

خبر

وضعیت اینترنت تا آخر هفته به حالت عادی برمی‌گردد

معاون علمی، فناوری و اقتصاد دانش‌بنیان ریاست‌جمهوری در نشست خبری اعلام کرد اینترنت تا آخر هفته به تدریج به حالت عادی برمی‌گردد. به گزارش ایلنا، حسین افشین، معاون علمی، فناوری و اقتصاد دانش‌بنیان ریاست‌جمهوری، روز گذشته در نشست خبری گفت: ما تلاش کردیم از شرکت‌های دانش‌بنیان در حوزه هوش مصنوعی حمایت کنیم؛ همچنین بسته حمایتی در سه حوزه حمل‌ونقل و بحث بهداشت و درمان و بخش پولی و بانکی اطلاع‌رسانی خواهد شد. وی ادامه داد: ما تلاش می‌کنیم اینترنت تا آخر هفته وصل شود. دانش‌بنیان‌ها بیشترین آسیب از قطعی اینترنت را دیده‌اند؛ چراکه در حوزه اقتصاد دیجیتال، قطعی بخش مخاطبان و مصرف‌کنندگان اینترنتی بسیار مهم محسوب می‌شود. او افزود: البته برای شرکت‌های بزرگ اینترنتی اثری ناپای در نظر گرفته می‌شود و به دستور رئیس‌جمهور، اینترنت سراسری ظرف امروز تا فردا و حداکثر آخر هفته برقرار می‌شود.

یادداشت

چرا «خارج» مهم می‌شود؟

وقتی به‌عنوان نخبگان سیاسی اجازه حرف‌زدن نداریم، مردم دیگر روی ما حساب نمی‌کنند و مرجعیتی نداریم... اگر جمهوری اسلامی اجازه داده بود که احزاب مرجعیت پیدا کنند، امروز کارش این‌قدر دشوار نمی‌شد... حاکمیت هرگز نخواستہ نیروهای میانه را به رسمیت بشناسد... سخنگوی حزب اتحاد ملت- ۱۰/۲۸.

این حکایت امروز و این سال‌ها نیست و حکایت تاریخ معاصر کشورمان است؛ از نامه تاجر به رهبری حاج محمد حسن‌خان امین‌الضرب به ناصرالدین شاه که «این بندگان را به شخصی بسپارید که دولت‌خواه باشد، متدین بی‌طمع باشد، بی‌غرض باشد، مستغنی باشد، گرسنه نباشد، مقتدر باشد، کمشش در همه بلاد و وزارت‌خانه‌ها نفاذ باشد، تاجر و فقرا را محل مداخل و تعیش خود قرار ندهد» (۱۳۰۱ هجری قمری) تا نامه سه رهبر سیاسی یک سال و چند ماه قبل از انقلاب ۵۷ به محمدرضا پهلوی که نسبت به قرار گرفتن مملکت در لبه‌های پرنگاه هشدار می‌دهند و اینکه «نیازمندی‌های عمومی به‌خصوص خواروار و مسکن با قیمت‌های تصاعدی بی‌نظیر دچار ناپایی گشته، کشاورزی و دامداری رو به نیستی گذارده، صنایع نوپای ملی و نیروهای انسانی در بحران و تزلزل افتاده، تراز بازرگانی کشور و نابرابری صادرات و واردات وحشت‌آور گردیده و... نویمیدی عمومی و ترک وطن و خروج سرمایه‌ها و عصیان نسل جوان ... که دست به کارهایی می‌زنند که دستگاه حاکمه آن را خرابکاری و خیانت و خود آنها فداکاری و شرافت می‌نامند و از همه بدتر نادیده‌گرفتن حقوق انسانی و آزادی‌های فردی و اجتماعی و رواج فساد و فحشا و تملق، فضیلت بشری و اخلاق ملی را به تباهی کشانده است» (نامه سرکشاده کریم سنجابی، شاپور وختیار و داریوش فروهر- ۱۳۵۶/۳/۲۲) و حدود نیم‌قرن بعد که ۱۸۰ اقتصاددان و صاحب‌نظر و استاد دانشگاه که ضمن تجلیل از همبستگی و انسجام ملی برای حفظ ایران در جنگ ۱۲روزه نسبت به «تشدید ابرجالش‌های ناشی از ناتاریز فراینده در بخش‌های مختلف، افول سرمایه‌گذاری مولد، تشدید مهاجرت نخبگان به خارج از کشور...» هشدار می‌دهند و خواستار «اصلاحات بنیادین در رویکرد نظام حکمرانی، پایان‌دادن به انحصار رسانه‌ای، تقویت شایسته‌سالاری و آزادی زندانیان سیاسی و دیپلماسی و مذاکره سازنده با آمریکا و اروپا و همچنین خروج نیروهای نظامی از اقتصاد و بازنگری در سیاست‌های ارزی و مالی برای مقابله با رانت‌جویی، فساد و احیای اعتماد عمومی» می‌شوند (دنیای اقتصاد - ۱۴۰۴/۴/۱۷).

