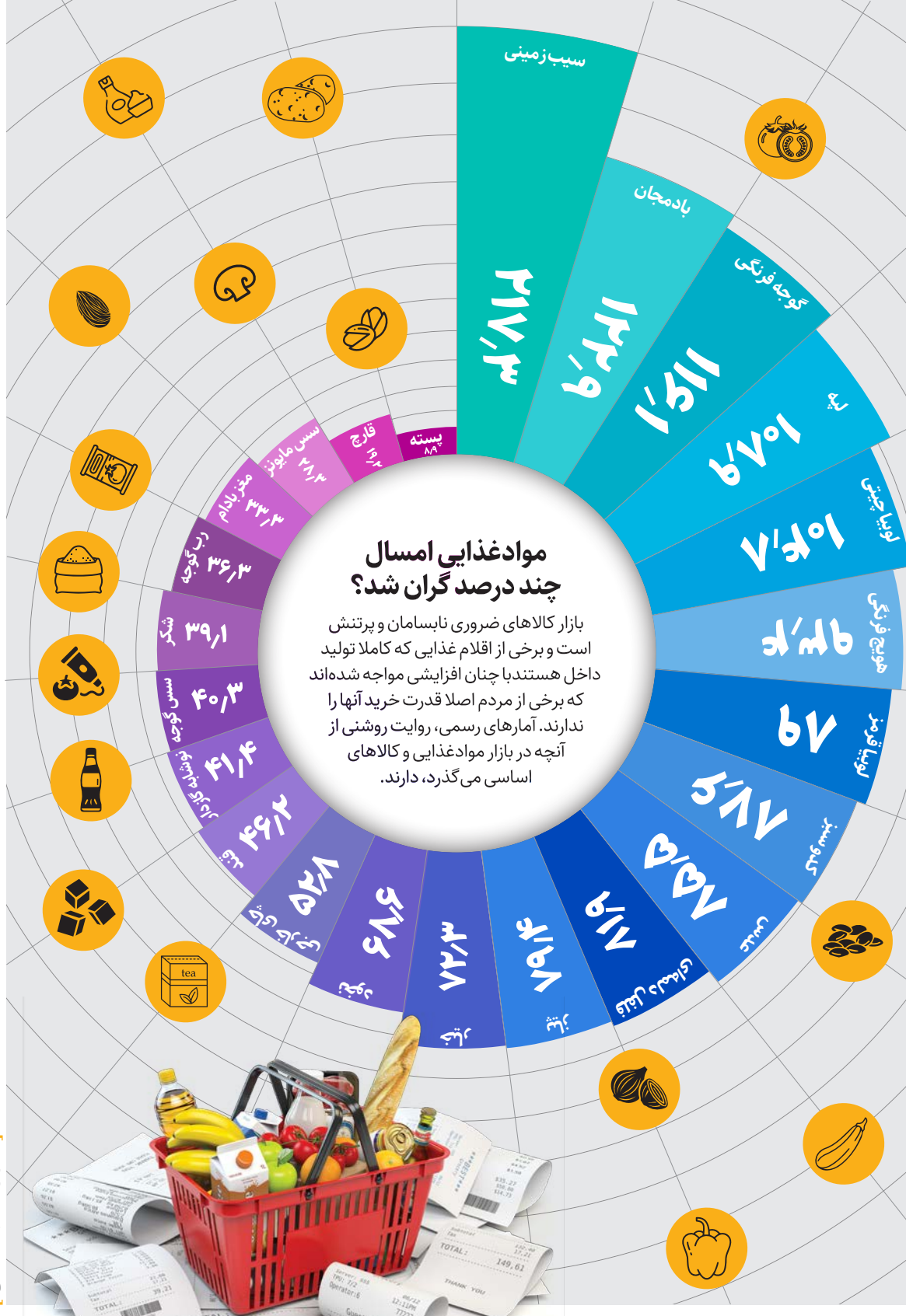
«کانون پرورش فکری کودکان» ایران.

یک بار دیگر به تک تک این کلمات نگاه کنید. «کانون پرورش فکری کودکان» در ایران.

ضمیمه امروز

ضمیمه «اقتصاد»

منتشر شد















# همشهری

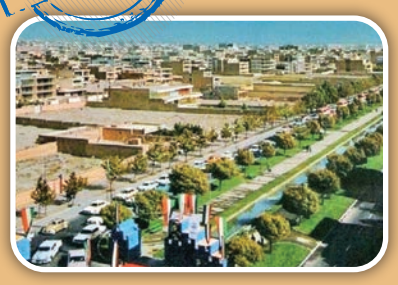
- جامعه:**  
 دبیورقه‌پیمه طباطبایی  
 گزارش: دبیورقه‌پیمه طباطبایی  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
**سیاسی و دیپلماتیک:**  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
**اقتصاد:**  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
**تماشگر:**  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه

**حافظه**  
 آن که بیشش بنهد تاج تکبر، خورشید  
 گری باری ست که در حشمت درویشان است

www.hamshahronline.ir  
 newspaper.hamshahronline.ir

**صفحه آخر**  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه  
 مدیررئیس: دبیورقه‌پیمه

## بلوار کشاورز



بلوار کشاورز تهران، هم فال سیمروش طباطبایی بود است هم تماشا! اگر اهل طبیعت گردی باشی، بوسان لاله، باتوقی برای نفس کشیدن است، اگر اهل هنر و ادب باشی، می توانی سری به موزه هنرهای معاصر بزنی و اگر خدای ناکرده، مریض احوال باشی، صاف تو را می برند به بیمارستان امام خمینی در غربی ترین بخش این محله. قرار دادن برخی نمادهای بهاری در این روزها، بلوار کشاورز را نسبت به دیگر محله‌های تهران، چند قدم به بهار نزدیک تر کرده است؛ گلستان هایی به اندازه قد آدم‌ها که دور یک درخت را احاطه کرده و گروهی هنرمند، روی گلستان‌ها را زنده و هنرمندانه به گونه‌ای طراحی کرده‌اند تا ما تصور کنیم گلستان‌ها، شیشه‌ای‌اند و در آنها ماهی‌ها آزادانه به دور تنه درخت‌ها، می چرخند و شادی می کنند. در این شماره، بهار است کمی در پیاده‌راه این بلوار زبیا قدم بزنیم و دیروز و امروزش را از نظر بگذرانیم.

## تاریخش

تا سال ۱۳۳۶، زمین‌های این محله بیابان بود و ارزان و چون نهی از رود کرج از میانش می گذشت، آنجا را به نهر کرج می شناختند. در همان سال، شهرداری تهران کار طراحی آن را به مهندس سرفراز غزنوی، یکی از مفاز معمرای ایران سپرد و ۲ سال ساخت این بلوار زبیا طول کشید؛ بلواری به طول حدود ۲ هزار متر که بسا هزینه‌ای در حدود ۶ میلیون تومان ساخته شد. بعد از ساخت بلوار، محله، رونق و خرید و فروش زمین‌های ارزان بلوار، سرعت گرفت. در همان سال‌ها و به خاطر سفر ملکه انگلستان به ایران، نامش را هم بلوار الیزابت گذاشتند.

## ساختمان هایش

ساختمان وزارت کشاورزی پس از انقلاب از ساختمان های مهم منطقه بود. آن قدر که اسم این بلوار به بلوار کشاورز تغییر کرد. ساختمان بیمارستان امام خمینی (ره)، سینما قدس و ساختمان نمایشگاه و فروشگاه کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان در ابتدای خیابان حجاب از مهم‌ترین ساختمان‌های این محله هستند. پیاده‌راه وسط بلوار هم آنجا را به باتوقی برای رفت و آمدهای دوستانه تبدیل کرده است.

## نهر کرج

در آن روزگار، محدوده بلوار کشاورز هنوز در حاشیه پایتخت قرار داشت و بعد از عملیات عمرانی بلوار کشاورز در دهه ۳۰ شمسی که نهر کرج هم از میانش عبور می کرد، این منطقه به نرفتهگاهی باصفا برای پایتخت‌نشینان تبدیل شده بود و پای تهرانی‌ها را به خصوص در آخر هفته‌ها به این محدوده بیشتر باز می کرد. آب این نهر، بخش قابل توجهی از آب شهر تهران قدیم را تأمین می کرد و بعد از سیراب کردن این بلوار به طرف اراضی بهجت آباد و سپس به سوی دار الخلافه پیش می رفت.

## درخت هایش

وقتی این محله و بلوار طراحی شد، شهردار وقت از اداره جنگلداری، درخت‌های جنار و زبان گنجشک باون گرفت و بافصله هاشتر، آنها را در کنار هم کاشتند. البته دلیل انتخاب درختان زبان گنجشک آن بود که وقتی درخت‌ها رشد کردند، از دو طرف نهر به هم برسند و در هم تنیده شوند تا شبیه توئلی سبز شود که البته به خاطر هرس درختان، هیچ‌گاه اینگونه نشده است.

## اکنونش

این محله که از میدان ولیعصر (عج) در شرقش آغاز و به خیابان دکتر قرب و بیمارستان امام خمینی (ره) در غربش ختم می شود، خیابان هایی مثل فلسطین، حجاب، کارگر و جمالی‌زاده را در دل خود دارد و در دو طرف آن تالان خواهد، رستوران و بانک و هتل و بیمارستان هست.



## نوروز به تجریش رسید

حال و هوای عید به تجریش رسیده و بازار محبوبش، میزبان خریداران و گردشگران شهر است

خیابان و بازار میان میدان قدس و میدان تجریش در روزهای عادی هم شلوغ است چه برسد به روزهای پایانی سال. همهمه و صدای فریاد فروشنده‌ها که به قول خودشان آتش زنده‌ده به اجناس شان تا زودتر به خانه بروند، سیل جمعیت که در پیاده‌رو و گوشه خیابان راه می روند و جمعیتی که هر چه ساعت به غروب نزدیک تر می شود، زیادتر می شوند، بازار تجریش را در این روزهای پایانی سال متمایز کرده است. حتی با اینکه این روزها هوا پس ناچوانمردانه سرد است، تهرانی‌ها این سنت هر ساله را فراموش نکرده‌اند و برای چند ساعت هم که شده، سری به این بازار سنتی می زنند. راسته و دالان‌های این بازار قدیمی پر است از حجره‌هایی که همه چیز می فروشد؛ از میوه‌های نوبرانه گرفته تا ظرف و ظروف و جواهر و تنقلات.



## لذت خرید در شمال شهر

در راسته بازار تجریش که از امام‌زاده صالح تا سر بل ادامه دارد، می توانید به قول معروف از شیر مرغ تا جان آدمیزاد پیدا کنید. سبزی و میوه‌هایی تازه با رنگ و لعاب جذاب، ترشی و شور فرشی، عطاری، خرازی، خشکبار و صنایع دستی، لباس و کفش، پارچه، تسبیح و انگشتر و هر آنچه فکرش را بکنید، پیدا می شود. جالب است که در اینجا می توانید کالاهای قدیمی، لوکس و مدرن را همزمان تهیه کنید. اما شاید جذاب ترین بخش بازار که شامل کلی رنگ و عطر و طعم است. قسمت مربوط به مواد غذایی و میوه‌جات و سبزی‌ها باشد. هر آنچه را در آشپزخانه نیاز داشتید و باسید و باسید خوردن آن را دارید در اینجا می توان یافت. از سبزی‌ها و خوراکی‌های محلی گرفته تا میوه‌جات و خوردنی‌های کمیاب خارجی؛ همگی در رنگ‌های متنوع و بسته‌بندی‌های بهداشتی در اختیار شماست. مغازهای فروش ترسسیب و مهر و جانماز با بوی عودهای مغازهای کناری و نوری که از سقف گنبدی ساطع می شود فضای دل‌انگیز و عرفانی به این قسمت از بازار می دهد. علاوه بر آن تعداد مغازهای طلا و جواهر و حتی نقره‌فروشی در این بازار کم نیست و انواع و اقسام و قیمت‌های زرد و پر نور در طول مسیر چشمک می زند.



از حدود یک هفته مانده به نوروز از ورودی بازار صدای دایره و آواز حاجی فیروزها شنیده می شود که ترانه‌های تهران قدیم را می خوانند و می فرستند.

این بازار یک جاذبه گردشگری هم هست و کسانی که از شهرهای مختلف ایران یا حتی جهان به تهران سفر می کنند برای خرید سوغاتی یا تماشا و گشت و گذار حتما به آنجا سری زنند.

**یک تیر و دو نشان**  
 این روزها خرید مردم از بازار تجریش، هم برای سفره افطار و سحر ماه رمضان است و هم سفره هفت‌سین عید نوروز. حجره‌های داخل بازار هم به همین مناسبت، هم ظرف مخصوص هفت‌سین و سایر می‌فروشند و هم خرمالو و زولبیا و بامیه، خلاصه هر آنچه برای این آمناسبت نیاز دارید می توانید در این بازار کوچک و قدیمی پیدا کنید.

**مکت**  
 باسکن این کیوار کد یادگست مربوط به یادداشت رایشنود.



# هفته ششم

عکس: صالح



# هفتاد و یک همیشه

بعد از ۲ تساوی بدون گل سرخابی‌ها با النصر در ایران تراکتور هم با نتیجه صفر-صفر برابر التعاون عربستان متوقف شد



## توقف بدموقع

تراکتور در روزی که تیم برتر میدان بود و موقعیت‌های زیادی روی دروازه حریف عربستانی‌اش خلق کرد، نتوانست از پس این تیم بر بیاید. شاگردان دراگان اسکوچیچ که به عنوان صدرنشین لیگ ایران گام به بازی یک‌چهارم نهایی لیگ قهرمانان آسیا گذاشته بودند، فوتبال خوبی مقابل التعاون تیم هشتم لیگ عربستان به نمایش گذاشتند و بارها و بارها تا آستانه باز کردن دروازه این تیم پیش رفتند اما در درجه اول درخشش دروازه‌بان حریف و دیرک‌های دروازه مانع از باز شدن دروازه تیم مهمان شد تا در نهایت بازی با تساوی بدون گل تمام شود. تراکتور در بازی شب گذشته، مالکیت ۵۸ درصدی روی توپ داشت و ۱۶ شوت به طرف دروازه تیم عربستانی زد که در این میان ۶ شوت داخل چارچوب بود اما گلی به ثمر نرسید. البته تیم عربستانی هم حریف چندان دست‌وپا بسته‌ای برای تراکتور نبود. التعاونی‌ها در مصاف با تراکتور، ۹ شوت به سمت دروازه زدند که در این میان ۴ شوت داخل چارچوب بود. البته موقعیت‌های تراکتور در این بازی به مراتب خطرناک‌تر از التعاون بود و می‌توان گفت تیم عربستانی با خوش‌شانسی هر چه تمام‌تر تیریز را با تساوی ترک کرد. حالا شاگردان اسکوچیچ برای رسیدن به نیمه‌نهایی لیگ قهرمان آسیا باید در عربستان التعاون را شکست دهند؛ اتفاقی که رقم زدن آن کار چندان آسانی نخواهد بود. اما اتفاق مهم دیروز فوتبال آسیا، شکست الهلال عربستان در لیگ نخبان بود؛ تیمی که در مرحله گروهی به عنوان صدرنشین صعود کرد و حتی یک‌بار هم بازنده نشد، مقابل پاختاکور، تیم هشتم جدول بازنده شد تا کارش برای صعود به دور بعد تا حدی سخت شود. الهلالی‌ها روز گذشته در ازبکستان با نتیجه یک بر صفر به پاختاکور باختند تا بار دیگر ثابت شود تیم‌های عربستانی شکست‌ناپذیر نیستند. جالب اینکه الهلالی‌ها در مصاف با پاختاکور تنها یک شوت داخل چارچوب داشتند و این در حالی بود که تیم میزبان ۴ ضربه داخل چارچوب زد و برتری‌اش را به رخ حریف نامدارش کشید.

پخش زنده	لیگ قهرمانان اروپا
فاینورد	۲۱:۱۵
اینتر	۲۱:۱۵
بایرن مونیخ	۲۳:۳۰
بایر لورکوزن	۲۳:۳۰
پاری سن ژرمن	۲۳:۳۰
لیورپول	۲۳:۳۰
بنفیکا	۲۳:۳۰
بارسلونا	۲۳:۳۰
برنامه بازی	لیگ برتر ایران - هفته ۲۱
کله گهر	۱۸:۴۵
خیبر	۱۸:۴۵
سپاهان	۱۹:۰۰
استقلال خوزستان	۱۹:۰۰
کهریز	۱۹:۰۰
چادرملو	۱۸:۴۵
پرسپولیس	۱۹:۰۰
شمس‌آذر	۱۹:۰۰
مس رفسنجان	۱۹:۰۰
ملوان	۱۹:۰۰
تسلی	۱۹:۰۰
آلومینیوم	۱۹:۰۰
ذوب آهن	۱۹:۰۰
لیگ اروپا	۱۹:۰۰
الکمار	۲۱:۱۵
تاتهام	۲۱:۱۵
استونیا	۲۱:۱۵
لیون	۲۱:۱۵
فیرباخچه	۲۱:۱۵
کلاسکورتور	۲۱:۱۵
رنک سوسیداد	۲۱:۱۵
منچستر یونایتد	۲۱:۱۵
ویکتوریا پلزن	۲۳:۳۰
لازیو	۲۳:۳۰
آژاکس	۲۳:۳۰
اینتر آخت‌هر کفورت	۲۳:۳۰
اسرم	۲۳:۳۰
اتلتیکو بلبانو	۲۳:۳۰
بوهام	۲۳:۳۰
المپیاکوس	۲۱:۱۵
لیگ کنفرانس اروپا	۲۱:۱۵
کپنهاگن	۲۱:۱۵
چلسی	۲۱:۱۵

## از تنگدستی تارقات

با بازگشت وینگرهای پرسپولیس، حالا کار تال باید دست به انتخاب‌های سخت بزند. مصدومیت‌های پرشمار بازیکنان پرسپولیس در این فصل، بیش از همه دست‌مربیان را در پست وینگر یا هافبک‌های کناری خالی گذاشت. اوستون اورونوف دائما مصدوم بوده است، وحید امیری مثل فصل گذشته با آسیب دیدگی بلندمدت مواجه شده و امید عالی‌شاه هم در عمق کوتاه و بلند با مصدومیت دست‌به‌گریبان شد. همین مسئله باعث شد گاریدو، کریم باقری و اسماعیل کار تال اغلب ناچار باشند بازیکنان غیر تخصصی را انتخاب کنند. کار به جایی رسید که مثلا محمد خداینده‌لو می‌شد هافبک راست و یاسین سلمانی در پست هافبک چپ به میدان می‌رفت. در دربی تهران حتی شاهد استفاده از ایوب عمود در پست هافبک راست بودیم که ثمربخشی چندانی هم نداشت. روشن بود که این اتفاق، هم به تیم ضربه می‌زد و هم کارایی خود آن بازیکنان را پایین می‌آورد. به عنوان مثال، واقعا نمی‌شود هیچ لحظه درخشانی از حضور خداینده‌لو یا عمود در پست وینگر راست به یاد آورد.

حالا اما در اتفاقی نادر، بیشتر هافبک‌های پرسپولیس به شرایط بازی رسیده‌اند و در تمرینات گروهی شرکت دارند. امید عالی‌شاه حضور درخشانی در دربی داشت، وحید امیری در آن مسابقه هم روی نیمکت بود و صرفا به خاطر احتیاط به بازی گرفته نشد و اوستون اورونوف هم که کلاز یساده‌اداران رفته بود، حالا چند جلسه‌ای است که تمرینات گروهی‌اش را آغاز کرده. به این ترتیب، بالاخره اسماعیل کار تال از تنگدستی در کنار مهاجمان پیدا می‌کند و گزینه‌های بیشتری برای انتخاب در اختیار خواهد داشت؛ هر چند خود این هم کار سختی است. عالی‌شاه که گفتیم در دربی عالی بود و اگر سلامت باشد، نمی‌شود به او دست زد. وحید امیری هم بازیکنی نیست که روی نیمکت بنشیند، مگر اینکه کار تال بخواهد از او در پست دفاع چپ استفاده کند. تکلیف اورونوف هم روشن است و در صورت در دسترس بودن، کادرفنی نمی‌تواند از بازیکنی با این مهارت چشم‌پوشد. تازه فرشاد احمدزاده هم هست که این اواخر شرایط بهتری پیدا کرده. خلاصه که به قول همان عبارت معروف، حالا کار تال با یک «در دسر شیرین» مواجه شده است.