۳. خروج از این چرخه معیوب و انسداد بیش از صدساله جز با تأمل و صبوری و خرد فراوان ممکن نیست. چنان‌که اگر امروز بزرگ‌ترین خطری که تمامیت ارضی و حاکمیت ملی و جریان آزادی‌خواهی در کشور را تهدید می‌کند، تنش‌ها و تضادهای داخلی و مداخله‌جویی خارجی است، باید به این سؤال مهم پاسخ داد که کدام جریان فکری، اقتصادی و سیاسی با انداختن تقصیر وضعیت بس ناگوار اقتصادی و زندگی و معیشت مردم به گردن خارج و سلب مسئولیت از نظام حکمرانی عملا از اصلاح امور غفلت کرده و آدرس «خارج» را به جامعه داده و عاملیت انسان ایرانی را به امری حاشیه‌ای تبدیل کرده‌اند؟! وقتی عمده مسائل و مشکلات به خارج منتسب می‌شود، بالطبع وارد حل‌ها هم در خارج جست‌وجو می‌شود؛ اکنون اما هرکس به سهم خود وظیفه دارد بر این باور تأکید کند که نه خشونت داخلی و نه مداخله خارجی هیچ‌یک به توسعه و پیشرفت این سرزمین و کاهش فقر و فلاکت این مردم راه نمی‌برد که درد و رنج را جانکاه‌تر و عقب‌ماندگی را تشدید می‌کند. باید تعمق کرد و با درس‌گیری از گذشته، گذشته‌ای که متأسفانه حی و حاضر است، درها را گشود و امید به اصلاح را بازگرداند؛ «بگوشید و خوبی به کار آورید» چو ندیدن سرما بهار آورید» (حکیم طوس).

افقی:

۱- دارای تقدس- از پیامبران بنی اسرائیل-
صادق و بی‌ریا ۲- سرباز نیروی دریایی- از پهلوانان شاهنامه- آگاه و باخبر ۳- پیشوند سلب- دشمنان- معراج مؤمن است- صمیری انگلیسی ۴- آماده‌کردن- شرور- دارای سطح ناصاف ۵- مغازه- نوعی بیماری کبدی ۶- کيفر- شادمانی- رمز عملیات کربلای پنج در دفاع مقدس بود ۷- نت ششم- شهرستانی در استان سیستان‌وبلوچستان- پست‌فطرتی ۸- فیلمی ساخته استیون اسپیلبرگ- تر و تازه- واحد پول ارمنستان ۹- به نرمی رفتارکردن- معادل فارسی پازل- بله آلمانی ۱۰- خوردن غذای اندک برای رفع گرسنگی- از طایفه‌های بلوچ ایران- ناسازگویی ۱۱- نمایشنامه ترازدی گوته- شب چله ۱۲- قهرمان داستان ایلیاد- ساحل دریا- کره فرش ۱۳- درخت انگور- پیشوای دینی مسیحیان- محکم و استوار- راز ۱۴- سخن آهسته- چشمک‌زن آسمان- دروغی ۱۵- تخمک- زبان رسمی ایرانیان- بهسازی

عمودی:

۱- هنر‌کنده‌کاری روی چوب- تندرستی- رفیق ۲- پیشوا- برجستگی در استخوان- کشتی پهلوانی و ستنی مازندران ۳- کلیدی در موسیقی- همراه اطوار- روشن و درخشان- رودی در شمال ایتالیا ۴- سیاره کوتوله- مکر و حیله- سر بی‌مو ۵- هنر آفرینش تصاویر پایدار به وسیله نور- قاتل ۶- صورت پنجم فلکی- قبل از ورزش- صندوق بین‌المللی برای کمک به کودکان ۷- گوشه‌ای در دستگاه شور- پرچرف- صبحانه‌نخورده ۸- تلخ- فیلمی به کارگردانی ران هاوارد و بازی تام کروز و

زمرستان سال ۱۴۰۴ در تاریخ اقتصادی ایران به‌عنوان فصلی ثبت خواهد شد که در آن هم‌گرایی سنتنی میان بازارهای دارایی با گسستی معنادار و تاریخی مواجه شد. درحالی‌که منطق کلاسیک اقتصاد تورمی ایران همواره بر این اصل استوار بوده که «جهش نرخ ارز به‌عنوان لنکر اسمی، با وقفه‌ای کوتاه سایر بازارها را با خود هم‌تراز می‌کند»، داده‌های ثبت‌شده در دی‌ماه ۱۴۰۴ نشان‌دهنده یک «ناهم‌زمانی» (Asynchrony) شدید میان بازار مسکن و سایر بازارهای موازی است. این گزارش جامع، با اتکا به داده‌های آماری دقیق و تحلیل‌های اقتصاد کلان، تلاش دارد تا لایه‌های زیرین این «سکوت سنگین» در بازار مسکن را در برابر «هیاهوی صعودی» بازار طلا و ارز واکاوی کند. مسئله اصلی این پژوهش، پاسخ به این پرسش بنیادین است: چرا در شرایطی که دلار در کانال‌های قیمتی جدید تثبیت شده و طلا بازدهی‌های خیره‌کننده ثبت کرده است، متوسط قیمت مسکن در تهران در کانال ۱۰۸ میلیون تومان درجا می‌زند؟ آیا این سکوت، نشانه‌ای از پایان جذابیت ملک است یا آرامشی قبل از توفان بازتنظیم قیمت‌ها؟ تحلیلگران بازار بر این باورند که تلاقی سه آبریزو شامل «ریسک سیستماتیک جنگ» (به‌ویژه پس از وقایع خرداد ۱۴۰۴)، «فروپاشی قدرت خرید خانوار» و «تورم فشار هزینه در سمت عرضه»، وضعیت پیچیده‌ای را رقم زده است که در ادبیات اقتصادی از آن به‌عنوان «رکود تورمی عمیق» (Deep Stagflation) یاد می‌شود.

زمرستان سال ۱۴۰۴ در تاریخ اقتصادی ایران به‌عنوان فصلی ثبت خواهد شد که در آن هم‌گرایی سنتنی میان بازارهای دارایی با گسستی معنادار و تاریخی مواجه شد. درحالی‌که منطق کلاسیک اقتصاد تورمی ایران همواره بر این اصل استوار بوده که «جهش نرخ ارز به‌عنوان لنکر اسمی، با وقفه‌ای کوتاه سایر بازارها را با خود هم‌تراز می‌کند»، داده‌های ثبت‌شده در دی‌ماه ۱۴۰۴ نشان‌دهنده یک «ناهم‌زمانی» (Asynchrony) شدید میان بازار مسکن و سایر بازارهای موازی است. این گزارش جامع، با اتکا به داده‌های آماری دقیق و تحلیل‌های اقتصاد کلان، تلاش دارد تا لایه‌های زیرین این «سکوت سنگین» در بازار مسکن را در برابر «هیاهوی صعودی» بازار طلا و ارز واکاوی کند. مسئله اصلی این پژوهش، پاسخ به این پرسش بنیادین است: چرا در شرایطی که دلار در کانال‌های قیمتی جدید تثبیت شده و طلا بازدهی‌های خیره‌کننده ثبت کرده است، متوسط قیمت مسکن در تهران در کانال ۱۰۸ میلیون تومان درجا می‌زند؟ آیا این سکوت، نشانه‌ای از پایان جذابیت ملک است یا آرامشی قبل از توفان بازتنظیم قیمت‌ها؟ تحلیلگران بازار بر این باورند که تلاقی سه آبریزو شامل «ریسک سیستماتیک جنگ» (به‌ویژه پس از وقایع خرداد ۱۴۰۴)، «فروپاشی قدرت خرید خانوار» و «تورم فشار هزینه در سمت عرضه»، وضعیت پیچیده‌ای را رقم زده است که در ادبیات اقتصادی از آن به‌عنوان «رکود تورمی عمیق» (Deep Stagflation) یاد می‌شود.