سوزه روز

با برلور کوزن  
زیور نظر ژابی آونسو، در  
۶ مسابقه خود مقابل بایرن مونیخ  
در تمامی رقابت‌ها شکست نخورده است  
(۳ پیروزی و ۳ تساوی). آنها در ۳ بازی آخر  
خود مقابل بایرن گلی نخورده‌اند، در حالی که  
در ۱۵ بازی قبلی خود مقابل این تیم نتوانسته  
بودند دروازه‌شان را بسته نگه دارند  
و ۴۲ گل در این مسابقات  
دریافت کرده بودند.

# شب‌سخت

نسبت به بازی‌های دیشب، امشب بازی‌های بزرگ‌تری در مرحله یک‌هشتم لیگ قهرمانان در پیش است

بارسا و بنفیکا و از همه مهم‌تر تقابل پارسی‌ها با لیورپول، جذابیت بازی‌های امشب را به اوج خود رسانده است. بازی‌های امشب در هلند، آلمان (مونیخ)، پرتغال و فرانسه برگزار می‌شود و تنها دیدار فاینال فوروارد و اینتر زودتر از سایر دیدارها انجام می‌شود.

لیگ قهرمانان اروپا در شب دوم از دور رفت مرحله یک‌هشتم یانای امشب با انجام ۵۴ دیدار دنبال می‌شود؛ بازی‌هایی که در مقایسه با شب گذشته از اهمیت بیشتری برخوردار هستند. دوتل تیم‌های آلمانی بایر و بایرن مونیخ، تقابل اینتر با فاینوردی که در مرحله گذشته میلان را از دور رقابت‌ها کنار زد، نبرد تکراری



## Bayern Munich VS Leverkusen



بایرن مونیخ - بایرلورکوزن

این دو تیم ۲ هفته پیش در بوندس لیگا با هم بازی کردند. بایرلورکوزن اگر آن بازی را می‌برد، به قهرمانی امیدوار می‌شد اما بایرن با یک بازی ایتالیایی و سراسر دفاعی توانست مساوی بگیرد و فاصله ۸ امتیازی را حفظ کند. احتمالاً بایرن که ۱۱ سال پیش قهرمان بوندس لیگا شده بود، بعد از یک سال استراحت و وقفه، دوباره این عنوان را از آن خودش خواهد کرد. اما داستان لیگ قهرمانان فرق دارد. ژابی آونسو توانسته بایر را به یک نیمه‌نهایی و یک فینال لیگ اروپا برده و حالا نوبت رویارویی در لیگ بزرگ‌تر است.

بایرن مونیخ در ۳ بازی آخر خود در برابر حریفان آلمانی در رقابت‌های اروپایی پیروز شده و یک پیروزی بیشتر از ۸ بازی قبلی اش مقابل تیم‌های هموطن خود (۲ پیروزی، یک تساوی، ۵ شکست) دارد.

بایرلورکوزن در مسابقات اروپایی تنها در یکی از ۴ بازی خود با رقیب‌های آلمانی شکست خورده است (۲ پیروزی و یک تساوی) و در ۳ دیدار از این تعداد بازی بدون گل خورده بازی را به پایان برده است.

بایرن مونیخ فقط یک بازی از ۱۱ بازی آخر خانگی خود در مرحله یک‌هشتم نهایی لیگ قهرمانان اروپا را باخته (۹ پیروزی و یک تساوی). تنها شکست آنها هم باخت ۳-۱ به مارس ۱۹ مقابل لیورپول بوده است. باورایی‌ها در مجموع این ۱۱ بازی ۱۱ گل به ثمر رسانده‌اند.

این نخستین دیدار بین بایرن مونیخ و بایرلورکوزن در یک رقابت بزرگ اروپایی است. بایرن آخرین بازی خود را در برابر حریفان آلمانی در لیگ قهرمانان اروپا در فینال فصل ۱۳-۱۲ و ۲۰ مقابل بروسیا دورتموند برد، در حالی که بایرلورکوزن آخرین بار فصل ۸-۷-۲۰۰۷ در جام یوفا با حریفی از آلمان روبرو شد و ۳-۱ از هامبورگ شکست خورد.

## Feyenoord VS Inter Milan



فاینورد اینترمیلان

این سومین دیدار بین فاینورد و اینتر در مسابقات بزرگ اروپایی است. با پیروزی ۳-۲ تیم هلندی در مجموع در ۴ دیدار نیمه‌نهایی جام یوفا در فصل ۲-۱-۲۰۰۱. فاینورد تنها یک بازی از ۲ بازی خانگی خود مقابل تیم‌های ایتالیایی در رقابت‌های اروپایی را باخته است (۷ پیروزی و ۴ تساوی). تنها شکست آنها فصل ۵-۱۴-۲۰۱۴ لیگ اروپا بود که ۲ بر یک به رم باختند. اینتر در ۱۱ بازی آخر خود مقابل تیم‌های هلندی در رقابت‌های اروپایی شکست نخورده است (۷ پیروزی و ۴ تساوی). آخرین باخت آنها به تیم‌های هلندی، شکست یک بر صفر از فاینورد در آوریل ۲۰۰۲ بود.

تیم‌های هلندی در دور پلی‌آف توانستند ایتالیایی‌ها را حذف کنند و حالا یکی از آنها به تور آخرین نماینده ایتالیا خورده است. اینتر که چوچ حضور مستقیم در یک‌هشتم را دریافت کرده بود، در بازی‌های بزرگ داخلی این فصل ناموفق بوده، اما وضعیت اروپا چندان وخیم نیست. آنها در دور گروهی فقط با یک گل در هنگام به لورکوزن باختند. از بحث بد اینتر، حریف هلندی آنها تیمی است که سابقه خوبی مقابل این تیم و حریفان ایتالیایی دارد. آنها در مرحله قبلی هم آتیمیلان را حذف کردند و پوینتوس هم به دست ایندهوون از دور رقابت‌ها کفارت.

### آگهی مناقصه عمومی

شماره ۳۷ / الف / ۱۴۰۳

نام شرکت مناقصه گذار: بانک شهر  
موضوع مناقصه: مناقصه عمومی ارائه خدمات پشتیبانی دستگاه‌های خودپرداز وینکور  
زمان آغاز و پایان مهلت و محل دریافت اسناد: از زمان چاپ آگهی (چهارشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) تا پایان وقت اداری روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۱ (ساعت ۱۵:۰۰)  
محل اسناد به نشانی تهران، میدان فردوسی، ساختمان مرکزی بانک شهر، طبقه هفتم، دبیرخانه کمیسیون معاملات می‌باشد. مهلت تحویل پیشنهاد: حداکثر تا ساعت ۱۲:۰۰ روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ به نشانی ذکر شده تحویل و رسید دریافت نمایید. متقاضیان شرکت در مناقصه می‌توانند از زمان آغاز توزیع اسناد مناقصه به همراه معرفی‌نامه از شرکت / موسسه و کپی کارت شناسایی به نشانی فوق‌الذکر مراجعه نمایند.  
\* هزینه آگهی به عهده برنده مناقصه می‌باشد.  
\* مدارک دریافتی به عنوان پیشینه نزد بانک شهر باقی می‌ماند.  
تلفن: ۸۳۳۶۴۰۰- اطلاعات عمومی داخلی ۵۳۷۰

### آگهی مناقصه عمومی

شماره ۳۸ / الف / ۱۴۰۳

نام شرکت مناقصه گذار: بانک شهر  
موضوع مناقصه: خرید دو دستگاه HSM  
زمان آغاز و پایان مهلت و محل دریافت اسناد: از زمان چاپ آگهی (چهارشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۵) تا پایان وقت اداری روز سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۱ (ساعت ۱۵:۰۰)  
محل اسناد به نشانی تهران، میدان فردوسی، ساختمان مرکزی بانک شهر، طبقه هفتم، دبیرخانه کمیسیون معاملات می‌باشد. مهلت تحویل پیشنهاد: حداکثر تا ساعت ۱۲:۰۰ روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ به نشانی ذکر شده تحویل و رسید دریافت نمایید. متقاضیان شرکت در مناقصه می‌توانند از زمان آغاز توزیع اسناد مناقصه به همراه معرفی‌نامه از شرکت / موسسه و کپی کارت شناسایی به نشانی فوق‌الذکر مراجعه نمایند.  
\* هزینه آگهی به عهده برنده مناقصه می‌باشد.  
\* مدارک دریافتی به عنوان پیشینه نزد بانک شهر باقی می‌ماند.  
تلفن: ۸۳۳۶۴۰۰- اطلاعات عمومی داخلی ۵۳۷۰

### آگهی مناقصه عمومی یک مرحله‌ای

اجرای پست ۵۰۰ کیلو وات انرژی خورشیدی به صورت منفصل از شبکه شرکت پخش البرز (سهامی عام)

شرکت پخش البرز (سهامی عام) در نظر دارد نسبت به اجرای پست ۵۰۰ کیلو وات تولید انرژی خورشیدی با توان ۵۰۰ کیلو وات به صورت منفصل از شبکه از طریق برگزاری مناقصه عمومی یک مرحله‌ای اقدام نماید، لذا از کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد شرایط دارای صلاحیت از شرکت توزیع برق استان تهران که تمایل به شرکت در مناقصه مذکور را دارند، دعوت می‌گردد به منظور دریافت اسناد و آگاهی از شرایط برگزاری مناقصه از تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ الی ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ به سایت رسمی شرکت پخش البرز [www.alborzdc.com](http://www.alborzdc.com) مراجعه نمایند.  
شرکت پخش البرز (سهامی عام)

### آگهی جذب نیروی کار

موسسه خدمات درمانی میلاد البرز (بیمارستان فوق تخصصی البرز)

جهت تکمیل کادر پرسنل خود از واجدین شرایط به شرح جدول ذیل دعوت به همکاری می‌نماید. لذا از کلیه متقاضیان فارغ التحصیل خواهشمندست لغایت ۱۴۰۳/۱۲/۲۵ درخواست خود را به همراه سوابق شغلی به دفتر پرستاری و واحد آزمایشگاه موسسه ارائه نمایند.  
(ضمناً شروع قرارداد از اردیبهشت ماه ۱۴۰۴ می‌باشد).

ردیف	عنوان شغلی	مدرک تحصیلی	سن	شماره تماس
۱	کارشناس پرستاری و اتاق عمل	لیسانس	حداکثر ۳۵ سال	۳۹۱۹۱۲۷۰-۲۶
۲	کارشناس علوم آزمایشگاهی	لیسانس	حداکثر ۳۵ سال	۳۹۱۹۱۲۷۰-۲۶

موسسه خدمات درمانی میلاد البرز

### آگهی مناقصه عمومی (۲۰-۱۴۰۳)

شهرداری منطقه ۲۱ در نظر دارد عملیات مشروحه ذیل را از طریق مناقصه عمومی واگذار نماید. بدینوسیله از اشخاص حقوقی واجد شرایط جهت شرکت در مناقصه دعوت به عمل می‌آید.

ردیف	موضوع پروژه	برآورد اولیه پروژه (ریال)	شرایط و رتبه بندی مرتبط با موضوع پروژه	مبلغ ضمانتنامه (در مناقصه (ریال))	مدت انجام خدمات
۱	عملیات تراش و روکش مکانیزه و اجرای آسفالت مدارس آدرس های توسعه محله ای در سطح منطقه ۲۱	۲۹۹,۶۹۲,۶۹۹,۴۰۰	دارا بودن گواهینامه حداقل رتبه چهار رسته حمل و نقل (راه و ترابری) با تخصص راه سازی از سازمان برنامه و بودجه کشور، ثبت نام در سامانه تهران من، دارا بودن ظرفیت آزادکاری در لیست مجاز سامانه بیمانکاران، قراردادها و مناقصات شهرداری تهران در حوزه معاونت فنی و عمرانی الزامی می‌باشد.	۷,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹ ماه
۲	احداث و مرمت جداول و پیاده روسازی ضلع جنوبی بلوار لاله و آدرس های ۳۶۰ درچه در سطح ناحیه ۱ منطقه ۲۱	۱۴۵,۲۳۱,۸۰۰,۸۵۰	دارا بودن گواهینامه رتبه پنج رسته حمل و نقل (راه و ترابری) با تخصص راه سازی یا ساختمان از سازمان برنامه و بودجه کشور، ثبت نام در سامانه تهران من، دارا بودن ظرفیت آزادکاری در لیست مجاز سامانه بیمانکاران، قراردادها و مناقصات شهرداری تهران در حوزه معاونت فنی و عمرانی الزامی می‌باشد.	۴,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰ ماه
۳	احداث و مرمت جداول و پیاده روسازی مسیر دسترسی به مترو و آدرس های ۳۶۰ درچه در سطح ناحیه ۲ منطقه ۲۱	۱۵۲,۹۷۱,۰۷۵,۲۵۰	دارا بودن گواهینامه رتبه پنج رسته حمل و نقل (راه و ترابری) با تخصص راه سازی یا ساختمان از سازمان برنامه و بودجه کشور، ثبت نام در سامانه تهران من، دارا بودن ظرفیت آزادکاری در لیست مجاز سامانه بیمانکاران، قراردادها و مناقصات شهرداری تهران در حوزه معاونت فنی و عمرانی الزامی می‌باشد.	۴,۵۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰ ماه
۴	احداث و مرمت جداول و پیاده روسازی خیابان ۴۹، بوستان پلدا و آدرس های ۳۶۰ درچه در سطح ناحیه ۳ منطقه ۲۱	۱۴۷,۲۸۷,۸۹۴,۰۰۰	دارا بودن گواهینامه رتبه پنج رسته حمل و نقل (راه و ترابری) با تخصص راه سازی یا ساختمان از سازمان برنامه و بودجه کشور، ثبت نام در سامانه تهران من، دارا بودن ظرفیت آزادکاری در لیست مجاز سامانه بیمانکاران، قراردادها و مناقصات شهرداری تهران در حوزه معاونت فنی و عمرانی الزامی می‌باشد.	۴,۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰ ماه

الف: محل ارائه خدمات: در سطح منطقه ۲۱  
ب: محل تحویل اسناد و قبول پیشنهادات: تحویل اسناد به نشانی تهرانسر میدان کمال الملک، ساختمان مرکزی شهرداری منطقه ۲۱ طبقه دوم امور قراردادها و قبول پیشنهادات طبقه هفتم دبیرخانه مرکزی شهرداری منطقه ۲۱  
ج: میزان و نوع سپرده شرکت در مناقصه: ارائه ضمانتنامه بانکی با اعتبار حداقل سه ماهه جهت شرکت در مناقصه (شناسه ملی: ۱۴۰۰۳۱۸۷۲۶۰-۱ کد اقتصادی: ۴۱۱۳۸۴۷۹۷۵۹۳-۴۱ کدپستی: ۱۳۸۸۷۸۳۵۱۷-شبهه: ۱۰۰۴۵۱۳۴۲۹۰-۱۰۰۶۱ IR) در وجه شهرداری منطقه ۲۱. مورد تأیید می‌باشد.  
د: مهلت دریافت اسناد و قبول پیشنهادات: حداکثر تا پایان وقت اداری ۱۰ روز از تاریخ درج و انتشار آگهی  
ه: بدیهی است شرکت در مناقصه و ارائه پیشنهاد به منزله قبول شرایط و تکالیف مقرر در اسناد مناقصه بوده و برابر بند ۴ ماده ۱۰ آیین نامه معاملات، شهرداری در رد یا قبول یک یا کلیه پیشنهادات مختار می‌باشد. هزینه آگهی به عهده برندگان مناقصه بوده و درندگان امضاء مجاز و تعهدآور شرکت‌ها می‌بایست تمامی صفحات، مدارک و اسناد مناقصه موجود در پاکت‌های (الف و ب) را مهر و امضاء نموده و بصورت لاک و مهر شده به دبیرخانه منطقه تحویل نمایند. نظر به اینکه منطقه دارای سیستم مدیریت محیط زیست ISO 14001 می‌باشد، رعایت موازین زیست محیطی برای کلیه شرکت کنندگان الزامیست.  
و: کلیه بیمانکاران ملزم به رعایت الزامات ایمنی- بهداشت و محیط زیست (HSE) ابلاغ شده به کلیه مناطق شهرداری تهران می‌باشند.  
ز: اسناد مناقصه از طریق تالار آگهی معاملات شهرداری تهران به نشانی [business.tehran.ir](http://business.tehran.ir) قابل رویت و دریافت می‌باشد.  
ح: متقاضیان می‌توانند تحویل اسناد مناقصات بصورت فیزیکی در محل تحویل و در مدت زمان مقرر، نسبت به بارگذاری اسناد (پاکت الف) در سایت <http://business.tehran.ir> اقدام و در صورت نیاز به دریافت اطلاعات و اخذ راهنمایی با سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری تهران تماس حاصل نمایند.  
روابط عمومی شهرداری منطقه ۲۱

### اهدای خون = اهدای زندگی







۴۲۶۹ دستگاه مددسرای سیار برای روزهای سرد پیش بینی شد

## اسکان بی خانمان ها در مددسراها

۳۲۳ بی خانمان در روزهای سرد اخیر ساماندهی شدند

صفحه ۱۴

معاون شهردار تهران: در سالروز میلاد امام حسن (ع) پروژه باغراه حضرت فاطمه زهرا (س) افتتاح می شود

## مهمانی خدا در باغراه پایتخت



۱۰۰۰ مسجد برای اجرای طرح نظافت و غبارروبی هدف گذاری شده اند

۱۰۰ بوستان در ایام نوروز میزبان برپایی نماز جماعت خواهند بود

۶ جشنواره شاد و مفرح برای بهار قرآن و بهار طبیعت پیش بینی شده است

صفحه ۱۴

رئیس کمیسیون برنامه و بودجه شورای شهر تهران: شرایط شهرداری سال ۱۴۰۴ مطلوب خواهد بود

## حرکت در مسیر تحول پایتخت

رئیس شورای شهر در جمع خبرنگاران چه گفت؟

صفحه ۱۴



# تهران بهاری شد

همراه با هنرمندانی که با طراحی گلدان های رنگارنگ به معابر تهران جلوه بهاری بخشیده اند

عکس: همشهری / محمد عباس نژاد

### گزارش فرخنده رفتاری

روزنامه نگار

برخی از مکان های پایتخت از جمله معروف ترین بلوارش این روزها میزبان خوش آب و رنگ ترین طرح های بهاری است. ۶ جوان هنرمند نقاش از اول این هفته، هر روز صبح به بلوار کشاورزی می آیند تا طرح های بهاری شان را روی گلدان های بزرگ نصب شده در این پیاده روی پر تردد تهران نقاشی کنند؛ گلدان هایی که اسفند تمام نشده شهر را به پیشواز عروس فصل ها برده و به معابر شهر حال و هوای بهاری بخشیده اند. به میدان ولیعصر (عج) و بلوار کشاورز سر زدیم و با تعدادی از این هنرمندان گفت و گو کردیم.

### موحد بیرانوند

سن: ۴۰ سال

تحصیلات: کارشناسی تصویر سازی

هدف از مشارکت در طرح: هدفم از این طراحی خلق فضای زنده و پویا در محیط شهری بود که هم از منظر هنری به بلوار کشاورز جلوه دهد و هم کاربردی باشد. جزئیات ایده و طرح: تنه درخت داخل گلدان ها به صورت شفاف و آشکار به نمایش درمی آید و این تنه ها تبدیل به آکواریوم هایی می شود که ماهی ها به طور آزاد در اطراف آن شنا می کنند.

### امید محمدی خجسته

سن: ۲۴ سال

تحصیلات: کارشناسی طراحی پارچه از دانشگاه هنر

هدف از مشارکت در طرح: هر سال در بخش های نقاشی تخم مرغ، دیوارها و دیگر طرح های بهارستان شرکت می کنم. امسال نخستین بار بود که نقاشی گلدان هم به این بخش اضافه شده بود و علاقه مند بودم در این بخش هم مشارکت داشته باشم.

جزئیات ایده و طرح: طرح برگرفته از طبیعت است، به این شکل که چند نفر در طبیعت با فضای سبز کنار هم نشستند و دارند لذت می برند. برای این کار بیشتر از رنگ های شاد و تخت استفاده کردیم چون در فضای شهری هر چه رنگ ها شادتر باشد جلوه بهتری دارد.

### زینت طیبی

سن: ۳۸ سال

تحصیلات: لیسانس رشته گرافیک

هدف از مشارکت در طرح: طرح های بهاری اغلب برای مردم و هنرمندان جذاب هستند چون حال و هوای شادی به شهر می دهند و هیجان عید و بهار را در بیننده ایجاد می کنند. نقاشی روی گلدان ها امسال برای نخستین بار بود که انجام می شد و من به دنبال این فراخوان طرح را ارائه دادم که خوشبختانه برگزیده شد.

جزئیات ایده و طرح: برای انتخاب موضوع، مهم برای من طراحی شاد بود. از طرح های نگارگری ها بهره برده ام یعنی نگارگری های قرن های گذشته را به حال و هوای نوروز نزدیک کردیم. در انتخاب رنگ هم بیشتر از رنگ های اصلی و رنگ های اصیل ایرانی مثل لاجوردی، قرمز و آبی دریاری استفاده کردیم که بیشتر توجه بیننده را به خود جلب می کند.

### گلدان

طراحی شده تا بهار ۱۴۰۴ در محدوده بلوار کشاورز خودنمایی خواهند کرد.

### زمان شروع طرح

شنبه ۱۴ اسفند

تعداد آثار نصب شده

۶

### ۳۱

گلدان نیز به مناسبت نوروز در بوستان شهر نصب و رنگ آمیزی شد.

### شیرین زاهدی کیا

سن: ۴۲ ساله

تحصیلات: کارشناسی نرم افزار و فوق لیسانس ام بی ای. علاقه مند به تصویر سازی

هدف از مشارکت در طرح: به دلیل علاقه زیاد به کار تصویر سازی، شال است که این کار را دنبال می کنم: فراخوانی که سازمان زیباسازی برای طراحی گلدان های نوروزی منتشر کرد برای من خیلی هیجان انگیز بود چون خیلی به کار کودک علاقه مند هستم و این کار هم از همان جنس بود. همچنین این مدل کارها چون با مردم در ارتباط است و باز خورد مستقیم از مردم می گیریم برای من بسیار جذابیت دارد.

جزئیات ایده و طرح: برای تصویر سازی مهم ترین معیار خلاقیت است. معمولاً دوستان هنرمند برای طرح های نوروزی سراغ طرح های گل و پرند می روند. من دنبال ایده جدیدی بودم که برای طرح روی حجمی به شکل گلدان مناسب باشد. ایده چرخ فلک به ذهنم رسید و در کمال ناباوری طرح جزو طرح های برگزیده قرار گرفت.

### چه طرح هایی روی گلدان ها نقاشی می شود؟

طرح ها آثار منتخب بخش گلدان های نوروزی در دهمین دوره سالانه هنرهای شهری تهران هستند و به طور ویژه برای گرمی داشت بهار و ماه مبارک رمضان طراحی و ارائه شده اند.

### در شهر

نیلوفر ذوالفقاری: روزنامه نگار

## اجرای فازهای تکمیلی این بوستان ادامه دارد

بوستان آزادگان در جنوب شرقی تهران، وسیع ترین بوستان شهری ایران است و با داشتن امکانات تفریحی، فرهنگی هنری، رفاهی و آموزشی، به قطب مهم گردشگری پایتخت تبدیل شده است. مدیریت شهری دوره ششم قصد دارد با احیای این بوستان، تکمیل بخش های جانبی و افزایش امکانات رفاهی، آن را به یک پارک موضوعی مجهز تبدیل کند.

### تکمیل بوستان آزادگان چند فاز دارد؟

- موقعیت بوستان**  
منطقه ۱۵، میدان بسیج، کمر بندی بزرگراه آزادگان
- فاز اول**  
احیای محدوده فعلی شامل ۳ و ۲، ۱ پهنه های
- فاز دوم**  
ایجاد پارک موضوعی در پهنه ۴

### در هر پهنه از بوستان آزادگان چه اقداماتی در حال اجراست؟

- پهنه ۱**  
ساماندهی شهر بازی روباز، ایجاد بازارچه دائمی در امتداد محور مسیل، ساماندهی فضاهای ورزشی از قبیل زمین های بازی، ایجاد شبکه دوچرخه سواری برای کودکان، ساماندهی محوطه ها و پیاده راه ها، تجهیز بوستان به وسایل ورزش همگانی، احیای پارکینگ، ساماندهی دریاچه
- پهنه ۲**  
ساماندهی محور فرهنگ و هنر، احیا و بهسازی کوشک امیر سلیمانی، بازسازی رستوران دریاچه، تجهیز فضا به شبکه پیاده راه سلامت، ایجاد رینگ ورزشی، ساماندهی فضاهای ورزشی
- پهنه ۳**  
احیا و بازسازی پارکینگ، احداث پارکینگ طبقاتی، ایجاد محوطه بازی پینت بال، ایجاد زمین تیراندازی یا کمان، ایجاد شبکه دوچرخه سواری، بهسازی پارک آبی، ساخت سدر در ورودی و فضاهای جانبی
- پهنه ۴**  
ایجاد پارک موضوعی تفریحی گردشگری، ساخت مجموعه های فرهنگی هنری، سالن های کنسرت و همایش، احداث پارکینگ طبقاتی، احداث پل های دسترسی یادمان، ایجاد مجموعه های پذیرایی و فرهنگ ملل



### بهبود کیفیت زندگی شهروندان با توسعه بوستان های شهری

محمد علی الفت پور، شهردار منطقه ۱۵ بوستان آزادگان یکی از مهم ترین تفرجگاه های جنوب شرق تهران است. حفظ و توسعه بوستان های شهری نه تنها به زیبایی محیط کمک می کند، بلکه نقشی کلیدی در بهبود کیفیت زندگی شهروندان و کاهش آلودگی هوا دارد. روند بهبود و تجهیز بوستان های محلی ادامه خواهد داشت تا محیطی مناسب تر برای شهروندان فراهم شود.

### ویژگی رنگ گلدان ها

- طراحی گلدان ها با استفاده از رنگ های اکریلیک
- استفاده از مواد زیبا و بادوام
- قابلیت شست و شوی آسان



صفحه ۱ | آرش شامسندی

**واکنش شهروندان در فضای مجازی به حمل و نقل برقی تهران**

**@hamshahrnews** •  
 راحت تر، سریع تر، بدون آلودگی... این تصویر اتوبوس های برقی تهران است که این روزها در مرکز شهر تردد می کنند.

**خورشید** khorshidd@  
 اتوبوس برقی سوار شدم، آهنگ بی کلام گذاشته، خلوت، کرایه رایگانه، واقعا حس خوبی بهم دست داد.

**AhmadSadjadpour** SadjadpourAhmad@  
 اتوبوس برقی و ۴۷ کیلومتر مسیر دوچرخه سواری خیلی به بعضیا فشار آورده. چه می کنی آقای زاکانی؟

**امین میمندیان** aminmeymandian@  
 در مقابل این همه کارنامه زاکانی، چه کار خاصی در شهرداری تهران در دوره نجفی و حتاچی یادتون میاد؟ واقعا سواله برام.

**محمد کلهر** Mohammad Kalhor@  
 امروز ۲ بار سوار اتوبوس برقی شدم، هر ۲ بار رایگان بود. قراره از ۱۷ اسفند، نرخ مسیر مشخص و دستگاه کارتخوان نصب بشه. امیدوارم عوض این مدت رایگان رو درنبراند.

**مهدی بجایی** aboo\_abes@  
 دقت کردین از وقتی اتوبوس های برقی وارد ناوگان عمومی تهران شده هوای شهرمون تمیز شده؟! **مهدی بجایی**

**رشد ۱۱ برابری مراجعه موتورسیکلت ها برای دریافت معاینه فنی**  
 سیدمحمد مهدی میرزایی قمی، مدیرعامل ستاد معاینه فنی خودروهای تهران: با مشارکت و استقبال موتورسواران از طرح ارشادی کنترل موتورسیکلت ها در محدوده بازار، میزان مراجعات موتورسیکلت ها امسال حدود ۱۱ برابر در مقایسه با سال گذشته رشد داشته است. این طرح در میادین امام خمینی (ره)، محمدیه و بهارستان اجرا شد.

**آغاز ساخت پروژه نواح شرقی تا پایان اسفند**  
 عباس شعبانی، معاون فنی و عمرانی شهردار تهران: هفته گذشته برنده مناقصه پروژه تقاطع خلیج فارس - شهرآفتاب مشخص شد و فرآیند اجرایی پروژه تا پایان اسفند آغاز می شود. این تقاطع از بزرگراه خلیج فارس به سمت شهرآفتاب ساخته می شود و یک زمین معارض دارد که باید تملک شود.

**برگزاری جشن تولد در ۵۰۰ مسجد**

علیرضا شیرزاد، رئیس مرکز فعالیت های دینی شهرداری تهران: در ۱۰۰ بوستان برپایی نماز جماعت در روز طبیعت خواهیم داشت و ۵۰۰ مسجد برای برگزاری جشن ویژه ولادت امام حسن (ع) هدف گذاری شده که از مهمانان با اقامت سازه پذیرایی می شود. در طرح آرمان با حضور ۱۵۰۰ آمربی و ۳۰ هزار نوجوان جلسات خانگی تفسیر قرآن با محوریت کتاب تفسیر حجت الاسلام قرآنی برگزار خواهد شد. پیش بینی می کنیم تا پایان ماه مبارک رمضان ۱۹۸۰ جلسه تفسیر با حضور نوجوانان برگزار شود.

**رقابت پهلوانک ها در اواخر اسفندماه**

حسین اوچاقی، مدیرعامل سازمان ورزش شهرداری تهران: مسابقات ورزشی در راستای رقابت های قهرمان شهر و پهلوان شهر برگزار می شود. این مسابقات شامل فوتبال در بخش های کارگری، دانشجویی، دانش آموزی و مساجد است. در مسابقات جام رمضان هم رقابت های والیبال بانوان در منطقه ۳، فوتسال بانوان در منطقه ۷، مسابقات دانش آموزی در منطقه ۴ و مسابقات فوتبال گل کوچک دانشجویی هم در منطقه ۶ برگزار خواهد شد. مسابقه پهلوانک ها هم در ۲ آذر تونپهالان و نوجوانان تا ۲۲ اسفند به میزبانی منطقه ۱۸ برگزار می شود.

**ارسال ۵ هزار اثر به جشنواره شاهنامه خوانی**

مهدی امیری، مدیرکل آموزش های شهروندی شهرداری تهران: امسال برای اولین بار جشنواره شاهنامه خوانی ویژه کودکان و نوجوانان برگزار می شود. تاکنون ۵ هزار اثر به دبیرخانه ارسال شده است که بعد از انتخاب توسط داوران در فضای میدانی رقابت می کنند و سال آینده منتخبان معرفی می شوند. همچنین در ۲ هزار مدرسه و مسجد در قالب طرح درخت کاری، ۱۲ هزار درخت کاشته می شود.

**برپایی نمایشگاه محصولات قرآنی**

مهدی سیفی، سرپرست اجرایی شورای عالی قرآن شهرداری تهران: برنامه های قرآنی با محوریت آیات زندگی تدوین شده اند و به طور متمرکز جشنواره قرآنی در ایوان ری برگزار می شود. همچنین در ایوان ری میزبان برپایی نمایشگاه قرآن و محصولات قرآنی... خواهیم بود. شهروندان برای اطلاع از جشنواره های قرآنی می توانند عدد ۵۵ را به شماره ۳۰۰۱۰۳۰۰ ارسال کنند.

**برپایی ۱۰۰ ایستگاه گردشگری**

امیر قاسمی، مدیرکل گردشگری شهرداری تهران: با توجه به تقارن ماه رمضان و نوروز به صورت ویژه به بقعه امامزاده ها توجه شده و ری گردی و تورهای مذهبی را در دستور کار قرار دادیم. سال گذشته ۱۹ مسیر گردشگری رونمایی شد و نوروز ۱۴۰۳ هم رونمایی از ۱۱ مسیر گردشگری جدید خواهیم داشت. ۱۰۰ ایستگاه گردشگری در سطح شهر برپا می شود و در مسیرهای ۳۰ گانه گردشگری از ساعت ۱۲ تا ۱۶ ثبت نام شهروندان برای مسیره های شبانه و تور گردشگری انجام می شود. مردم از طریق سامانه ۱۳۷ می توانند اطلاعات مربوط به حوزه گردشگری را دریافت کنند.

**نخت**  
**فاطمه زهرا (س) افتتاح می شود**

**برپایی سفره افطاری ساده**  
 میزبانی از روزه داران با افطاری ساده همواره مورد تأکید بوده است و امسال هم در هزار نقطه از شهر شاهد برپایی سفره افطاری ساده هستیم. این برنامه تا پایان ماه مبارک رمضان اجرا می شود و در ایام نوروز هم در ۱۰۰ بوستان نماز جماعت برپا خواهد شد.

**پوشش روزه اولی ها**  
 در ماه رمضان سوشین پوشش روزه اولی ها راه اندازی شده است. این پوشش در مناطق ۱۳ گانه در بهار قرآن اجرایی می شود و سال گذشته ۱۵ هزار روزه اولی دختر داشتیم و امسال پیش بینی می کنیم ۳۰ هزار روزه اولی دختر در این پوشش شرکت کنند. اختتامیه آن هم بعد فطر برگزار می شود.

**روزه اولی دختر**  
**۳۰۰۰۰**  
 در پوشش روزه اولی ها شرکت می کنند.

**بوستان در ایام نوروز**  
**۱۰۰**  
 میزبان برپایی نماز جماعت خواهند بود.

**کلریزان برای آزادسازی زنان زندانی**  
 سیدمحمد نقیب، مدیرعامل سازمان خدمات و مشارکت های اجتماعی شهرداری تهران: در ۳ سال اخیر معتادان زیادی وارد چرخه بهبود شدند و اکنون ۲۰۰ نفر از آنها به پای رسیده و از مسیر آسیب خارج شده اند که جشن بهبودیافتگان ۱۸ اسفند با حضور خانواده هایشان برگزار می شود. برای کودکان کار مراکز پویا شهر هم جشن رضایی و برپایی سفره افطاری تدارک دیده ایم و علاوه بر آن امروز (۵ اسفند) ۳۰۰ کودک کار و خیابان در مراسم درخت کاری منطقه ۲۰ شرکت می کنند. در شب های قدر هم برنامه های جزه خوانی و مراسم احیاء در مراکز باور شهر و مددسراها اجرا می شود.

**جشنواره نور و المان های رمضان**  
 مصطفی زبایی نژاد، مدیرکل فرهنگی شهرداری تهران: جشنواره نور و المان های رمضان در باغ راه حضرت زهرا (س) برپا می شود و روز تولد امام حسن مجتبی (ع) ویژه برنامه های خاص و نورافشانی در این محور خواهیم داشت. نخستین کنگره ملی پروین اعتصامی نیز ۲۵ اسفندماه در برج میلاد برگزار می شود. شب احیا همزمان با سال تحویل است و از این رو هماهنگی های لازم با مساجد انجام شده تا برنامه های متنوع که در برگیری هر دو مناسبت را داشته باشند، اجرا کنند. دهکده بهار ایران با برنامه های رضایی و نوروزی در ۲۰ نقطه و در بوستان های محوری و منطقه ای برپا می شود.

**آگهی مناقصه عمومی شماره آگهی: ۱۴۰۳/۱۰۷**

شهرداری منطقه ۱۳ تهران در نظر دارد موضوع ذیل را از طریق برگزاری مناقصه عمومی طی یک مرحله واجد شرایط ذیل دعوت بعمل می آید جهت شرکت در مناقصه و دریافت اسناد و مدارک به امور قراردادهای منطقه ۱۳ مراجعه نمایند:

ردیف	موضوع مناقصه	مبلغ برآورد اولیه (ریال)	مبلغ سپرده شرکت در مناقصه (ریال)	مدت کار چاپ آگهی (ماه)	نوبت چاپ آگهی	شرایط شرکت در مناقصه
۱	نگهداری فضای سبز ناحیه ۱ و امور مرتبط سال ۱۴۰۴	۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰/۱۶۷	۳,۰۰۰,۰۰۰/۳۰۰	۱۲	دوم	۱- دارا بودن رتبه تعیین توان فنی و تشخیص صلاحیت معتبر در رشته کشاورزی با رتبه مرتبط با مبلغ پیمان، دارای ظرفیت ریبالی و سقف مجاز انجام کار از سازمان برنامه و بودجه کشور ۲- پیمانکاران می بایست در سامانه ارائه دهندگان خدمت و تامین کنندگان شهرداری تهران ثبت نام و نسبت به تأیید آن اقدام نمایند. ۳- شرکت پیمانکار برنده بایستی در هنگام عقد قرارداد دارای ثنا باشد.