فصل اول: ایست قلبی در نمودارها: بررسی تحولات قیمتی آذر و دی ۱۴۰۴

داده‌های پایان پاییز و آغاز زمستان ۱۴۰۴، تصویری از یک بازار «قفل‌شده» را ترسیم می‌کنند. براساس شاخص مسکن «دنیای اقتصاد»، متوسط قیمت پیشنهادهی فروش آپارتمان در ۲۲ منطقه تهران در پایان آذرماه به حدود ۱۰۸میلیون و ۳۰۰ هزار تومان رسید. نکته حائز اهمیت در این آمار، نرخ رشد ماهانه است. تورم ماهانه مسکن در آذرماه تنها ۰.۴ درصد ثبت شد؛ رقمی که در مقایسه با تورم عمومی ۴.۲درصدی تورم ماهانه ۲.۵درصدی اجاره، عملاً به معنای «کاهش قیمت واقعی» مسکن است. بررسی جزئیات قیمت در مناطق ۲۲گانه تهران نشان‌دهنده ناهمگونی در عمق رکود است. داده‌های سامانه «بالکن» و معاملات ثبت‌شده نشان می‌دهد:

● **منطقه ۱ (شمال تهران):** به‌عنوان داماسنج تقاضای لوکس و سرمایه‌ای، قیمت‌ها در محدوده ۲۱۹ میلیون تومان به ازای هر مترمربع نوسان داشته است. ثبت قیمت در این منطقه نشان‌دهنده خروج «پول‌های هوشمند» و سرمایه‌گذاران کلان از بازار ملک به سمت بازارهای نقدشونده‌تر است.

● **منطقه ۵ (غرب تهران):** به‌عنوان پرمعامله‌ترین منطقه و شاخص تقاضای مصرفی طبقه متوسط، قیمت‌ها در محدوده ۱۸۱ میلیون تومان قرار دارد. کاهش حجم معاملات در این منطقه، سیگنال روشنی از ناتوانی طبقه متوسط در ورود به بازار است.

● **مناطق جنوبی (۹ تا ۲۰):** این مناطق که معمولاً پناهگاه متقاضیان مصرفی با بودجه محدود هستند، بیشترین فشار قیمتی را تحمل کرده‌اند. برای مثال در منطقه ۱۰، قیمت‌ها حدود ۸۵ میلیون تومان است. با این حال، گزارش‌ها حاکی از آن است که حتی در این مناطق نیز حجم معاملات به‌شدت کاهش یافته و خریداران قادر به تأمین نقدینگی نیستند.

یکی از مهم‌ترین شاخص‌های ارزندگی در بازار مسکن ایران، «قیمت دلاری» هر مترمربع آپارتمان در تهران است. میانگین تاریخی این شاخص طی سه دهه گذشته همواره

حول محور هزار تا هزارو صد دلار نوسان داشته است. هرگاه قیمت از هزارو ۲۰۰ دلار فراتر رفته، حباب قیمتی شکل گرفته و هرگاه به زیر ۹۰۰ دلار رسیده، فرصت خرید تلقی شده است. در زمستان ۱۴۰۴، با توجه به جهش نرخ ارز در بازار آزاد و ثبات نسبی قیمت ریالی مسکن، متوسط قیمت دلاری آپارتمان در تهران به زیر ۸۵۰ دلار سقوط کرده است. این عدد نشان می‌دهد که مسکن از منظر ارزی دچار «کم‌ارزشی» (Undervaluation) شدید شده است. به بیان دیگر، مسکن جامانده‌ترین بازار در برابر تحولات ارزی است. این سطح از قیمت دلاری، آخرین بار در مقاطع بحرانی رکودهای قبلی مشاهده شده بود و از منظر تحلیل تکنیکال بازار، یک سطح حمایتی بسیار قوی محسوب می‌شود. اما چرا با وجود این «ارزانی نسبی»، هجوم خریداران اتفاق نمی‌افتد؟ پاسخ در «ریسک نقدشوندگی» نهفته است که در فصول بعدی به تفصیل بررسی خواهد شد.

● **فصل دوم: سایه جنگ: متغیر برهم‌زننده معادلات اقتصادی** برای درک رفتار غیرعادی بازار مسکن در ۱۴۰۴، نمی‌توان «متغیر «جنگ» و تنش‌های ژئوپلیتیک را نادیده گرفت. اقتصاد ایران در خرداد ۱۴۰۴ با تجربه «جنگ ۱۲روزه»، وارد فاز جدیدی از ناطمینانی شد که اثرات آن تا زمستان همان سال بر روان‌شناسی بازار سایه افکنده است. در ادبیات اقتصاد رفتاری، در شرایط بروز ریسک‌های امنیتی و نظامی، اولویت سرمایه‌گذاران از «کسب بازدهی» به «حفظ اصل سرمایه» و «نقدشوندگی» تغییر می‌کند. مسکن به‌عنوان یک دارایی «غیرمنقول» و «دیرنقدشونده»، در چنین شرایطی بدترین گزینه برای سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود.

● **شوگ خرداد ۱۴۰۴:** در جریان تنش‌های نظامی خردادماه، بازار مسکن با یک «ایست کامل» مواجه شد. آمارها نشان می‌دهد در آن مقطع، قیمت‌های پیشنهادی تا ۸.۵ درصد ریزش کرد که از سال ۱۳۹۲ بی‌سابقه بود. ● **تغییر پرتفوی خانوار:** پس از تجربه خردادماه، حتی با فروکش‌کردن تنش‌های مستقیم، ذهنیت سرمایه‌گذاران تغییر کرد. آنها ترجیح دادند سرمایه‌های خود را در دارایی‌هایی نگه دارند که در صورت بروز مجدد بحران، قابل جابه‌جایی (مانند طلا و ارز دیجیتال) یا فروش فوری (مانند سهام و دلار) باشند. این پدیده توضیح می‌دهد که چرا نقدینگی خلق‌شده در اقتصاد (رشد پایه پولی)، به جای پارک‌شدن در بازار ملک، به‌سرعت در بازارهای سفته‌بازانه طلا و ارز به گردش درآمد. درواقع، «حق بیمه نقدشوندگی» (Liquidity Premium) در زمستان ۱۴۰۴ به‌شدت افزایش یافت و مسکن فاقد این ویژگی بود. بررسی عملکرد بازارها در آذر و دی ۱۴۰۴ نشان‌دهنده واگرایی کامل مسیر سرمایه است. درحالی‌که سرمایه‌گذاران در بورس (با بازدهی ۲۳ درصد) و طلا (با بازدهی ۱۹ درصد) سودهای درخور توجهی کسب کردند، مالکان مسکن با بازدهی کمتر از ۰.۵ درصد (که با کسر استهلاک و هزینه فرصت منفی می‌شود) مواجه شدند.

● **فصل سوم: تورم نهاده‌ها: وقتی سیمان و میلگرد ترمز می‌برند** زمستان ۱۴۰۴ با ناترازی شدید انرژی (برق و گاز) همراه بود که تأثیر مستقیم و ویرانگری بر صنایع فولاد و سیمان گذاشت. قطع گاز کارخانجات سیمان و محدودیت برق صنایع فولادی، منجر به کاهش عرضه و جهش قیمتی در این دو نهاده استراتژیک شد. براساس داده‌های بازار آهن و مصالح، قیمت میلگرد و سیمان رشد دورقمی را تجربه کرده‌اند:

● **فصل سوم: تورم نهاده‌ها: وقتی سیمان و میلگرد ترمز می‌برند** زمستان ۱۴۰۴ با ناترازی شدید انرژی (برق و گاز) همراه بود که تأثیر مستقیم و ویرانگری بر صنایع فولاد و سیمان گذاشت. قطع گاز کارخانجات سیمان و محدودیت برق صنایع فولادی، منجر به کاهش عرضه و جهش قیمتی در این دو نهاده استراتژیک شد. براساس داده‌های بازار آهن و مصالح، قیمت میلگرد و سیمان رشد دورقمی را تجربه کرده‌اند:



امیررضا اعطاسی

● **میلگرد:** قیمت هر کیلوگرم میلگرد آجدار سایز ۱۴ ذوب‌آهن اصفهان در دی‌ماه ۱۴۰۴ به محدوده ۴۸هزارو ۵۰۰ تومان رسید. این در حالی است که در ابتدای سال قیمت در کانال ۳۵ هزار تومان نوسان داشت. رشد حدود ۳۷درصدی قیمت میلگرد، مستقیماً هزینه اسکلت ساختمان (که حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد هزینه ساخت را تشکیل می‌دهد) را بالا برده است.

● **سیمان:** کمبود عرضه ناشی از قطع گاز باعث شد قیمت سیمان در بازار آزاد جهش کند. گزارش‌ها حاکی از کمبود سیمان بیش از ۲ در پروژه‌های عمرانی و افزایش قیمت کیسه‌ای آن به ارقام بی‌سابقه است.

● **شاخص کل نهاده‌ها:** مرکز آمار ایران تورم فصلی نهاده‌های ساختمانی در زمستان ۱۴۰۴ را ۱۱.۷ درصد اعلام کرده است که نسبت به فصل مشابه سال قبل ۳۷.۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

علاوه بر مصالح، هزینه‌های دیگری نیز بر سازندگان تحمیل شده است:

● **دستمزد:** با توجه به تورم عمومی ۴۰درصدی، دستمزد کارگران ساختمانی و مهندسان ناظر افزایش یافته است. ● **عوارض صدور پروانه:** شهرداری‌ها برای جبران کسری بودجه، عوارض صدور پروانه و تراکم را افزایش داده‌اند. برآوردها نشان می‌دهد که هزینه ساخت (بدون احتساب زمین) برای یک ساختمان متعارف پنج‌طبقه در تهران، از متری ۱۵ میلیون تومان در ابتدای سال به حدود ۲۵ میلیون تومان در زمستان ۱۴۰۴ رسیده است. این افزایش هزینه در شرایطی که قیمت فروش ثابت مانده، حاشیه سود سازندگان را به‌شدت فشرده کرده و بسیاری از پروژه‌ها را توجیه‌ناپذیر کرده است.

● **فصل چهارم: سقوط پروانه‌های ساختمانی، پیش‌لرزه‌های شوک عرضه ۱۴۰۶**

واکنش منطقی سازندگان به وضعیت «هزینه بالا-مشتري کم»، خروج از بازار است. آمارهای رسمی صدور پروانه‌های ساختمانی در سال ۱۴۰۴، زنگ خطر بزرگی را برای آینده بازار مسکن به صدا درآورده است. مطابق گزارش مرکز آمار و شهرداری‌ها، صدور پروانه‌های ساختمانی در تهران و کل کشور کاهشی دراماتیک داشته است:

● **کاهش ۴۰درصدی در کشور:** در نیمه نخست سال ۱۴۰۴، صدور پروانه در کل کشور تا ۴۰ درصد کاهش یافته است. ● **وضعیت تهران:** در تهران، تعداد واحدهای مسکونی در حال ساخت از ۱۲۰ هزار واحد در سال ۱۴۰۰ به کمتر از ۸۰ هزار واحد در سال ۱۴۰۴ رسیده است.