(الف) محل دریافت اسناد و قبول پیشنهادات: خیابان پیروزی شرق به غرب، بعد از ایستگاه مترو ابن سینا، مسیر کند رو، پلاک ۲۴۵، ساختمان ستادی شهرداری منطقه ۱۳، طبقه همکف، امور قراردادهای منطقه ۱۳ - تلفن تماس: ۹۶۰۳۹۲۵۱. ضمناً جهت دریافت اسناد همراه داشتن فلش مموری الزامی می باشد.  
 (ب) میزان سپرده شرکت در مناقصه و شماره حساب: مبلغ سپرده شرکت در مناقصه باید بصورت نقدی به حساب شماره ۱۳۰۱۰۰۰۰۰۱۳ نزد بانک شهر شعبه میدان امام حسین (ع) به نام شهرداری منطقه ۱۳ واریز گردد. (ضمناً ارائه ضمانت نامه بانکی معتبر بلامانع می باشد).  
 (پ) مهلت دریافت و تحویل اسناد مناقصه: از تاریخ انتشار آگهی به مدت ۱۰ روز  
 (ت) روز، تاریخ، ساعت قرائت پیشنهادات مناقصه: متعاقباً و به نحو مقتضی به اطلاع شرکت کنندگان خواهد رسید.  
 توضیحات: هیچگونه پیش پرداختی به پیمانکار بر نده جهت انجام موضوع مناقصه عمومی پرداخت نمی گردد.  
 (ث) تعهد: اجرای ضوابط بهداشت، ایمنی و محیط زیست بر اساس استانداردهای HSE-MS و ISO 14001 الزامی می باشد.  
 بدیهی است پیشنهاد دهندگان باید یک نسخه از اسناد و مدارک مناقصه را از امور قراردادهای منطقه ۱۳ دریافت و ضمن مطالعه دقیق، تمام صفحات آن را مهر و امضاء و به پیشنهاد خود ضمیمه و در پاکتهای لاک و مهر شده (طبق مفاد اسناد دریافتی) به دبیرخانه منطقه تسلیم نمایند. ضمناً شرکت در مناقصه ارائه پیشنهاد به منزله قبول شروط و تکالیف مقرر در اسناد مناقصه بوده و شهرداری در رد یک یا کلیه پیشنهادات مختار است. **در صورت حضور شرکتها یا هیئت مدیره شرکت و با ضمانت اجرائی یکسان، پیشنهاد هر دو شرکت رد خواهد شد. ضمناً هزینه انتشار آگهی مناقصه بر عهده برنده مناقصه می باشد.**  
**شایان ذکر است اسناد مناقصه از طریق تالار آگهی معاملات شهرداری تهران به نشانی business.tehran.ir قابل رویت می باشد. متقاضیان می توانند ضمن تحویل اسناد مناقصه بصورت فیزیکی در محل تحویل و در مدت زمان مقرر، نسبت به بارگذاری اسناد (پاکت الف) در سایت http://business.tehran.ir اقدام نمایند.**  
**روابط عمومی شهرداری منطقه ۱۳**

**آگهی مناقصه عمومی شماره ۱۴۸- ۱۴۰۳/۱۴۵**

**شهرداری منطقه هفت تهران در نظر دارد عملیات مشروح ذیل را از طریق برگزاری مناقصه عمومی طی یک مرحله به پیمانکار واگذار نماید، بدینوسیله از کلیه اشخاص حقوقی واجد شرایط جهت شرکت در مناقصه دعوت بعمل می آید.**

ردیف	موضوع	مبلغ برآورد (ریال)	سپرده شرکت در مناقصه (ریال)	مدت قرارداد
۱	نگهداری فضای سبز ناحیه ۱	۱۵۵,۵۹۳,۵۰۵/۵۹۱	۵,۳۵۵,۰۰۰/۵۵۵	۱۲ ماه شمسی
۲	نگهداری فضای سبز ناحیه ۲	۱۵۵,۲۰۷,۲۰۷/۵۵۸	۵,۳۵۵,۰۰۰/۵۵۵	۱۲ ماه شمسی
۳	نگهداری فضای سبز ناحیه ۳	۱۵۶,۵۷۰,۹۷۳/۸۳۸	۵,۴۵۵,۰۰۰/۵۵۵	۱۲ ماه شمسی
۴	نگهداری فضای سبز ناحیه ۴	۱۵۵,۷۵۰,۷۵۰/۸۶۶	۷,۶۵۵,۰۰۰/۵۵۵	۱۲ ماه شمسی

۱- به قراردادهای منعقد پیش پرداخت تعلق نمی گیرد.  
 ۲- به اطلاع می رساند اسناد مناقصه از طریق تالار آگهی معاملات شهرداری تهران به نشانی business.tehran.ir قابل رویت دریافت می باشد.  
 ۳- شرکت کنندگان مجاز به واریز وجه سپرده شرکت در مناقصه به حساب سپرده ۰۷۸۵۰۶۰۸۷/۱۰ منطقه نزد بانک شهر شعبه شهید قندی بنام شهرداری منطقه هفت تهران یا ارائه ضمانتنامه معتبر بانکی شرکت در مناقصه می باشد.  
 ۴- از پیمانکاران داوطلب شرکت در مناقصه ها دعوت می شود برای شرکت در مناقصه فوق الذکر و کسب اطلاعات لازم و دریافت اسناد مربوطه به امور قراردادهای واقع در میدان شهید قندی، ساختمان مرکزی شهرداری منطقه ۷ تهران، طبقه دوم مراجعه نمایند (تلفن ۸۸۴۹۶۹۰۶).  
 بهای پیشنهادی می بایست از حیث مبلغ مشخص و معین و بدون ابهام و بدون خط خوردگی در پاکت "ب" به صورت لاک و مهر شده باشد. حداکثر زمان لازم برای بررسی پیشنهادات و تشخیص برنده مناقصه ها و ابلاغ به برنده طبق مفاد آیین نامه معاملات شهرداری تهران عمل می شود. ارسال اسناد و مدارک تکمیل شده هیچ گونه تعهدی در زمینه انعقاد قرارداد با متقاضیان برای شهرداری منطقه هفت تهران ایجاد نمی کند و مهلت ارائه اسناد و دریافت پاکت ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مناقصه ها می باشد.  
 بدیهی است شرکت در مناقصه ارائه پیشنهاد به منزله قبول شروط و تکالیف مقرر در اسناد و قوانین و مقررات شهرداری تهران و آئین نامه معاملات شهرداری تهران بوده و شهرداری در رد یک یا کلیه پیشنهادات مختار است. ضمناً مشروح شرایط مناقصه در اسناد و مدارک مربوطه درج گردیده و شرکت کنندگان باید کلیه صفحات اسناد و مدارک مناقصه ها را پس از مهر و امضاء به ترتیب مقرر در اسناد، در پاکتهای "الف" و "ب" دریافتی به صورت لاک و مهر شده قرار داده و تحویل دبیرخانه مرکزی، واقع در میدان شهید قندی، ساختمان مرکزی شهرداری منطقه ۷، طبقه همکف داده و رسید دریافت نمایند.  
 ۵- اسناد و فرم شرکت در مناقصه و اسناد مناقصه فقط به فرد صاحب امضاء شرکت متقاضی یا دارای معرفی نامه از شرکت متقاضی تحویل داده خواهد شد.  
 ۶- پرداخت هزینه انتشار این آگهی به عهده برنده مناقصه می باشد.

**روابط عمومی شهرداری منطقه ۷**

**بها همشهری در متریو دیدگاه شویند**

پذیرش آگهی ۱۸۱۹

تبلیغات محیطی ایستگاه های متریو  
 تبلیغات بدنه قطار  
 تبلیغات درون واگن ها









اینفوگرافیک

مروری بر تویوتا لند کروزر ۲۰۲۵

یکی از نمادهای خودرو ساز ژاپنی تویوتا، مدل لند کروزر این شرکت است؛ یک خودروی شاسی بلند که در نسخه های متعددی تولید شده است. برخی از مشخصات لند کروزر اسیلندر مدل ۲۰۲۵ را مشاهده می فرمایید.

- صفر تا ۱۰۰
- سرعت
- گشتاور
- قدرت
- حجم موتور
- سی سی



عکس نوشت

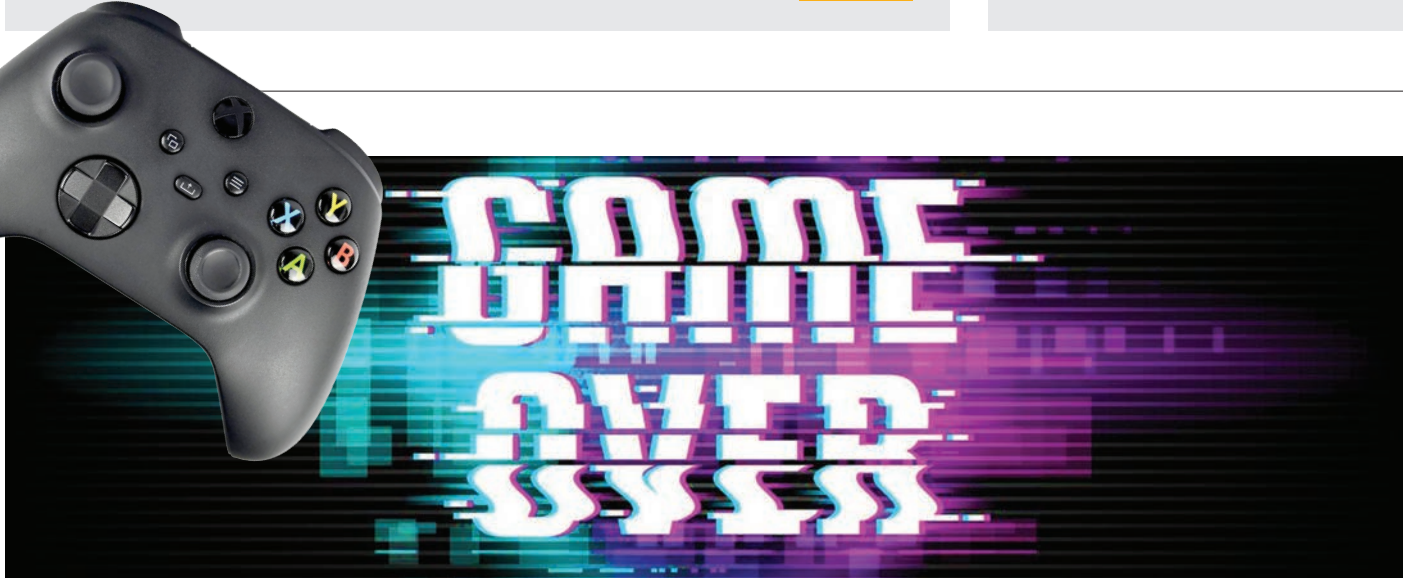


تولید انرژی دو برابر نیاز یک اقامتگاه خانوادگی به نام «خانه دبلیو» (House W) در منطقه تاکافورانو، هوکایدو ژاپن ساخته شده که دو برابر انرژی مورد نیازش را تولید می کند. این منطقه زمستان های بسیار سرد و برفی و تابستانی گرم دارد. این خانه ظاهری الهام گرفته از یک آبنار چوبی دارد و تا حدی با صفحات خورشیدی پوشانده شده است. طراحی خاص آن باعث می شود که تقریباً دو برابر انرژی مورد نیاز سالانه خود را تولید کند. «خانه دبلیو» در محل آبنار قدیمی یک کشاورز قرار دارد و شالیزارهای برنج و مزارع مارچوبه آن را احاطه کرده اند.

**ماه خونین اواخر اسفند می آید**  
اولین ماه گرفتگی کامل پس از ۳ سال قرار است اواخر اسفند ۲۳ (۲۴ اسفند) رخ بدهد. البته این پدیده جذاب فضایی را فقط ساکنان نیمه ای از زمین که در وضعیت شب باشند، می توانند ببینند. طی این رویداد ماه به مدت ۶۵ دقیقه زیر سایه زمین می رود و به رنگ قرمز تیره در آسمان دیده می شود که به ماه خونین نیز مشهور است.



**قارچ خور، هوش مصنوعی را آزمایش کرد**  
باری معروف «قارچ خور» در یک آزمایش، مدل های مشهور هوش مصنوعی را محک زد. این بازی در یک شبیه ساز به اجرا درآمد تا کنترل ماریو را به هوش مصنوعی بدهد. در این آزمایش، هوش مصنوعی کلود ۳.۷ بهترین عملکرد را داشت، اما جمنا ۱.۵ پرو و GPT-4o با مشکل روبه رو شدند.



## خطر قفل شکسته ها

نصب بازی های کرک شده در سیستم های رایانه ای می تواند باعث ایجاد یک حفره امنیتی شود

### سرقت رمز ارز

چند روز پیش خبری آمد که هکرها بدافزاری را در شب سال نو میلادی از طریق چندین بازی کرک شده در تورنت منتشر کرده اند. به گفته کارشناسان شرکت کسپرسکی، این هکرها طی حدود یک ماه سیستم های کاربران عادی و کسب و کارها را با بدافزار استخراج رمز ارز آلوده کرده اند.

### نصب بازی های کرک شده

نصب و استفاده از بازی های کرک شده یا قفل شکسته به دلیل ریسک های بالقوه امنیتی، توصیه نمی شود. البته با توجه به شرایط، گاه برخی مجبور به انجام چنین کاری هستند. این فایل ها شاید شامل کدهای خطرناکی باشند که مهاجمان برای دسترسی به سیستم تان طراحی کرده اند. با این حال، اگر می خواهید از این روش استفاده کنید اقدامات زیر را برای کاهش خطر انجام دهید:

- استفاده از سایت هایی که می شناسید
- استفاده از ابزار های امنیتی
- استفاده از محیط جداگانه (سیستم عامل مجازی یا پار تیشن جدا)
- به روز رسانی سیستم عامل و نرم افزارها
- عدم اجرای فایل های ناشناس

### ۲ روش رایج هک کردن در بازی های رایانه ای و موبایلی

**فیشینگ:** هکرها با ارسال لینک های جعلی از طریق ایمیل، پیامک یا شبکه های اجتماعی، کاربران را ترغیب می کنند که اطلاعات حساب خود را در یک وبسایت تقلبی وارد کنند.

#### راه های مقابله

- روی لینک های ناشناس کلیک نکنید.
- آدرس وبسایت رسمی بازی را بررسی کنید.
- از ورود اطلاعات حساب در سایت هایی که از طریق ایمیل یا پیامک دریافت کرده اید، خودداری کنید.

**بدافزارها و تروجان ها:** بسیاری از هکرها از طریق بدافزارهایی که به عنوان هک های تقلبی، چیت ها (Cheats) یا نسخه های مود شده بازی ها عرضه می شوند، به سیستم کاربران نفوذ می کنند. این برنامه ها معمولاً شامل کی لاگرها (Keyloggers) هستند که تمام اطلاعات ورودی کیبورد شما را ثبت و به هکر ارسال می کنند.

#### راه های مقابله

- از دانلود برنامه ها و مودهای غیر رسمی خودداری کنید.
- بازی ها و نرم افزارهای خود را فقط از منابع رسمی دانلود کنید.
- یک آنتی ویروس قدرتمند روی سیستم خود نصب و مرتباً آن را به روز کنید.

فضا

پر تاب استار شپ لغو شد

شرکت فضایی اسپیس ایکس متعلق به ایلان ماسک اعلام کرد که به دلیل مشکلات موشک استار شپ، هشتمین پر تاب آزمایشی آن لغو شد. به گزارش اسپیس ایکس قرار بود استار شپ روز دوشنبه برای هشتمین مرتبه پرواز آزمایشی خود را از پایگاه استار بیس در جنوب تگزاس انجام دهد، اما برنامه ها آنطور که تصور می شد پیش نرفت، بنا به اعلام اسپیس ایکس هر دو مرحله موشک شامل تقویت کننده سوپرهوی و مرحله بالایی با مشکلاتی روبه رو شد و پس از نگهداشتن ساعت شمارش معکوس، پر تاب متوقف شد. هنوز این شرکت اعلام نکرده که جزئیات این ایرادات چیست و زمان بعدی پر تاب آزمایشی نیز همچنان مبهم است. در حساب شبکه اجتماعی اسپیس ایکس آمده است: تلاش برای پرواز آزمایشی امروز متوقف شد. گروه استار شپ در حال تعیین بهترین فرصت موجود بعدی برای پرواز است.

موفقیت ناقص فالکون در فرود

موشک فالکون ۹ اسپیس ایکس در ۲ روز گذشته موفق شد ۲۱ ماهواره استار لینک را به فضا پرتاب کند، اما در بازگشت با ایرادات اساسی مواجه شد. به گزارش اسپیس ایکس، با اینکه فرود فالکون موفقیت آمیز بود، اما یک آتش سوزی غیر معمول در بخش عقبی آن اتفاق افتاد که به یکی از پایه های فرود این پیشران آسیب رساند و آن را واژگون کرد. اسپیس ایکس درباره آنچه در این مأموریت رخ داده، آورده است: پس از فرود موفقیت آمیز، یک آتش سوزی نامشخص در انتهای بخش عقبی موشک رخ داد و به یکی از پایه های فرود پیشران آسیب رساند که منجر به واژگونی آن شد. در حالی که از دست دادن یک موشک پس از یک مأموریت موفقیت آمیز نا امید کننده است، مهندسان از داده ها استفاده خواهند کرد تا فاکتور را در هنگام صعود و فرود مطمئن تر کنند.



**آگهی مزایده عمومی فروش سهام**  
**شرکت پتروشیم تبریز**  
شماره ۱۴۰۳/۰۴

**بانک رفاه کارگران**  
REFAH KARGARAN BANK

**بانک رفاه کارگران** در نظر دارد نسبت به فروش ۴/۵ درصد از سهام شرکت پتروشیمی تبریز به تعداد ۲۲۴,۲۵۲,۴۴۳ سهم به ارزش ۱۴,۹۷۹,۱۶۶,۱۸۲,۶۲۸ ریال از طریق برگزاری مزایده عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح اقدام نماید. متقاضیان خرید سهام مزبور می توانند از تاریخ انتشار این آگهی حداکثر تا پایان وقت اداری روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۵ با در دست داشتن معرفی نامه کتبی مشتمل بر درج شماره شناسه ملی (اشخاص حقوقی) به همراه کد ملی (اشخاص حقیقی) در ساعات اداری به اداره سرمایه گذاری و امور مجامع شرکت ها بانک، به آدرس: تهران، بلوار کشاورز، رو به روی بیمارستان پارس، ساختمان بانک رفاه کارگران، اداره سرمایه گذاری و امور مجامع شرکت ها بانک مراجعه و اسناد مزایده را دریافت نمایند. (شماره های تماس: ۰۲۱۴۱۳۷۳۲۸۴ - ۰۲۱۴۱۳۷۳۳۱۰)

**شرایط شرکت در مزایده:**

- ارزش پایه معامله و شرایط پرداخت ثمن معامله به شرح جدول ذیل به اطلاع متقاضیان می رسد.

نام شرکت	پتروشیمی تبریز (سهامی عام)
سرمایه ثبت شده	۴,۹۸۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد سهام قابل واگذاری	۲۲۴,۲۵۲,۴۴۳
قیمت پایه کل سهام قابل واگذاری	۱۴,۹۷۹,۱۶۶,۱۸۲,۶۲۸
مبلغ سپرده شرکت در مزایده	۱۴۹,۷۹۱,۶۶۱,۸۲۶
شرایط واگذاری <sup>(۱)</sup>	۱۰ درصد نقد و الباقی اقساط ماهانه طی ۵ سال با نرخ سود ۲۳ درصد سالیانه

<sup>(۱)</sup> قیمت اعلامی، قیمت پایه بوده و اولویت واگذاری به ترتیب:  
۱- با خریدارانی است که متقاضی خرید نقدی بوده و قیمتی بالاتر از قیمت پایه را پیشنهاد نمایند.  
۲- با خریدارانی است که حصه نقدی بیشتر و قیمتی بالاتر از قیمت پایه را پیشنهاد نمایند.

- سپرده شرکت در مزایده معادل ۱۰ درصد ارزش حصه نقدی ثمن معامله می باشد که می بایستی بصورت وجه نقد واریزی به حساب شماره ۵۰۰۰۰۱۴ به نام اداره حسابداری نزد شعبه پردیس بانک رفاه کارگران یا ضمانت نامه بانکی معتبر، غیر از بانک رفاه کارگران با اعتبار سه ماهه بصورت عندالمطالبه قابل تمدید و بی قید و شرط ارائه گردد. حق فروشنده جهت بررسی، قبول یا رد و درخواست اصلاح متن ضمانت نامه در مهلت محدود، محفوظ و متقاضی مکلف به رعایت آن است.
- متقاضیان می بایست پیشنهادات خود را نسبت به کل سهام عرضه شده، حداکثر تا پایان وقت اداری روز پنجشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۶ به نشانی اعلام شده فوق تحویل و رسید دریافت نمایند. بدیهی است به پیشنهاداتی که بعد از موعد مقرر مقرر موصول گردد ترتیب اثر داده نخواهد شد.
- شرکت در مزایده به معنی اطلاع و آگاهی کامل متقاضی نسبت به شرایط شرکت بوده و خریدار با شرکت در مزایده کلیه اختیارات خصوصاً خیار غبن ولو فاحش را از سوی خود سلب و اسقاط می نماید.
- چنانچه برنده مزایده طرف مهلت مقرر از تاریخ ابلاغ توسط مزایده گذار نسبت به امضای قرارداد تدوین شده توسط حوزه حقوقی بانک و پرداخت بخش نقدی ثمن معامله و ارائه اسناد تضمین اقدام ننماید، هیچگونه ادعایی نسبت به سپرده شرکت در مزایده نخواهد داشت و مزایده گذار می تواند ضمانت نامه بانکی ارائه شده را به نفع خود ضبط نماید.
- پاکت های مزایده در ساعت ۱۰:۰۰ صبح روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۹ در سالن جلسات بانک واقع در تهران، خیابان ولیعصر (عج)، نرسیده به میدان ونک، ساختمان بانک رفاه کارگران مفتوح خواهد گردید. حضور پیشنهاد دهندگان یا نماینده قانونی آنان در جلسه با ارائه مدارک شناسایی یا معرفی نامه معتبر، مجاز می باشد. در جلسه مزبور صرفاً خریداران حائز رتبه های اول و دوم معرفی گردیده و برنده نهایی متعاقباً اعلام خواهد شد.
- استرداد سپرده شرکت در مزایده برنده دوم (وجه نقد/ضمانت نامه بانکی معتبر-وقف بند ۲) منوط به انعقاد قرارداد و تسویه کامل بخش نقدی ثمن معامله و دریافت اسناد تضمین از برنده اول مزایده می باشد. سپرده شرکت در مزایده سایر مزایده گران پس از برگزاری جلسه مزایده مسترد می گردد.
- فروشنده در رد یا قبول هر یک از/کلیه پیشنهادات واصله مختار است.