● **کاهش فصلی:** در بهار ۱۴۰۴، تعداد پروانه‌های صادره در مقایسه با زمستان قبل ۲۷.۸ درصد و در مقایسه با بهار سال قبل ۲۲.۷ درصد کاهش داشته است. کاهش امروز صدور پروانه به معنای «حذف عرضه نوساز» در سال‌های ۱۴۰۶ و ۱۴۰۷ است. فرایند ساخت مسکن در ایران به‌طور متوسط دو تا سه سال زمان می‌برد. بنابراین توقف پروژه‌ها در سال ۱۴۰۴، زمینه‌ساز یک «شوگ عرضه» (Supply Shock) عظیم در آینده نزدیک خواهد بود. زمانی که در سال‌های آتی، به هر دلیلی (کشایش سیاسی، افزایش درآمد نفتی یا ورود تقاضای جدید جمعیتی)، تقاضا تحریک شود، بازاری خالی از عرضه نوساز، مستعد انفجار قیمتی خواهد بود. سازندگانی که امروز از بازار خارج می‌شوند، به‌راحتی و به‌سرعت بازخواهند گشت و سرمایه‌های خود را به بازارهای موازی یا ساخت‌وساز در کشورهای همسایه (خروج سرمایه و نیروی فنی) منتقل می‌کنند.

شرق

● **فصل پنجم: شاخص دسترسی؛ رؤیای دست‌نیافتنی** یکی از تکان‌دهنده‌ترین آمارهای استخراج‌شده در سال ۱۴۰۴، مربوط به «شاخص دسترسی به مسکن» و «دوره انتظار» است. براساس محاسبات جدید که بر مبنای پس‌انداز سالانه خانوارها و متوسط قیمت مسکن در تهران انجام شده، دوره انتظار برای خرید یک آپارتمان صدمتری در تهران به ۸۹ سال رسیده است. این عدد در سطح کشوری حدود ۴۹ سال است.

● **مفهوم اقتصادی:** استاندارد جهانی برای این شاخص بین پنج تا ۱۲ سال است. رسیدن به عدد ۸۹ سال به معنای آن است که خرید مسکن با اتکا بر درآمد شغلی و پس‌انداز عادی، عملاً «محال» شده است. مسکن از کالایی مصرفی به کالایی «لوکس و سرمایه‌ای محض» تبدیل شده که تنها دهک‌های بالای درآمدی (دهک ۱۰ و بخشی از دهک ۹) توان ورود به آن را دارند.

● **بهبود کاذب:** نکته جالب توجه این است که این عدد در مقایسه با سال ۱۴۰۲ (که ۱۵۲ سال بود) کاهش یافته است؛ اما این کاهش نه به دلیل ارزان‌شدن مسکن یا ثروتمندشدن مردم، بلکه به دلیل «کاهش سرعت رشد قیمت مسکن نسبت به تورم عمومی» و آمارهای اسمی افزایش حقوق بوده است. درواقع، این بهبود آماری، تغییری در واقعیت تلخ عدم دسترسی ایجاد نکرده است.

فشار عدم دسترسی به مسکن ملکی، الگوهای سکوتنی را در تهران و کلان‌شهرها تغییر داده است:

● **کوچ به حاشیه:** موج مهاجرت از مناطق مرکزی و شمالی تهران به مناطق جنوبی و حاشیه‌ای (مانند پرند، پردیس و آندیشه) شدت گرفته است.

● **ریزدانگی:** تقاضا برای واحدهای بسیار کوچک (میکروآپارتمان‌های ۳۰ تا ۴۰متری) افزایش یافته است.

● **اجاره‌نشینی دائمی:** تبدیل‌شدن اجاره‌نشینی از یک وضعیت موقت به یک سبک زندگی دائمی و اجباری برای طبقه متوسط.

فصل ششم: سناریوهای پیش‌رو

نکارنده براساس متغیرهای موجود، سه سناریو را برای سال ۱۴۰۵ محتمل می‌داند:

سناریوی اول، رونق غیرتورمی (خوش‌بینانه): اگر ثبات سیاسی نسبی برقرار شود و نوسانات ارزی فروکش کند، احتمال بازگشت بخشی از تقاضای مصرفی به بازار وجود دارد. در این سناریو، حجم معاملات در بهار ۱۴۰۵ افزایش می‌یابد، اما قیمت‌ها جهش انفجاری نخواهند داشت. این «رونق غیرتورمی» بهترین حالت برای بازار است که باعث خروج سازندگان از بلاتکلیفی می‌شود.