**آگهی مزایده عمومی فروش سهام**  
**شرکت سرمایه گذاری توسعه سرمایه رفاه (سهام خاص)**  
شماره ۱۴۰۳/۰۴

**بانک رفاه کارگران**  
REFAH KARGARAN BANK

**مجموعه بانک رفاه کارگران** در نظر دارد نسبت به فروش ۱۰۰ درصد سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه سرمایه رفاه (سهامی خاص) به تعداد ۱,۰۰۰,۰۰۰ سهم به ارزش ۲,۲۸۹,۴۸۶,۸۳۸,۰۰۰ ریال از طریق برگزاری مزایده عمومی به اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح اقدام نماید. متقاضیان خرید سهام مزبور می توانند از تاریخ انتشار این آگهی حداکثر تا پایان وقت اداری روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۵ با در دست داشتن معرفی نامه کتبی مشتمل بر درج شماره شناسه ملی (اشخاص حقوقی) به همراه کد ملی (اشخاص حقیقی) در ساعات اداری به اداره سرمایه گذاری و امور مجامع شرکت ها بانک، به آدرس: تهران، بلوار کشاورز، رو به روی بیمارستان پارس، ساختمان بانک رفاه کارگران، اداره سرمایه گذاری و امور مجامع شرکت ها بانک مراجعه و اسناد مزایده را دریافت نمایند. (شماره های تماس: ۰۲۱۴۱۳۷۳۲۸۴ - ۰۲۱۴۱۳۷۳۳۱۰)

**شرایط شرکت در مزایده:**

- ارزش پایه معامله و شرایط پرداخت ثمن معامله به شرح جدول ذیل به اطلاع متقاضیان می رسد.

نام شرکت	سرمایه گذاری توسعه سرمایه رفاه (سهامی خاص)
سرمایه ثبت شده	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد سهام قابل واگذاری	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قیمت پایه کل سهام قابل واگذاری	۲,۲۸۹,۴۸۶,۸۳۸,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ سپرده شرکت در مزایده	۱۳۷,۳۶۹,۲۱۰,۲۸۰,۰۰۰
شرایط واگذاری <sup>(۱)</sup>	به صورت نقد و اقساط با شرایط ۶۰ درصد نقد (حصه نقدی) و الباقی اقساط ۳ ماهه طی ۵ سال با نرخ سود ۲۳ درصد سالانه

<sup>(۱)</sup> قیمت اعلامی، قیمت پایه بوده و اولویت واگذاری به ترتیب:  
۱- با خریدارانی است که متقاضی خرید نقدی بوده و قیمتی بالاتر از قیمت پایه را پیشنهاد نمایند.  
۲- با خریدارانی است که حصه نقدی بیشتر و قیمتی بالاتر از قیمت پایه را پیشنهاد نمایند.

- سپرده شرکت در مزایده معادل ۱۰ درصد ارزش حصه نقدی ثمن معامله می باشد که می بایستی بصورت وجه نقد واریزی به حساب شماره ۵۰۰۰۰۱۴ به نام اداره حسابداری نزد شعبه پردیس بانک رفاه کارگران یا ضمانت نامه بانکی معتبر، غیر از بانک رفاه کارگران با اعتبار سه ماهه بصورت عندالمطالبه قابل تمدید و بی قید و شرط ارائه گردد. حق فروشنده جهت بررسی، قبول یا رد و درخواست اصلاح متن ضمانت نامه در مهلت محدود، محفوظ و متقاضی مکلف به رعایت آن است.
- متقاضیان می بایست پیشنهادات خود را نسبت به کل سهام عرضه شده، حداکثر تا پایان وقت اداری روز پنجشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۶ به نشانی اعلام شده فوق تحویل و رسید دریافت نمایند. بدیهی است به پیشنهاداتی که بعد از موعد مقرر موصول گردد ترتیب اثر داده نخواهد شد.
- شرکت در مزایده به معنی اطلاع و آگاهی کامل متقاضی نسبت به شرایط شرکت بوده و خریدار با شرکت در مزایده کلیه اختیارات خصوصاً خیار غبن ولو فاحش را از سوی خود سلب و اسقاط می نماید.
- چنانچه برنده مزایده طرف مهلت مقرر از تاریخ ابلاغ توسط مزایده گذار نسبت به امضای قرارداد تدوین شده توسط حوزه حقوقی بانک و پرداخت بخش نقدی ثمن معامله و ارائه اسناد تضمین اقدام ننماید، هیچگونه ادعایی نسبت به سپرده شرکت در مزایده نخواهد داشت و مزایده گذار می تواند ضمانت نامه بانکی ارائه شده را به نفع خود ضبط نماید.
- پاکت های مزایده در ساعت ۱۰:۰۰ صبح روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۹ در سالن جلسات بانک واقع در تهران، خیابان ولیعصر (عج)، نرسیده به میدان ونک، ساختمان بانک رفاه کارگران مفتوح خواهد گردید. حضور پیشنهاد دهندگان یا نماینده قانونی آنان در جلسه با ارائه مدارک شناسایی یا معرفی نامه معتبر، مجاز می باشد. در جلسه مزبور صرفاً خریداران حائز رتبه های اول و دوم معرفی گردیده و برنده نهایی متعاقباً اعلام خواهد شد.
- استرداد سپرده شرکت در مزایده برنده دوم (وجه نقد/ضمانت نامه بانکی معتبر-وقف بند ۲) منوط به انعقاد قرارداد و تسویه کامل بخش نقدی ثمن معامله و دریافت اسناد تضمین از برنده اول مزایده می باشد. سپرده شرکت در مزایده سایر مزایده گران پس از برگزاری جلسه مزایده مسترد می گردد.
- فروشنده در رد یا قبول هر یک از/کلیه پیشنهادات واصله مختار است.

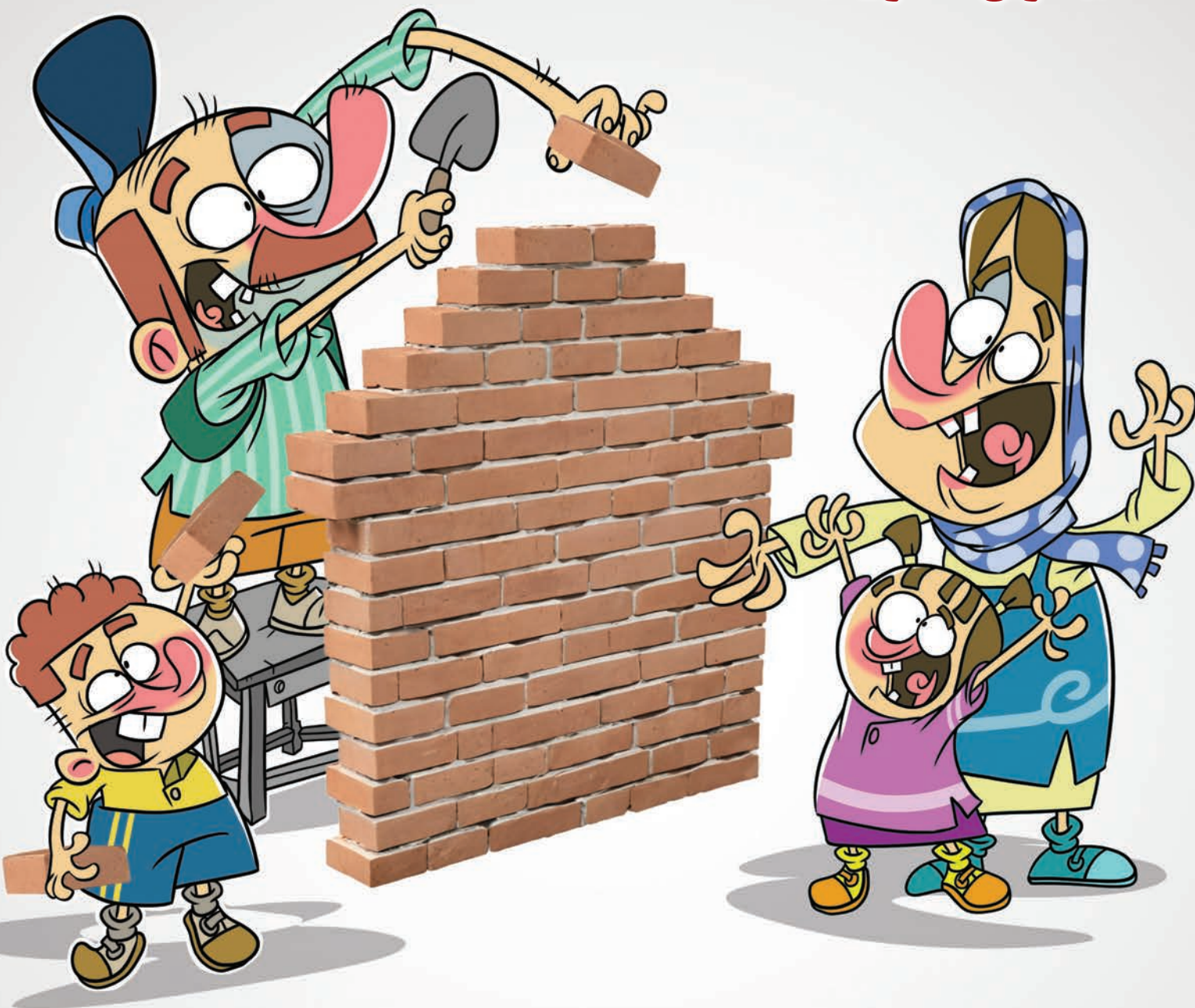


سیاست چه تأثیری بر قیمت خانه دارد؟

## ۴ سناریو برای بازار مسکن ۱۴۰۴ +

نقشه بازار مسکن پایتخت

## آپارتمان‌های کدام منطقه بیشترین مشتری را دارند؟ +



امکان رونق بازار مسکن از اردیبهشت ۱۴۰۴

# سال آینده سال خانه‌دار شدن است؟

## لزوم اخذ مالیات از واحدهای تجاری خالی

معاف می‌کنند و بدون انجام هیچ فعالیتی، فقط تنها با بالا رفتن تورم و قیمت ملک تجاری‌شان، صاحب سود اقتصادی می‌شوند. این در حالی است که اگر واحدهای تجاری مجبور به فعالیت باشند، چندین نفر را در خود به اشتغال و کسب درآمد می‌رسانند. با این تفاسیر اگر به جای خانه‌های خالی از مغازه‌های خالی مالیات گرفته شود، صاحبان املاک تجاری مجاب می‌شوند تا واحد صنفی خود را به قیمت مناسب اجاره دهند و در پی آن چندین نفر شغل می‌شوند.

در سال‌های اخیر یکی از سیاست‌های دولت‌ها برای افزایش عرضه مسکن در بازار، اخذ مالیات از خانه‌های خالی بود. اما سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در این حوزه پیشنهاد می‌کند: به نظر من بهتر است مانند اکثر کشورهای دنیا به جای مالیات بستن بر خانه‌های خالی، بر واحدهای تجاری خالی و غیرفعال مالیات بسته شود. مالکان واحدهای تجاری با اعلام خالی بودن و غیرفعال بودن واحد صنفی‌شان، خود را از دادن مالیات، عوارض، بیمه و...



## هلمش‌های



راهنما

### میزان رشد قیمت اجاره‌ها

بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد که در حال حاضر قیمت اجاره‌های مسکن با یک شیب بسیار کم در حال رشد است و فعلاً شاهد کاهش قیمت نیستیم. محرمی در باره چشم‌انداز نوسان قیمت مسکن در سال آینده می‌گوید: با توجه به شرایط حاکم بر بازار فعلاً نمی‌توان به‌طور دقیق اعلام کرد که در سال جاری چند درصد افزایش قیمت در حوزه مسکن داشته‌ایم. دولت از سال ۹۹ به این سو هر سال فقط مجوز افزایش ۲۵ درصدی اجاره‌های مسکن را صادر کرده است. این درصد اعلامی باید سقف رشد قیمت در بازار باشد، اما در بازار وضع اینگونه نیست و همواره این میزان افزایش به‌عنوان قیمت کف در بازار در نظر گرفته شده است. در این بین وزارت راه و شهرسازی انتظار داشت با پلمب و برخورد با دفاتر املاک نرخ اجاره‌ها را کاهش دهد اما با تمام این اعمال فشارها، متأسفانه نرخ‌ها در بازار اجاره‌ها بهار نشد؛ چنان‌که طبق آمار رسمی در سال گذشته اجاره‌های مسکن بین ۴۰ تا ۷۰ درصد افزایش داشته است.

### دلایل افزایش اجاره‌ها

به باور کارشناسان، بالا رفتن اجاره‌های مسکن دلایل مختلفی دارد. نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران آنها را به این ترتیب توضیح می‌دهد: در مورد اجاره مسکن دو طرف موجر و مستأجر ذی‌نفع هستند. باید در نظر داشت که هزینه زندگی موجرها نیز همگام با رشد نرخ تورم افزایش داشته است. در بسیاری از نقاط شهر تهران، موجرین افراد بازنشته‌ای هستند که با خرید یک ملک و اجاره دادن آن به قصد تأمین هزینه‌های زندگی و تهیه کمک‌خرج در کنار حقوق بازنشستگی‌شان هستند. وقتی هزینه‌های زندگی بالا می‌رود موجر نیز به اجبار قیمت اجاره‌ها را افزایش می‌دهد. به نظر می‌رسد مسئله تعیین نرخ اجاره‌های مسکن در کشور ما شبیه یک زخم کهنه شده است. در نتیجه هر چه این زخم را دستکاری کنیم اوضاع بدتر می‌شود. به همین دلیل امیدواریم دولت چهاردهم کمتر در بازار مسکن دخالت کند.

## امکان رونق بازار مسکن از اردیبهشت ۱۴۰۴ سال آینده سال خانه‌دار شدن است؟



بازار مسکن، سال ۱۴۰۳ را در شرایط رکود تورمی به پایان رساند. در این میان، انگشت اتهام به سوی مشاوران املاک نشانه رفت. در نتیجه شاهد پلمب و اخذ جریمه‌های سنگین بعضی از فعالان این صنف بودیم. اکنون در آستانه سال ۱۴۰۴، بسیاری می‌پرسند آیا در سال جدید، تغییری در این وضع ایجاد خواهد شد؟ با سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران، ضمن بررسی عوامل تأثیرگذار بر بازار مسکن، درباره چشم‌اندازهای این بازار در سال آینده گفت‌وگو کرده‌ایم.

### سال ۱۴۰۴ خانه‌بخیریم یا نخریم؟

این روزها، خرید مسکن به گران‌ترین رویای هر خانواده ایرانی تبدیل شده است. سمانه محرمی‌نمین، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران ضمن پیش‌بینی روند بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ می‌گوید: توجه داشته باشید، تمام هزینه‌های مربوط به قیمت تمام‌شده ساخت، مانند قیمت مصالح، فولاد، ماشین‌آلات ساختمانی، دستمزد کارگر و... در سال آینده افزایش خواهد داشت و به تبع آن قیمت تمام‌شده ساخت مسکن نیز دچار افزایش خواهد شد. با این توصیف امکان ظهور نشانه‌های رونق دوباره در بازار مسکن از اردیبهشت سال ۱۴۰۴ وجود دارد. البته این رونق به معنی جهش هیجانی قیمت‌ها نیست، مگر اینکه شرایط اقتصادی و بازارهای موازی به سمت و سویی حرکت کند که مردم سرمایه‌های خود را از بازارهای دارایی‌های منقول، به سمت بازار دارایی‌های غیرمنقول ببرند. با توجه به این امر، پیش‌بینی کارشناسان برای سال ۱۴۰۴ مشاهده شیب ملایم در منحنی قیمت مسکن است. به اعتقاد من، در شش‌ماه اول سال ۱۴۰۴ چشم‌انداز هیجانی در بازار مسکن وجود ندارد. منتهی توصیه من این است که اگر در پی خرید ملک برای خودتان هستید و اگر پول نقد در دست دارید تا قبل از اتمام سال جاری خرید خود را انجام دهید، اما توقع افزایش قیمت هیجانی، چشمگیر و سریع را در بازار املاک نداشته باشید.

”

### شیب تند اجاره‌خانه‌ها

در مورد اجاره مسکن دو طرف موجر و مستأجر ذی‌نفع هستند. باید در نظر داشت که هزینه زندگی موجرها نیز همگام با رشد نرخ تورم افزایش داشته است.

### تأثیر طرح نهضت ملی بر بازار مسکن

آماده تحویل و سکونت نیست. از سوی دیگر در خیلی از پروژه‌های دولتی قراردادهای با ارقام پایین بسته می‌شود. این رقم‌های پایین باعث می‌شود که پیمانکاران نتوانند به تعهدات خود عمل کنند و در اکثر موارد پروژه‌ها نیمه‌تمام رها می‌شود و بالطبع تا پایان کار چندین کارفرما عوض می‌شود که خود عامل کندی کار و کاهش کیفیت ساخت است. راهکار حل مشکل واگذاری ساخت این پروژه‌ها به بخش خصوصی است. چنان‌که طبق تجربه تعاونی‌هایی که پروژه ساختشان دست بخش خصوصی بوده، اکثر آنها به تعهدات خود پایبند هستند.

در سال‌های اخیر برنامه ساخت صدها هزار دستگاه آپارتمان در قالب طرح‌های متنوع ساخت مسکن دولتی کنگ خورده و بسیاری از آنها تحویل متقاضیان نشده، اما اثر این موضوع بر روند قیمت‌ها در بازار مسکن چندین مملوس نیست. نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران درباره دلایل کم‌تأثیر بودن طرح نهضت ملی مسکن بر روند بازار املاک می‌گوید: مشکل اصلی درباره طرح‌های دولتی، کاغذی بودن آنهاست. به‌طور مثال دولت اعلام می‌کند که هزاران واحد ساختمان ساخته، در حالی که اکثر این پروژه‌ها هنوز در حالت نیمه‌تمام است. یعنی ساختمان

### دلایل رکود تورمی بازار مسکن در سال ۱۴۰۳

به باور بسیاری از کارشناسان، بازار مسکن در سال ۱۴۰۳ دچار رکود تورمی بود، اما این مفهوم یعنی چه؟ نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران در توضیح مفهوم رکود تورمی بازار مسکن می‌گوید: یعنی در عین راکد بودن معاملات، بالا رفتن قیمت مسکن حتی با شیب کم قابل رویت بود. از پارسیال تاکنون شاهد کاهش شدید معاملات در بازار مسکن بوده‌ایم، اما با این حال کاهش قیمت به هیچ عنوان اتفاق نیفتاد. در یک سال گذشته عوامل مختلفی مانند رشد قیمت مصالح ساختمانی، مخصوصاً سیمان و فولاد و در کنار آن افزایش عوارض دولتی و مالیات تأثیر زیادی بر افزایش قیمت تمام‌شده مسکن داشت. به همین دلیل سازنده‌های اصلی مسکن، چه در انبوه‌سازی، چه در حوزه ساخت‌وساز خرد و نوسازی با افزایش چشمگیر هزینه‌ها مواجه شدند.

### چگونه در بازار مسکن سود کسب کنیم؟

در سال‌های اخیر، هم‌زمان با رشد نرخ تورم توان مالی خانوارها هم کاهش یافته. هر چند در سال‌های گذشته تقاضای خرید خانه‌اولی‌ها به سمت خانه‌های با متراژ پایین در بازار خرید مسکن سوق پیدا کرده بود، اما حالا سقف قیمت مسکن به محدوده‌های رسیده که خرید خانه‌های کوچک هم کار راحتی نیست. با وجود این واقعیت، نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران باز هم خرید خانه را پیشنهاد می‌کند و می‌گوید: از قدیم گفته‌اند هر کسی قصد دارد از زمین بلند شود باید دستش را به خاک بگیرد، یعنی اینکه در زمین یا ملک سرمایه‌گذاری کند. به‌صورت علمی اثبات شده که سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن همواره با موفقیت همراه است ولی برای رسیدن به موفقیت در بازار املاک باید بین ۳ تا ۵ سال صبر کرد. سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن، یک سرمایه‌گذاری میان‌مدت است. برای سال آینده افراد سوداگری‌ها را باید رها و به اصطلاح «امروز بخر فردا بفروش» را فراموش و صبوری پیشه کنند.