سناریوی دوم، تخلیه شوک ارزی (محتمل‌ترین): با توجه به قیمت دلاری پایین مسکن (۸۵۰ دلار)، بازار پتانسیل بالایی برای رشد دارد. اگر دلار در کانال‌های فعلی تثبیت شود یا رشد کند، «بازتنظیم» (Readjustment) قیمت مسکن اجتناب‌ناپذیر است. سازندگانی که با میلگرد ۴۸ هزار تومانی ساخته‌اند، نمی‌توانند با قیمت‌های سال ۱۴۰۳ بفروشند. در این سناریو، در سال ۱۴۰۵ شاهد رشد قیمت مسکن همگام با تورم عمومی (یا کمی بیشتر) خواهیم بود تا عقب‌ماندگی ۱۴۰۴ جبران شود.

سناریوی سوم، تعمیق رکود تورمی (بدبینانه): در صورت تداوم تنش‌های نظامی و عدم گشایش اقتصادی، قدرت خرید بیش از پیش سرکوب می‌شود. در این حالت، قیمت‌ها به دلیل هزینه ساخت بالا می‌روند، اما معامله‌ای شکل نمی‌گیرد. بازار به سمت تهاتر و معاملات غیرنقد حرکت می‌کند و صنعت ساختمان وارد یک دوره انجماد طولانی می‌شود.

		۷		۴		۱
			۲		۵	۷
				۳		۸
	۶		۹		۴	۲
			۲		۸	
	۷	۲		۶	۳	
		۸		۷	۶	
			۱	۵		۳
			۴		۲	۸

۹	۸	۶		۵		۱
	۳				۲	
			۸			۹
		۳		۷	۹	
	۷		۶	۴		۳
			۵	۱		۸
	۷			۹		
		۲			۶	
	۶		۱		۸	۹

سودوکو سخت ۴۲۴۴

زمان پیشنهادی: ۴۰ دقیقه

قانون‌های حل جدول سودوکو

۱- در هر سطر و ستون باید اعداد ۱ تا ۹ نوشته شود. بدیهی است که هیچ عددی نباید تکرار شود.
۲- در هر مربع ۳×۳ اعداد یک تا ۹ باید نوشته شود و در نتیجه هیچ عددی نباید تکرار شود.

سودوکو ساده ۴۲۴۴

زمان پیشنهادی: ۲۰ دقیقه

سودوکو

سودوکو Sudoku یک واژه ترکیبی ژاپنی به معنای عددهای بی‌تکرار است و امروزه به جدولی از اعداد گفته می‌شود که به عنوان یک سرگرمی رایج در نشریات کشورهای مختلف به چاپ می‌رسد.

حل سودوکو ۴۲۴۳

۱	۸	۳	۵	۶	۴	۷	۹	۲
۶	۹	۷	۸	۲	۳	۱	۴	۵
۵	۴	۱	۷	۹	۸	۳	۶	
۱	۹	۷	۶	۵	۶	۲	۸	
۸	۲	۵	۹	۱	۶	۴	۷	۳
۳	۷	۶	۳	۴	۸	۵	۱	۹
۷	۵	۸	۴	۹	۲	۳	۶	۱
۲	۳	۱	۶	۸	۷	۹	۵	۴
۹	۶	۴	۳	۵	۱	۲	۸	۷

۲	۸	۱	۴	۹	۷	۱	۶	۵
۵	۶	۳	۲	۳	۷	۸	۱	
۷	۱	۹	۵	۶	۸	۴	۲	۳
۵	۷	۴	۸	۱	۳	۶	۹	۲
۱	۶	۸	۹	۲	۴	۳	۵	۷
۹	۳	۲	۶	۷	۵	۱	۴	۸
۸	۴	۱	۳	۵	۷	۹	۲	۶
۳	۲	۷	۴	۹	۶	۵	۸	۱
۶	۹	۵	۷	۸	۱	۲	۳	۴

حل جدول ۵۲۴۷

۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱
۱	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳	۲
۲	۶	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳
۳	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴
۴	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳	۲	۱	۵
۵	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳	۲	۱
۶	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳	۲
۷	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	۵	۴	۳
۸	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵						
۹	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	۵
۱۰	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱
۱۱	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲
۱۲	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳
۱۳	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴
۱۴	۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵
۱۵	۱۹	۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