## ارزیابی روند ۷ ساله بازار مسکن

است و در سال‌های گذشته نیز این بخش را تحت تأثیر قرار داده است. «ریسک سیاسی»، همواره متغیرهای کلیدی بازار مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد و طی سال آینده نیز نقش آفرینی خواهد کرد. این پارامتر هم به صورت مستقیم و هم از طریق نامناسب ساختن متغیرهای اقتصاد کلان (غیرمستقیم)، بر رفتار آسمنت بازار مسکن و در نتیجه جهت قیمت ملک تأثیر می‌گذارد.

برای تجزیه و تحلیل تحولات بازار مسکن باید نکات بسیاری را مدنظر قرار داد؛ رضا ساجدین در تشریح این موضوع می‌گوید: تجزیه و تحلیل سناریوهای احتمالی بازار مسکن ۱۴۰۴ بدون اطلاع از آنچه در ۷ سال اخیر رخ داده، می‌تواند «خطای دید» برای افراد ایجاد کند. نیاز به بررسی کارنامه سال‌های ۹۷ تا ۱۴۰۳ در بازار مسکن از آنجا مطرح می‌شود که «باز یگردان اصلی» مسکن ۱۴۰۴، سابقه‌دار



### راهنما



## جهت‌یابی روند قیمت

### مسکن در سال ۱۴۰۴

سناریوهای متصور برای بازار املاک در سال آینده چیست؟ ساجدین، در این باره می‌گوید: برای بازار مسکن ۱۴۰۴ می‌توان ۴ سناریو را ترسیم کرد که همه آنها «یک فصل مشترک» دارند و آن «تداوم رکود معاملات با احتمال بالا» است. سناریوی اول آن است که اوضاع شبیه سال‌های ۹۷ تا ۹۹ شود که در این صورت بازار مسکن در آن مسیر قرار می‌گیرد. البته در این سناریو احتمال اینکه میزان تغییر قیمت مسکن با آن سال‌ها برابری کند، پایین است؛ چون «قدرت خرید تقاضای سرمایه‌ای» به شدت پایین تر از سطح متوسط قیمت آپارتمان قرار دارد. سناریوی دوم، افزایش ریسک سرمایه‌گذاری در بازارهای موازی مسکن (شبیه سال ۱۴۰۰) است؛ در این حالت احتمال اینکه بازده بخش مسکن از بقیه بازارها بیشتر شود، وجود دارد. اما همه بازارها کم‌رشدی را تجربه خواهند کرد. طبق سناریوی سوم، بازار مسکن از التهاب قیمت خارج خواهد شد، اما تا رسیدن به وضعیت نرمال، چیزی حدود ۲ سال فاصله خواهد داشت. سناریوی چهارم نیز وضعیتی مشابه ۱۴۰۳ خواهد بود. در کنار «باز یگردان اصلی»، فاکتور «تورم تولید مسکن» نیز وزن قابل توجهی دارد. در حال حاضر میزان رشد هزینه ساخت و ساز ۱/۵ برابر رشد قیمت فروش مسکن است و این موضوع امکان تعدیل کاهشی قیمت ملک را دشوار کرده است.

#### مقایسه روند تورم مسکن

#### با میانگین نرخ تورم عمومی

در ۷ سال اخیر قیمت مسکن جهش داشت؛ به طوری که نرخ تورم مسکن در دوره مزبور به ۳ برابر متوسط تورم سالانه تاریخی مسکن ۳۰ سال قبل از آن رسید. در این مدت قیمت آپارتمان در تهران سالانه به طور متوسط ۶۰ درصد افزایش یافت که از متوسط ۲۰ درصد فاصله گرفت. در همین سال‌ها سطح تورم عمومی تقریباً ۲ برابر مقدار تاریخی خود افزایش یافته و متوسط سالانه آن به ۳۸ درصد رسیده است. این تفاوت بین رشد قیمت اسمی مسکن و تورم عمومی باعث جهش قیمت واقعی آپارتمان شده است. رشد قیمت واقعی مسکن در دهه ۹۰ نسبت به ۲ دهه قبل از آن، بی‌سابقه بوده است.

#### دلایل ثبات نسبی بازار مسکن

#### در ماه‌های اخیر

بازار مسکن در طول سال ۱۴۰۳ تا حدودی با ثبات بود. رضا ساجدین درباره امکان با ثبات شدن روند قیمت مسکن در سال آینده می‌گوید: ریسک سیاسی در ۱۱ ماه امسال، موجبات رشد ۵۲ درصدی نرخ دلار را فراهم کرد. اما همزمان «میل به سرمایه‌گذاری ملکی» به شدت کاهش یافت و باعث شد قیمت مسکن در طول امسال نوعی «ثبات نسبی» یا کم‌رشدی نسبت به قبل را تجربه کند. میزان افزایش قیمت مسکن در سال جاری به اندازه یک سوم سال‌های ۹۷ تا ۱۴۰۲ بوده است.

## سیاست چه تأثیری بر قیمت خانه دارد؟

# ۴ سناریو برای بازار مسکن ۱۴۰۴



### ۳ ضلعی اثرگذار بر قیمت مسکن در سال ۱۴۰۴

بسیاری از متقاضیان مسکن می‌پرسند بازار در سال آینده به کدام سو حرکت می‌کند؟ رضا ساجدین پیش‌بینی می‌کند که سال آینده بک «۲ ضلعی»، سمت‌وسوی متغیرهای بخش مسکن و ساختمان را تعیین کند که رأس اصلی آن «ریسک سیاسی» است و «آراس» دیگر آن را «تورم تولید» و «قدرت خرید» تشکیل می‌دهند.



به باور بسیاری از کارشناسان، بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ با ۱۲ اهرم اثرگذار یعنی نرخ تورم از یک سو و کاهش قدرت خرید متقاضیان از سوی دیگر مواجه است و مشخص نبودن برآیند قدرت این ۱۲ اهرم، معادلات را پیچیده تر از همیشه کرده است. در گفت‌وگو با رضا ساجدین، کارشناس و مدرس تکنیک‌های معامله مسکن، به بررسی سناریوهای مختلف پیش‌روی بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ پرداخته ایم. او معتقد است که ۴ سناریو برای بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ قابل پیش‌بینی است. این سناریوها با لحاظ «آثار به جا مانده از فراز و فرود ریسک از سال ۹۷ تا کنون» ترسیم می‌شود. در قالب یکی از این ۴ سناریو، تکرار رخدادهای ۹۷ تا ۹۹ قابل انتظار است.

#### اثر عرضه و تقاضا بر قیمت مسکن چیست؟

عرضه و تقاضا و قدرت خرید از جمله دیگر مواردی هستند که بر کاهش یا افزایش قیمت مسکن تأثیرگذارند. ساجدین در این باره می‌گوید: همانطور که می‌دانید در صورت کمبود عرضه و تقاضا برای خرید مسکن، قیمت مسکن روند افزایشی خواهد داشت و خریداران به ناچار باید هزینه‌های بیشتری برای تهیه مسکن بپردازند؛ اما در صورتی که تقاضا برای خرید مسکن کم و عرضه زیاد باشد، عکس این حالت اتفاق می‌افتد و قیمت مسکن کاهش پیدا می‌کند. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که نوسانات قیمت مسکن به شرایط عرضه و تقاضا وابسته است.

در عین حال تقاضا برای مسکن تا حد زیادی به قدرت خرید وابسته است؛ چنان که کاهش قدرت خرید نیز باعث می‌شود که تقاضا برای خرید خانه کم شود.

#### قیمت مسکن با نرخ ارز و بهره چه ارتباطی دارد؟

قیمت مسکن در بسیاری از کشورهای دنیا، متأثر از عوامل مختلفی است؛ بازار املاک ایران هم از این قاعده مستثنی نیست. رضا ساجدین در این باره می‌گوید: در کشور ما، قیمت مسکن متأثر از عوامل مختلفی مانند کاهش و افزایش دلار، نوسان قیمت مقاطع فولادی و مواردی از این قبیل است. به طور کلی، رابطه بین دلار و قیمت مقاطع فولادی، یک رابطه مستقیم است که نمی‌توان از آن چشم‌پوشی کرد. به هر اندازه که در یک دوره، شاهد افزایش قیمت ارز باشیم، شاهد بالا رفتن قیمت مقاطع فولادی هم خواهیم بود. در ساختمان‌سازی، بخشی از هزینه‌های ساخت برای خرید مقاطع فولادی در نظر گرفته می‌شود؛ از این رو نوسانات قیمت مقاطع فولادی می‌تواند تأثیر چشمگیری بر قیمت افزایش مسکن داشته باشد. به طور کلی می‌توان گفت که قیمت مسکن تحت تأثیر پارامترهای مختلفی مانند وضعیت اقتصادی، نرخ بهره، درآمد واقعی و همچنین عرضه و تقاضا قرار دارد.

#### اثر تورم بر قیمت مسکن چیست؟

در شرایطی که داده‌های آماری لحظه‌ای و به‌روزی از روند معاملات مسکن در دسترس نیست، این کارشناس بازار املاک، در تشریح اصلی‌ترین عوامل افزایش قیمت مسکن می‌گوید: نرخ تورم، پایه‌ای‌ترین و اصلی‌ترین عامل تأثیرگذار در افزایش قیمت مسکن است. هنگامی که نرخ تورم فزاینده در اقتصاد مشاهده می‌شود، مردم تلاش می‌کنند ارزش نقدینگی خود را از طریق تبدیل آن به دارایی‌های با ثبات نظیر مسکن حفظ کنند که این امر، می‌تواند بر افزایش تقاضا در بازار مسکن تأثیرگذار باشد.

#### چرا قیمت در مناطق مختلف فرق می‌کند؟

افزایش قیمت زمین هم یکی دیگر از مهم‌ترین مؤلفه‌های افزایش نرخ مسکن است. ساجدین در این باره توضیح می‌دهد: قیمت مسکن بیشتر تحت تأثیر بهای زمین است و اختلاف نرخ مسکن در مناطق شمالی و جنوبی شهر نیز این ادعا را تأیید می‌کند. تمایل دارندگان زمین به فروش یا نگهداری زمین، تعیین‌کننده قیمت زمین است؛ این موضوع در تعیین قیمت نهایی مسکن هم تأثیر زیادی خواهد داشت.

#### اثر بازارهای ارز و طلا بر رکود بازار مسکن

برخی کارشناسان معتقدند با کاهش قدرت خرید مسکن طی سال‌های اخیر دارندگان سرمایه‌های خرد برای سرمایه‌گذاری به سمت بازار ارز و طلا متمایل شده‌اند. ساجدین در این باره می‌گوید: در حال حاضر، خریدار فوری در بازار مسکن وجود ندارد چون نقدشوندگی در این بازار پایین است. در حالی که همزمان با بروز نوسان در بازار ارز، سکه و طلا هم گام بارش قیمت‌ها تا حدی میزان تقاضا هم بالا رفت زیاد چنین بازارهایی، امکان نقدشوندگی فوری وجود دارد اما در بازار مسکن اینگونه نیست. خریداران ارز و طلا می‌توانند هر زمان که تمایل دارند، دارایی خود را نقد کنند اما در بازار مسکن قدرت نقدشوندگی بالا نیست. به همین دلیل است که بازار مسکن به اندازه دیگر بازارها، واکنش سریع نشان نمی‌دهد.



## بررسی اثرگذاری وام بر بازار مسکن در ۵ سال اخیر

قیمت مسکن در برخی مناطق تهران و شهرهای بزرگ رشد قابل توجهی داشت. اما به دلیل نرخ بهره بالا (معمولاً ۱۸ تا ۲۲ درصد) و اقساط سنگین، این افزایش وام همیشه به رشد متناسب تقاضا منجر نشده و گاهی فقط به نفع فروشندگان و افزایش قیمت‌ها تمام شده است.

در بازار مسکن ایران (تا زمستان ۱۴۰۳)، افزایش سقف وام مسکن (مثل وام خرید مسکن بانک مسکن) بارها مشاهده شده است. مثلاً وقتی سقف وام زوجین از ۱۶۰ میلیون تومان در سال ۱۳۹۸ به ۴۰۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۱ افزایش یافت، در کنار تورم و سایر عوامل،

## هلمشهری



راهنما

### روند تاریخی قیمت مسکن بر مبنای دلار

بازار مسکن تهران، همواره تحت تاثیر نوسانات ارزی، فراز و نشیب‌های فراوانی را تجربه کرده است. برای درک بهتر این موضوع، نگاهی به روند تاریخی قیمت دلار مسکن در پایتخت می‌اندازیم. از سال ۱۳۹۰ که قیمت دلار مسکن در اوج خود قرار داشت، تا سال ۱۳۹۹ که به دلیل جهش شدید نرخ ارز، به پایین‌ترین سطح در دهه‌های اخیر نزدیک شد، و سپس، بازگشت مجدد به اوج در سال ۱۴۰۳، این بازار، همواره در حال تغییر و تحول بوده است. برای درک بهتر، روند تاریخی قیمت دلار مسکن در پایتخت را با چند نقطه کلیدی بررسی می‌کنیم:

#### سال ۱۳۹۰:

میانگین قیمت هر مترمربع در تهران: حدود ۱,۶۰۰,۰۰۰ تومان.  
نرخ دلار: حدود ۱,۲۰۰ تومان.  
قیمت دلار مسکن: ۱۳۳۰ دلار.  
در این دوره، قیمت دلار مسکن نسبتاً بالا بود، چون نرخ ارز هنوز جهش زیادی نداشت.

#### سال ۱۳۹۶:

میانگین قیمت هر مترمربع: حدود ۴,۰۰۰,۰۰۰ تومان.  
نرخ دلار: حدود ۴,۰۰۰ تومان.  
قیمت دلار مسکن: ۱۰۰۰ دلار.  
در این مقطع، با افزایش نرخ دلار، قیمت دلار مسکن کاهش یافت، چون رشد قیمت ریالی مسکن از رشد دلار عقب‌تر بود.

#### سال ۱۳۹۹:

میانگین قیمت هر مترمربع: حدود ۱۹,۰۰۰,۰۰۰ تومان.  
نرخ دلار: حدود ۲۵,۰۰۰ تومان.  
قیمت دلار مسکن: ۷۶۰ دلار.  
اینجا قیمت دلار مسکن به دلیل جهش شدید نرخ ارز به پایین‌ترین سطح در دهه‌های اخیر نزدیک شد.

#### سال ۱۴۰۱:

میانگین قیمت هر مترمربع: حدود ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان.  
نرخ دلار: حدود ۳۰,۰۰۰ تومان.  
قیمت دلار مسکن: ۱۳۳۰ دلار.  
قیمت دلار مسکن دوباره افزایش یافت، چون رشد قیمت مسکن با نرخ ارز همگام شد.

#### سال ۱۴۰۳:

میانگین قیمت هر مترمربع: حدود ۹۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان.  
نرخ دلار: حدود ۶۰,۰۰۰ تومان.  
قیمت دلار مسکن: ۱۵۰۰ دلار.  
در این مقطع، قیمت دلار مسکن به سطح بالاتری رسیده است.

### رابطه قیمت مسکن با نرخ ارز چگونه است؟

رابطه بین قیمت مسکن و نرخ ارز به عوامل مختلفی بستگی دارد و معمولاً به صورت مستقیم یا غیرمستقیم تحت تأثیر قرار می‌گیرد. در اقتصاد ایران، به دلیل وابستگی زیاد به واردات مصالح ساختمانی، نوسانات ارزی و تأثیرات روانی بازار، این رابطه می‌تواند پیچیده باشد. در ادامه این موضوع را مرحله به مرحله بررسی می‌کنیم:

#### وابستگی به مصالح ساختمانی وارداتی

بخش قابل توجهی از مصالح ساختمانی مثل فولاد، سیمان (به‌طور غیرمستقیم)، تجهیزات تأسیساتی و برخی مواد اولیه دیگر به نرخ ارز وابسته هستند. وقتی نرخ دلار افزایش پیدا می‌کند، هزینه تولید مسکن بالا می‌رود و این افزایش هزینه معمولاً به قیمت نهایی هر مترمربع منتقل می‌شود.

#### تورم و انتظارات بازار

در ایران، نرخ دلار به عنوان یک اهرم تورمی مهم تلقی می‌شود. با بالا رفتن نرخ دلار، انتظارات تورمی در جامعه افزایش می‌یابد و فروشندگان مسکن قیمت‌ها را با پیش‌بینی افزایش هزینه‌های آینده تنظیم می‌کنند. این موضوع گاهی حتی سریع‌تر از تغییرات واقعی هزینه‌ها رخ می‌دهد.

#### تقاضا و عرضه در بازار مسکن

وقتی ارزش گران می‌شود، برخی افراد برای حفظ ارزش دارایی‌های خود به خرید مسکن روی می‌آورند (به‌عنوان یک سرمایه‌گذاری امن). این افزایش تقاضا می‌تواند قیمت هر مترمربع را بالا ببرد؛ حتی اگر عرضه ثابت بماند.

### مناطق مختلف، تأثیرات متفاوت

در شهرهای بزرگ مثل تهران که بازار مسکن پویاتر است، رابطه قیمت مسکن با نرخ دلار قوی‌تر دیده می‌شود. در مناطق لوکس‌تر، این رابطه حتی ممکن است شدیدتر باشد.

### فرمول اثرگذاری نرخ ارز بر قیمت مسکن

در یک مدل ساده، اگر فرض کنیم هزینه ساخت مسکن به‌طور کامل به دلار وابسته باشد:  $\text{قیمت هر مترمربع} = \text{هزینه ساخت (بر حسب دلار)} \times \text{نرخ دلار} + \text{سود سازنده}$  وقتی نرخ دلار بالا می‌رود، این معادله مستقیم قیمت را افزایش می‌دهد.

### روند ۵ ساله اثرگذاری نرخ دلار بر قیمت مسکن

با توجه به داده‌های تاریخی (تا زمستان امسال)، در دوره‌هایی که نرخ دلار جهش داشته (مثلاً از ۲۰ هزار تومان به ۵۰ هزار تومان و سپس تا ۹۰ هزار تومان)، قیمت مسکن هم به‌طور میانگین رشد قابل توجهی داشته است؛ برای مثال در تهران، قیمت هر مترمربع مسکن در برخی مناطق از حدود ۲۰ میلیون تومان در سال ۱۳۹۸ به بیش از ۸۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ رسیده که بخشی از آن به افزایش نرخ دلار (و تورم عمومی) مربوط می‌شود. در نتیجه رابطه قیمت هر مترمربع مسکن با نرخ دلار معمولاً مثبت است؛ یعنی با افزایش نرخ دلار، قیمت مسکن هم بالا می‌رود، اما این رابطه، خطی نیست و به عوامل دیگری مثل سیاست‌های دولت (وام مسکن، مالیات)، نرخ بهره بانکی و وضعیت کلی اقتصاد هم بستگی دارد.

#### فرمول اثرگذاری نرخ تورم بر قیمت مسکن

در یک مدل ساده، رشد قیمت مسکن تقریباً مساوی است با نرخ تورم + ضریب تقاضای سرمایه‌گذاری که به عواملی مثل دسترسی به وام، نرخ بهره و تمایل مردم به حفظ دارایی بستگی دارد. در ایران، این ضریب معمولاً مثبت و قابل توجه است.

# کلیدها و قیمت مسکن

## کدام مؤلفه‌ها بازار املاک

بازار املاک و مستغلات در ایران عموماً تحت تأثیر مؤلفه‌های متغیرهایی نظیر نوسان نرخ ارز، تغییرات نرخ تورم و ... می‌باشد.

#### بررسی یک روند تاریخی

نسبت قیمت هر مترمربع آپارتمان در تهران معادل چند دلار است؟ برای محاسبه میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان و مسکن در تهران به دلار و بررسی روند تاریخی آن، باید قیمت‌های ریالی را با نرخ دلار در زمان‌های مختلف مقایسه کنیم. با توجه به اینکه نرخ دلار در ایران طی سال‌های گذشته نوسانات قابل توجهی داشته، این محاسبه به داده‌های تاریخی قیمت مسکن و نرخ ارز بستگی دارد.





## فرمول تقریبی اثر گذاری وام بر قیمت مسکن

در یک مدل ساده، افزایش قیمت مسکن تقریباً مساوی است با: درصد افزایش قدرت خرید ناشی از وام × کشش تقاضای مسکن. کشش تقاضا به این بستگی دارد که چقدر بازار به تغییرات قدرت خرید حساس است. در ایران، این کشش معمولاً بالاست، چون عرضه مسکن محدود است. عرضه مسکن: اگر همزمان با افزایش وام، عرضه مسکن (مثلاً از طریق ساخت

انبوه) افزایش یابد، رشد قیمت‌ها می‌تواند تعدیل شود. قدرت بازپرداخت: اگر اقساط وام متناسب با درآمد خانوار نباشد، تقاضای مؤثر رشد زیادی نمی‌کند و اثر بر قیمت، محدود می‌شود. رکود اقتصادی: در شرایط رکود، حتی با افزایش وام، تقاضا ممکن است بالا نرود، چون مردم ترجیح می‌دهند نقدینگی خود را حفظ کنند.



مکت

۹۹

## قیمت مسکن با نرخ تورم چه نسبتی دارد؟

رابطه قیمت مسکن با نرخ تورم معمولاً یک رابطه مثبت و به نسبت قوی است؛ به این معنا که با افزایش تورم، قیمت مسکن نیز به طور کلی افزایش می‌یابد. این ارتباط به عوامل اقتصادی بنیادی و رفتار بازار بستگی دارد. در ادامه این موضوع را دقیق‌تر بررسی می‌کنیم:

### تورم و هزینه‌های ساخت

تورم باعث افزایش قیمت مواد اولیه (مثل سیمان، فولاد، آجر)، دستمزد کارگران و سایر هزینه‌های مرتبط با ساخت‌وساز می‌شود. این افزایش هزینه‌ها مستقیماً به قیمت تمام‌شده هر مترمربع مسکن منتقل می‌شود؛ به عنوان مثال: اگر تورم سالانه ۳۰ درصد باشد، هزینه ساخت که بخش بزرگی از قیمت مسکن را تشکیل می‌دهد، به همین نسبت بالا می‌رود.

### انتظارات تورمی

در اقتصادهایی مثل ایران که تورم مزمن وجود دارد، مردم و سرمایه‌گذاران انتظار دارند ارزش پول‌شان کاهش یابد. در نتیجه، مسکن به عنوان یک دارایی امن و مقاوم در برابر تورم مورد توجه قرار می‌گیرد. این افزایش تقاضا باعث می‌شود قیمت مسکن حتی بیشتر از نرخ تورم رشد کند؛ به ویژه در دوره‌های تورم بالا.

### نسبت رشد قیمت مسکن به تورم

به طور کلی، در بلندمدت، رشد قیمت مسکن معمولاً با نرخ تورم هم‌راستا است یا کمی از آن پیشی می‌گیرد، اما در کوتاه‌مدت، این نسبت می‌تواند متفاوت باشد. در تورم پایین (مثلاً زیر ۱۰ درصد): قیمت مسکن ممکن است با سرعت کمتری نسبت به تورم رشد کند، چون تقاضا کمتر تحت فشار حفظ ارزش دارایی قرار دارد. در تورم بالا (مثلاً بالای ۲۰ درصد): قیمت مسکن اغلب سریع‌تر از تورم رشد می‌کند، زیرا تقاضا برای سرمایه‌گذاری افزایش می‌یابد و عرضه نمی‌تواند به سرعت پاسخگو باشد.

### داده‌های تاریخی چه می‌گویند؟

در ایران (تا بهمن ۱۴۰۳)، با توجه به تورم بالا در سال‌های اخیر (بین ۳۰ تا ۵۰ درصد سالانه طبق آمار رسمی)، قیمت مسکن معمولاً رشدی نزدیک یا بیشتر از تورم داشته است. مثلاً در تهران، میانگین قیمت هر مترمربع از حدود ۵ میلیون تومان در سال ۱۳۹۵ به بیش از ۸۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ رسیده؛ (رشد بیش از ۱۵۰ درصد در ۸ سال)، در حالی که تورم کل در همین دوره حدود ۱۰۰ درصد بوده است. این آمار نشان می‌دهد قیمت مسکن گاهی فراتر از روند نرخ تورم رشد می‌کند.

## تحلیل روند تاریخی قیمت دلاری مسکن در پایتخت

روند تاریخی نشان می‌دهد که قیمت هر مترمربع مسکن در تهران به دلار در بلندمدت حول یک بازه مشخص (بین ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ دلار) نوسان داشته است، اما این نوسانات به شدت تحت تأثیر نرخ ارز بوده است. دوره‌های کاهش قیمت دلاری: وقتی نرخ دلار جهش شدیدی داشته (مثل ۱۳۹۷-۱۳۹۹)، قیمت دلاری مسکن کاهش یافته، چون رشد قیمت ریالی نمی‌توانسته با سرعت ارز هماهنگ شود. دوره‌های افزایش قیمت دلاری: وقتی بازار ارز تثبیت شده یا رشد قیمت مسکن از دلار پیشی گرفته (مثل ۱۴۰۱-۱۴۰۳)، قیمت دلاری بالا رفته است. حباب قیمت: برخی کارشناسان معتقدند قیمت دلاری فعلی (حدود ۱۵۰۰ دلار) نسبت به روند

تاریخی بلندمدت (میانگین ۱۰۰۰-۱۲۰۰ دلار در ۱۰ تا ۱۵ سال گذشته) حباب دارد؛ به ویژه با توجه به کاهش قدرت خرید واقعی مردم. میانگین فعلی (زمستان ۱۴۰۳): حدود ۱۴۰۰ تا ۱۵۰۰ دلار برای هر مترمربع در تهران است. طبق روند تاریخی، قیمت دلاری مسکن در ایران به طور متوسط بین ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ دلار نوسان کرده است؛ با افت‌هایی تا ۷۰۰ دلار در دوره‌های جهش ارزی و صعودهایی تا ۱۵۰۰ دلار یا بیشتر در دوره‌های تثبیت ارز و رونق مسکن. این روند نشان‌دهنده وابستگی شدید بازار مسکن به نرخ دلار و تورم است، اما در عین حال، محدودیت عرضه و تقاضای سرمایه‌گذاری باعث شده قیمت‌ها گاهی فراتر از ارزش واقعی دلاری رشد کنند.

### میانگین قیمت هر مترمربع به دلار در زمستان ۱۴۰۳

طبق برآوردها میانگین قیمت هر مترمربع مسکن در تهران به حدود ۹۰ تا ۱۰۰ میلیون تومان رسیده است؛ هر چند نرخ دلار نیز در بازار آزاد به محدوده ۹۰ هزار تومان ولی نرخ ارز در بازار توافقی به محدوده ۶۰۰۰ تا ۷۰۰۰ تومان رسیده است. با این فرض میانگین قیمت مسکن در سطح پایتخت در محدوده هزار تا ۱۴۰۰ دلار برای هر مترمربع قرار دارد. این مقدار برای مناطق متوسط تهران است؛ در مناطق لوکس مثل منطقه ۱ ممکن است به ۲۰۰۰ دلار یا بیشتر هم برسد و در مناطق ارزان‌تر مثل منطقه ۱۸ به حدود ۷۰۰-۸۰۰ دلار کاهش یابد.

۹۹

## استثناها

### رکود بازار

در برخی دوره‌ها (مثل رکود اقتصادی شدید)، حتی با وجود تورم، قیمت مسکن ممکن است ثابت بماند یا رشد کمتری داشته باشد، چون قدرت خرید مردم کاهش می‌یابد.

### سیاست‌های دولتی

کنترل قیمت‌ها، مالیات بر خانه‌های خالی یا عرضه گسترده مسکن دولتی می‌تواند این رابطه را تعدیل کند. در نتیجه به طور معمول، قیمت مسکن با نرخ تورم نسبتی نزدیک به ۱:۱ (یا کمی بالاتر دارد؛ مثلاً ۱:۱) تا ۱:۱٫۵ (برابر تورم در بلندمدت)، در ایران، به دلیل تورم مزمن و نقش مسکن به عنوان سپر تورمی، این نسبت اغلب بیشتر از یک است.

# کی تعیین کن در ایران

بازار چهار نوسان می‌کند؟

فایده مشخصی دچار نوسان می‌شود. بررسی‌ها نشان داده می‌تواند بازار مسکن را تحت تأثیر قرار دهد.

به طور کلی، افزایش مبلغ وام بانکی خرید مسکن باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود؛ به ویژه در کوتاه‌مدت و در بازارهایی با عرضه محدود مثل ایران، اما میزان این افزایش به عواملی مثل نرخ بهره، شرایط اقتصادی و سیاست‌های عرضه مسکن بستگی دارد.





## کدام طبقات در آپارتمان‌ها مرغوب‌ترند؟

با این حال، طبقات بالایی نیز با مزایایی چون چشم‌انداز بهتر و نورگیری بیشتر، طرفداران خاص خود را دارند. اما باید به مشکلاتی مانند گرمای بیشتر در تابستان و سرمای شدیدتر در زمستان نیز توجه کرد. طبقات اول، اگرچه دسترسی آسان به حیاط و پارکینگ را فراهم می‌کنند، اما با مشکلاتی مانند سر و صدای بیشتر و امنیت پایین‌تر مواجه هستند.

در بازار مسکن، انتخاب طبقه مناسب در آپارتمان، نقشی کلیدی در تعیین ارزش و کیفیت زندگی دارد. طبقات میانی، به دلیل تعادل میان دسترسی آسان و دوری از مشکلات طبقات اول و آخر، همواره محبوب‌ترین گزینه‌ها بوده‌اند. این طبقات، از آرامش نسبی برخوردار بوده و دمای متعادل تری دارند.

## هلمشهری



ترند

### رابطه قیمت مسکن با افزایش مبلغ وام بانکی خرید مسکن

رابطه قیمت مسکن با افزایش مبلغ وام بانکی خرید مسکن معمولاً مثبت است؛ یعنی با افزایش مبلغ وام، قیمت مسکن نیز به طور کلی افزایش می‌یابد. این ارتباط به روند عرضه و تقاضا در بازار مسکن و رفتار خریداران و فروشندگان بستگی دارد که این موضوع را مرحله به مرحله بررسی می‌کنیم.

#### افزایش قدرت خرید

وقتی مبلغ وام بانکی خرید مسکن افزایش می‌یابد، قدرت خرید متقاضیان بالا می‌رود. این موضوع باعث می‌شود افراد بیشتری بتوانند وارد بازار مسکن شوند یا خانه‌های گران‌تری بخرند. در نتیجه تقاضا برای مسکن افزایش پیدا می‌کند. با ثابت ماندن عرضه (چون ساخت مسکن زمان بر است)، فشار تقاضا قیمت‌ها را بالا می‌برد.

#### تأثیر روانی بر بازار

افزایش وام معمولاً به عنوان سیگنالی از حمایت دولت از بازار مسکن تلقی می‌شود. این موضوع می‌تواند انتظارات فروشندگان را تغییر دهد و آنها قیمت‌ها را با فرض افزایش تسوان خریداران بالا ببرند، حتی اگر تقاضای واقعی هنوز به طور کامل رشد نکرده باشد.

#### اثر در مناطق مختلف

در مناطق ارزان‌تر، افزایش وام معمولاً تقاضا را برای خانه‌های با قیمت متوسط و پایین بیشتر می‌کند، چون این وام‌ها اغلب برای اقشار متوسط طراحی می‌شوند. در نتیجه، قیمت‌ها در این مناطق ممکن است رشد بیشتری داشته باشند. در مناطق لوکس، تأثیر وام در این مناطق کمتر است، زیرا خریداران این خانه‌ها معمولاً کمتر به وام وابسته هستند.

#### رابطه با نرخ بهره وام

اگر افزایش مبلغ وام با نرخ بهره پایین همراه باشد، اثر آن بر قیمت مسکن قوی‌تر است، چون هزینه بازپرداخت وام برای خریداران کمتر می‌شود. اما اگر نرخ بهره بالا باشد، این اثر می‌تواند محدودتر شود، زیرا اقساط سنگین، قدرت خرید واقعی را کاهش می‌دهد.



### نقشه بازار مسکن پایتخت

# آپارتمان‌های کدام منطقه بیشترین مشتری را دارند؟

بر اساس اطلاعات موجود، منطقه ۵ تهران به طور مداوم به عنوان پر تقاضا ترین منطقه برای خرید مسکن در تهران شناخته شده است. این منطقه که شامل محله‌هایی مانند پونک، جنت‌آباد و فردوس می‌شود، به دلیل عواملی مثل یافت نسبتاً نوساز، دسترسی خوب به امکانات شهری، فضای سبز و آب‌وهوای مطلوب، همواره بیشترین تعداد معاملات مسکن را به خود اختصاص داده است. گزارش‌های مختلف نشان می‌دهند که منطقه ۵ در سال‌های اخیر، از جمله در بازه‌های زمانی مثل آبان ۱۴۰۰ و مرداد ۱۴۰۳، حدود ۱۵ درصد از کل معاملات خرید و فروش مسکن تهران را در بر گرفته و حجم معاملات آن گاهی از مجموع چندین منطقه جنوبی تهران بیشتر بوده است. این روند نشان‌دهنده تقاضای بالای مصرفی و سرمایه‌گذاری در این منطقه است.

#### کم تقاضا ترین منطقه تهران در بازار مسکن

با توجه به اطلاعات موجود منطقه‌ای که کمترین تقاضای خرید مسکن را در تهران دارد، به طور مشخص منطقه ۳ گزارش شده است. بر اساس گزارش‌ها، در سال گذشته (تا مهر ۱۴۰۳)، منطقه ۳ با افزایش قیمت حدود ۶ درصدی، کمترین رشد قیمت را در میان مناطق ۲۲ گانه تهران تجربه کرده و میانگین قیمت هر مترمربع در آن به ۱۴۳ میلیون تومان رسیده است. این امر می‌تواند نشان‌دهنده تقاضای پایین‌تر در این منطقه باشد، چرا که معمولاً مناطق با رشد قیمت کمتر، جذابیت کمتری برای خریداران مصرفی یا سرمایه‌گذاری دارند. همچنین، گزارش‌های دیگر نشان می‌دهند که منطقه ۵ همچنان پر تقاضا ترین منطقه است، در حالی که مناطق گرانیقیمت‌تر مثل منطقه ۳، به دلیل قیمت بالای میانگین و کاهش قدرت خرید متقاضیان، از نظر تعداد معاملات و تقاضا در سطح پایین‌تری قرار دارند. به عنوان مثال، در منطقه ۳ تقاضا فقط ۷.۴ درصد افزایش یافته که کمترین میزان در مقایسه با سایر مناطق بوده است.

#### گران‌ترین مناطق بازار مسکن تهران

بر اساس اطلاعات موجود در بازار مسکن تهران، گران‌ترین و ارزان‌ترین مناطق به شرح زیر هستند:

گران‌ترین مناطق:

#### منطقه ۱:

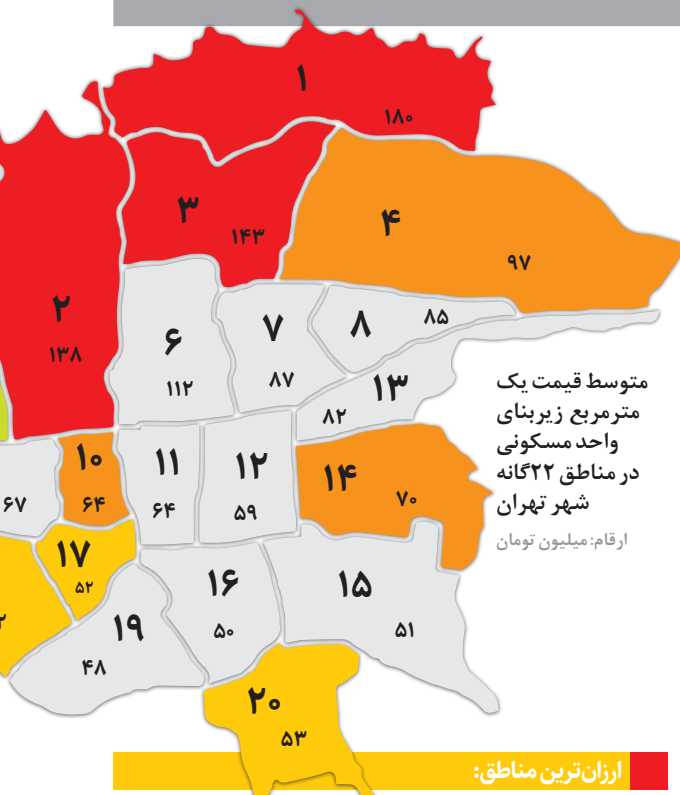
منطقه ۱ تهران که شامل محله‌هایی مثل نیاوران، زعفرانیه، ولنجک و تجریش می‌شود، به طور مداوم عنوان گران‌ترین منطقه تهران را در بازار مسکن دارد. میانگین قیمت هر مترمربع در این منطقه بر اساس گزارش‌های اخیر (مثلاً تا دی ۱۴۰۲) حدود ۱۷۹ میلیون تومان بوده و حتی در برخی نقاط خاص مثل پنت‌هاوس‌ها یا املاک لوکس، قیمت‌ها به متری ۳۰۰ میلیون تومان یا بیشتر هم می‌رسد. این منطقه به دلیل آب‌وهوای خوب، امکانات لوکس و موقعیت جغرافیایی در شمال تهران، همواره بالاترین قیمت‌ها را ثبت می‌کند.

#### منطقه ۳:

منطقه ۳ با محله‌هایی مثل جردن، دروس و قلهک، در رتبه بعدی قرار دارد. میانگین قیمت هر مترمربع در این منطقه حدود ۱۴۳ میلیون تومان گزارش شده است. این منطقه به دلیل نزدیکی به مرکز شهر و بافت اعیانی، جزو گران‌ترین‌ها محسوب می‌شود، هر چند رشد قیمت آن (حدود ۶ درصد در سال گذشته) کمتر از برخی مناطق دیگر بوده است.

#### منطقه ۲:

منطقه ۲ شامل سعادت‌آباد، شهرک غرب و گیشا، با میانگین قیمت حدود ۱۳۷ میلیون تومان در هر مترمربع، سومین منطقه گران‌قیمت است. این منطقه به دلیل امکانات مدرن و جذابیت برای اقشار مرفه، تقاضای بالایی دارد.



متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران  
ارقام: میلیون تومان

#### ارزان‌ترین مناطق:

#### منطقه ۱۸:

منطقه ۱۸ واقع در جنوب غربی تهران و شامل محله‌هایی مثل یافت‌آباد و شادآباد، ارزان‌ترین منطقه تهران در بازار مسکن است. میانگین قیمت هر مترمربع در این منطقه حدود ۴۲ میلیون تومان گزارش شده است. دلایل اصلی ارزانی شامل دوری از مرکز شهر، امکانات کمتر، و بافت قدیمی‌تر است.

#### منطقه ۲۰:

منطقه ۲۰ شامل شهرری و اطراف آن می‌شود، با میانگین قیمتی در حدود ۴۵ تا ۵۰ میلیون تومان در هر مترمربع، از مناطق ارزان قیمت محسوب می‌شود. این منطقه به دلیل موقعیت جغرافیایی در جنوب تهران و جمعیت عمدتاً کم‌درآمد، قیمت‌های پایین‌تری دارد.

#### منطقه ۱۷:

منطقه ۱۷ با محله‌هایی مثل امامزاده حسن و آذری نیز در دسته مناطق ارزان قرار می‌گیرد. میانگین قیمت در این منطقه حدود ۵۰ میلیون تومان در هر مترمربع است. بافت سنتی و کمبود برخی امکانات رفاهی از دلایل پایین بودن قیمت‌هاست.



## کدام وام مسکن به صرفه تر است؟

اینکه کدام وام مسکن در ایران به صرفه تر است، به عوامل مختلفی مثل مبلغ وام، نرخ سود، مدت بازپرداخت، شرایط مالی شما، هدف استفاده (خرید، ساخت یا اجاره) و هزینه‌های جانبی (مثل خرید اوراق) بستگی دارد. در ادامه، انواع اصلی وام مسکن را از نظر به صرفه بودن بررسی می‌کنیم.

**نرخ سود پایین تر:** هر چه نرخ سود کمتر باشد، هزینه کل وام کاهش می‌یابد.

**مدت بازپرداخت طولانی تر:** اقساط ماهانه کمتری می‌شود و فشار مالی کاهش می‌یابد.

**هزینه‌های اولیه:** وام‌هایی که نیاز به سپرده‌گذاری یا خرید اوراق دارند، هزینه اولیه بیشتری دارند.

**دسترسی پذیری:** برخی وام‌ها شرایط سخت‌تری دارند و برای همه قابل دریافت نیستند.

کلیدی مثل بزرگراه همت، حکیم، نیایش و اشرفی اصفهانی دسترسی عالی دارد. این موقعیت باعث شده تا ساکنان به راحتی به نقاط مختلف شهر، از جمله مرکز و شمال تهران، تردد کنند. همچنین نزدیکی به مترو (ایستگاه‌های خط ۴ و ۷) حمل‌ونقل عمومی را تسهیل کرده است.

منطقه ۵ به دلیل ارتفاع نسبی از سطح دریا و قرار گرفتن در دامنه البرز، آب‌وهوای بهتری نسبت به مناطق مرکزی و جنوبی تهران دارد. پارک‌های بزرگی مثل پارک نهج‌البلاغه و پردیسان هم به جذابیت آن افزوده‌اند و برای خانواده‌ها و افرادی که به کیفیت زندگی اهمیت می‌دهند، یک مزیت بزرگ محسوب می‌شوند.

منطقه ۵ به دلیل حجم بالای معاملات و پایداری نسبی قیمت‌ها، نقدشوندگی خوبی در بازار مسکن دارد. این یعنی خریداران می‌توانند با اطمینان بیشتری سرمایه‌گذاری کنند، چون فروش ملک در این منطقه معمولاً سریع‌تر و راحت‌تر از مناطق کم‌تقاضا انجام می‌شود.

## راهنما



## بهترین وام مسکن برای خانه اولی‌ها

برای خانه‌اولی‌ها در ایران (افزادی که تاکنون از تسهیلات دولتی مسکن استفاده نکرده‌اند و مالک خانه نیستند) گزینه‌های محدودی وجود دارد که به‌طور خاص برای آنها طراحی شده یا قابل استفاده است. انتخاب وام مناسب به عواملی مثل نیاز فوری یا بلندمدت، توان مالی برای سپرده‌گذاری، محل سکونت و میزان درآمد بستگی دارد.

### وام مسکن یکم (صندوق پس‌انداز یکم)

**نرخ سود:** ۸ درصد (۶ درصد در بافت فرسوده)  
تهران: ۸۰ میلیون (فردی) و ۱۶۰ میلیون تومان (زوجین)  
شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر: ۶۰ میلیون (فردی) و ۱۲۰ میلیون تومان (زوجین).  
**سایر مناطق:** ۴۰ میلیون (فردی) و ۸۰ میلیون تومان (زوجین).  
**با وام جعاله (۸۰ میلیون):** تا ۲۸۰ میلیون برای زوجین در تهران  
**مدت بازپرداخت:** ۱۲ سال  
شرایط: خانه‌اولی بودن (تأیید با استعلام از سامانه وزارت راه)  
**مزایا:** نرخ سود پایین که هزینه کل وام را کاهش می‌دهد.

ایده‌آل برای خرید خانه در شهرهای بزرگ یا بازسازی در بافت فرسوده  
**معایب:** نیاز به سپرده‌گذاری و انتظار یک‌ساله

### وام خرید مسکن با اوراق ممتاز

**نرخ سود:** ۱۷.۵ تا ۱۸ درصد  
تهران: ۲۰۰ میلیون تومان (فردی)، ۴۰۰ میلیون تومان (زوجین)  
شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر: ۱۶۰ میلیون تومان (فردی) و ۳۲۰ میلیون تومان (زوجین)  
**سایر مناطق:** ۱۲۰ میلیون تومان (فردی) و ۲۴۰ میلیون تومان (زوجین)  
**با جعاله (۸۰ میلیون):** تا ۴۸۰ میلیون برای زوجین در تهران  
**مدت بازپرداخت:** ۱۲ سال  
شرایط: نیازی به خانه‌اولی بودن نیست، اما برای خانه‌اولی‌ها هم قابل استفاده است.  
خرید اوراق ممتاز از فرابورس (هر برگه حدود ۱۰۰ هزار تومان در سال ۱۴۰۳)

**مزایا:** بدون نیاز به انتظار یا سپرده‌گذاری طولانی سقف بالاتر و مناسب برای خانه‌های گران‌تر  
**معایب:** نرخ سود بالا و هزینه خرید اوراق (مثلاً ۱۶ میلیون برای وام ۲۰۰ میلیونی)  
اقساط سنگین‌تر  
مناسب برای خانه‌اولی‌هایی که نیاز فوری به خانه و توان پرداخت اقساط بالا دارند.

مثال: زوجین در تهران ۴۰۰ میلیون تومان وام + ۸۰ میلیون تومان جعاله (۴۸۰ میلیون تومان). هزینه اوراق حدود ۳۲ میلیون تومان، قسط ماهانه حدود ۸ میلیون تومان

## دلایل بالا بودن تقاضای مسکن در منطقه ۵

بالا بودن تقاضا برای بازار مسکن در منطقه ۵ تهران به دلایل متعددی برمی‌گردد که این منطقه را به یکی از جذاب‌ترین نقاط پایتخت برای خریداران مصرفی و سرمایه‌گذاران تبدیل کرده است. مهم‌ترین دلایل این تقاضای بالا براساس اطلاعات موجود تا اسفند امسال در زیر آمده است:

**دسترسی و موقعیت جغرافیایی مناسب**

منطقه ۵ در غرب و شمال غرب تهران قرار دارد و به بزرگراه‌های کلیدی مثل بزرگراه همت، حکیم، نیایش و اشرفی اصفهانی دسترسی عالی دارد. این موقعیت باعث شده تا ساکنان به راحتی به نقاط مختلف شهر، از جمله مرکز و شمال تهران، تردد کنند. همچنین نزدیکی به مترو (ایستگاه‌های خط ۴ و ۷) حمل‌ونقل عمومی را تسهیل کرده است.

**فضای سبز و آب‌وهوای مطلوب**

منطقه ۵ به دلیل ارتفاع نسبی از سطح دریا و قرار گرفتن در دامنه البرز، آب‌وهوای بهتری نسبت به مناطق مرکزی و جنوبی تهران دارد. پارک‌های بزرگی مثل پارک نهج‌البلاغه و پردیسان هم به جذابیت آن افزوده‌اند و برای خانواده‌ها و افرادی که به کیفیت زندگی اهمیت می‌دهند، یک مزیت بزرگ محسوب می‌شوند.

**تقاضای سرمایه‌گذاری و نقدشوندگی بالا**

منطقه ۵ به دلیل حجم بالای معاملات و پایداری نسبی قیمت‌ها، نقدشوندگی خوبی در بازار مسکن دارد. این یعنی خریداران می‌توانند با اطمینان بیشتری سرمایه‌گذاری کنند، چون فروش ملک در این منطقه معمولاً سریع‌تر و راحت‌تر از مناطق کم‌تقاضا انجام می‌شود.

**بافت شهری نوساز و امکانات رفاهی**

بسیاری از محله‌های منطقه ۵ مثل جنت‌آباد، پونک و باغ فیض، دارای آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی نسبتاً نوساز هستند که با نیازهای امروزی خانواده‌ها (مثل پارکینگ و آسانسور) سازگارند. وجود مراکز خرید متعدد (مثل بوستان و تیرازه)، بیمارستان‌ها، مدارس و دانشگاه‌ها نیز این منطقه را برای زندگی خانوادگی ایده‌آل کرده است.

**تنوع قیمتی و متراژی**

این منطقه طیف گسترده‌ای از قیمت‌ها و انواع واحدهای مسکونی (از آپارتمان‌های کوچک تا واحدهای بزرگ‌تر) را ارائه می‌دهد. این تنوع باعث شده که هم خریداران با بودجه متوسط و هم سرمایه‌گذاران با توان مالی بالاتر جذب آن شوند. میانگین قیمت هر متر مربع در منطقه ۵، با وجود بالا بودن، هنوز نسبت به مناطق لوکس‌تر مثل ۱ و ۳ معقول‌تر است.

**جمعیت و فرهنگ منطقه**

منطقه ۵ جمعیتی متنوع از اقشار متوسط و رو به بالا را در خود جای داده و محله‌هایی مثل فردوس و سازمان برنامه از نظر فرهنگی و اجتماعی برای زندگی خانوادگی مناسب تلقی می‌شوند. این موضوع باعث شده که تقاضای مصرفی (نه فقط سرمایه‌گذاری) در این منطقه بالا باشد.

## سایر مناطق پرتقاضا در بازار املاک تهران

بعد از منطقه ۵ که به‌طور مداوم پرتقاضاترین منطقه تهران در بازار مسکن شناخته می‌شود، مناطق دیگری که از نظر تقاضا در رتبه‌های بعدی قرار دارند، براساس الگوهای معاملاتی و گزارش‌های موجود تا زمستان امسال، به‌ترتیب شامل موارد زیر هستند:



### نکات عجیب از بازار مسکن تهران

**شکاف قیمتی:** شکاف بین گران‌ترین (منطقه ۱) و ارزان‌ترین (منطقه ۱۸) گاهی تا ۴ تا ۵ برابر است، اما در قیمت‌های پیشنهادی یا املاک خاص، این اختلاف می‌تواند به بیش از ۱۰ برابر هم برسد.

**تغییرات اخیر:** منطقه ۲۲ با ۳۴ درصد افزایش قیمت در سال گذشته، بیشترین قیمت جزو گران‌ترین‌ها نیست (حدود ۹۰ میلیون تومان در هر متر مربع).

به‌طور کلی، براساس الگوهای سنتی و گزارش‌های اخیر، مناطق ۵، ۴، ۲ و ۱۴ بیشترین سهم را از معاملات مسکن تهران دارند و پس از منطقه ۵، مناطق ۲، ۴ و ۱۰ به‌ترتیب پرتقاضاترین‌ها هستند. با این حال، این رتبه‌بندی ممکن است بسته به شرایط اقتصادی، تغییرات قیمت و عرضه واحدهای مسکونی در هر ماه کمی متفاوت باشد.

## چگونه برای خرید خانه وام بگیریم؟ کلیدهای خرید قسطی



در ایران انواع مختلفی از وام‌های مسکن وجود دارد که توسط بانک‌ها، به ویژه بانک مسکن و گاهی سایر مؤسسات مالی ارائه می‌شوند. این وام‌ها بسته به هدف (خرید، ساخت، تعمیر یا ودیعه)، شرایط متقاضی (انفرادی، زوجین، جوانان، بازنشستگان و...) و روش دریافت (با سپرده گذاری یا خرید اوراق) متفاوت هستند. در ادامه به برخی از مهم‌ترین انواع وام مسکن در ایران اشاره می‌کنیم.

### وام مسکن یکم (خانه اولی‌ها)

مخصوص افرادی است که تاکنون از تسهیلات مسکن استفاده نکرده‌اند. نیازمند سپرده گذاری به مدت حداقل یک سال (معمولاً نصف مبلغ وام) سقف وام در تهران برای هر فرد ۸۰ میلیون و برای زوجین ۱۶۰ میلیون تومان (به روز شده تا ۲۸۰ و ۴۸۰ میلیون با احتساب وام جعاله) نرخ سود پایین تر (حدود ۸ درصد) و بازپرداخت تا ۱۲ سال

### وام مسکن جوانان

برای جوانان طراحی شده و نیازمند سپرده گذاری طولانی مدت (۵ تا ۱۵ سال) با مبالغ ماهانه مشخص (مثلاً ۲۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان) مبلغ وام بسته به مدت سپرده گذاری متغیر است و در نهایت به عنوان وام کم سود ارائه می‌شود.

### وام ودیعه مسکن

برای کمک به مستأجران جهت تأمین ودیعه اجاره مبلغ آن در سال ۱۴۰۳ برای تهران ۲۰۰ میلیون و شهرهای بزرگ ۱۵۰ میلیون تومان و سایر مناطق کمتر است. نرخ سود ۲۳ درصد و بازپرداخت ۵ ساله دارد.

### وام مسکن زوجین

مشابه وام مسکن یکم یا اوراق، اما با سقف بالاتر برای زوج‌ها (تا ۴۸۰ میلیون تومان در تهران با احتساب جعاله) شرایط آن به نوع وام (سپرده گذاری یا اوراق) بستگی دارد.

### وام خرید مسکن از محل اوراق ممتاز

متقاضیان با خرید اوراق ممتاز از بازار بورس (فرا بورس) می‌توانند وام دریافت کنند. سقف این وام برای افراد انفرادی و زوجین متفاوت است (مثلاً در تهران تا ۲۰۰ میلیون تومان برای هر فرد و ۴۰۰ میلیون تومان برای زوجین در سال ۱۴۰۳). نرخ سود معمولاً حدود ۱۷.۵ تا ۱۸ درصد و بازپرداخت تا ۱۲ سال است. مزیت: نیازی به انتظار طولانی برای دریافت وام نیست.

### وام جعاله (تعمیرات مسکن)

برای تعمیر یا بازسازی خانه ارائه می‌شود. سقف آن معمولاً تا ۸۰ میلیون تومان است (در سال ۱۴۰۳) با بازپرداخت ۵ ساله و نرخ سود حدود ۱۸ درصد گاهی همراه با وام خرید مسکن اعطا می‌شود.

### وام مسکن روستایی

برای ساکنان روستاها یا شهرهای کوچک (زیر ۲۵ هزار نفر جمعیت) سقف آن در سال‌های اخیر تا ۲۰۰ میلیون تومان افزایش یافته با نرخ سود پایین (حدود ۵ درصد) اغلب پس از بلایای طبیعی مثل زلزله یا سیل نیز اعطا می‌شود.

### وام مسکن بازنشستگان

برای بازنشستگان با سقف حدود ۵۰ میلیون تومان در تهران و ۴۰ میلیون تومان در سایر شهرها. نرخ سود و شرایط بازپرداخت متفاوت است.

### وام ساخت مسکن

برای افرادی که قصد ساخت خانه دارند، با پرداخت مرحله‌ای براساس پیشرفت پروژه. مبلغ آن بسته به منطقه (تهران، مراکز استان‌ها یا مناطق محروم) متفاوت است. مثلاً ۷۰ تا ۱۱۰ میلیون تومان در تهران.

### نکاتی درباره وام‌های خرید مسکن

به دلیل طرح‌های متنوع بانک‌ها (مثل بانک ملی، سامان و...) و تغییرات سالانه، نمی‌توان عدد دقیقی گفت، اما حداقل ۹ نوع اصلی ذکر شده وجود دارد. تغییرات زمانی: مبالغ و شرایط این وام‌ها هر سال ممکن است تغییر کند مثلاً افزایش سقف یا نرخ سود. بانک‌های ارائه دهنده: بانک مسکن مرجع اصلی است، اما بانک‌های دیگر مثل ملی، سامان و ملت نیز تسهیلات مشابهی دارند. نرخ سود یا بهره وام‌های مسکن در ایران بسته به نوع وام، منبع تأمین مالی (سپرده گذاری، اوراق یا طرح‌های دولتی) و سیاست‌های بانک مرکزی و دولت در هر سال متفاوت است.

تعداد دقیق انواع وام‌ها

نرخ سود: حدود ۹ درصد (بعد از دوره سپرده گذاری) توضیح: در طول دوره سپرده گذاری (۵ تا ۱۵ سال) سود سپرده به شما تعلق می‌گیرد (مثلاً ۲ درصد) و پس از دریافت وام، نرخ سود وام اعمال می‌شود. مدت بازپرداخت: تا ۲۰ سال (بسته به شرایط)

وام مسکن جوانان

۱. وام خرید مسکن از محل اوراق ممتاز  
نرخ سود: معمولاً ۱۷.۵ تا ۱۸ درصد  
توضیح: این وام از طریق خرید اوراق ممتاز در بازار سرمایه تأمین می‌شود و نرخ سود آن به شرایط بازار و سیاست‌های بانک مسکن بستگی دارد.  
مدت بازپرداخت: تا ۱۲ سال

نرخ سود انواع اصلی وام‌های مسکن تا سال ۱۴۰۳

نرخ سود: ۸ درصد (در مناطق شهری عادی) و ۶ درصد (در بافت فرسوده)  
توضیح: این وام از محل صندوق پس‌انداز مسکن یکم تأمین می‌شود و به دلیل ماهیت حمایتی، نرخ سود پایین تری دارد. مدت بازپرداخت: تا ۱۲ سال

وام مسکن یکم (خانه اولی‌ها)

### مکت



### وام جعاله (مکمل)

نرخ سود: ۱۸ درصد  
سقف وام: ۸۰ میلیون تومان  
مدت بازپرداخت: ۵ سال  
شرایط: معمولاً با وام‌های دیگر (مثل یکم یا اوراق) ترکیب می‌شود.  
مزایا: سقف وام را افزایش می‌دهد.  
معایب: به تنهایی کافی نیست؛ سود بالا و مدت کوتاه.  
مناسب برای خانه‌اولی‌هایی که وام اصلی را گرفته‌اند و نیاز به مبلغ اضافی دارند.

### کدام وام برای خانه اولی‌ها مناسب‌تر است؟

اگر می‌توانید صبر کنید و پس‌انداز دارید وام مسکن یکم بهترین انتخاب است.  
دلیل: سود پایین (۸ درصد)، هزینه کل کمتر و طراحی خاص برای خانه‌اولی‌ها  
پیشنهاد: زوجین در تهران با ۲۴۰ میلیون تومان وام (۱۶۰ + ۸۰) جعاله شروع کنند. اگر نیاز فوری دارید: وام اوراق ممتاز مناسب‌تر است.  
دلیل: سریع و با سقف بالاتر، ولی هزینه سود و اوراق زیاد است.  
پیشنهاد: زوجین تا ۴۸۰ میلیون بگیرند، اگر درآمد بالایی دارند.  
اگر جوان هستید و دید بلندمدت دارید:

وام مسکن جوانان عالی است.  
دلیل: سود پایین (۹ درصد) و اقساط سبک در ۲۰ سال.  
پیشنهاد: از حالا سپرده گذاری را شروع کنید.  
نکات مهم:

قیمت مسکن: در شهرهای بزرگ مثل تهران، حتی وام ۴۸۰ میلیونی هم بخشی از هزینه خانه را پوشش می‌دهد؛ پس پس‌انداز شخصی ضروری است.

درآمد: اقساط وام اوراق (مثلاً ۸ میلیون تومان برای زوجین) برای همه قابل پرداخت نیست.  
بافت فرسوده: اگر خانه در این مناطق بخرید، سود وام یکم ۶ درصد می‌شود که به صرفه‌تر است.

### توصیه نهایی:

برای اکثر خانه‌اولی‌ها، وام مسکن یکم به دلیل سود پایین و شرایط مناسب، ایده‌آل است؛ به شرطی که بتوانید یک سال صبر کنید. اگر عجله دارید، وام اوراق جایگزین خوبی است، ولی هزینه بیشتری دارد.