



از آپارتمان‌های لوکس سنگاپور تا خانه‌های به‌ظاهر ارزان قاهره و کراچی

کار بیشتر دیگر به کلید خانه نمی‌رسد

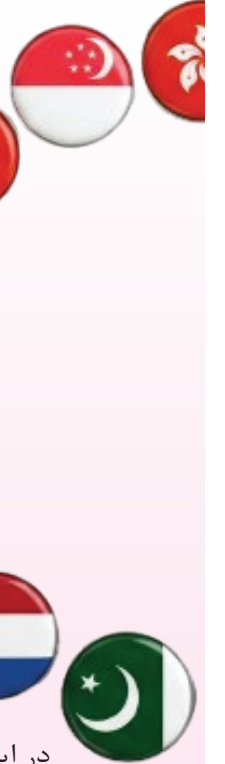
گروه گزارش: اگر تا دیروز تصور می‌کردیم بحران مسکن فقط قصه تهران، استانبول، تورنتو یا سیدنی است حالا داده‌های جهانی نشان می‌دهد ماجرا بسیار بزرگ‌تر، عمیق‌تر و بی‌رحمانه‌تر از این حرف‌هاست. در بسیاری از کشورهای جهان، خانه دیگر فقط یک سرپناه نیست؛ تبدیل شده به میدان مسابقه‌ای میان سرمایه، سوداگری، کمبود زمین، تورم و ناتوانی طبقه متوسط. از هنگ‌کنگ و سنگاپور گرفته تا سوئیس، کانادا و استرالیا، خرید یک آپارتمان در مرکز شهر برای بخش بزرگی از مردم به رویایی دور دست شبیه شده است. آن طرف ماجرا، کشورهایی هم هستند که قیمت اسمی مسکن در آن‌ها پایین‌تر است اما ارزانی روی کاغذ، لزوماً به معنای دسترسی واقعی مردم به خانه نیست. چون جایی که درآمد پایین، وام ضعیف، تورم بالا و آینده اقتصادی مبهم باشد، حتی خانه ارزان هم می‌تواند دست‌نیافتنی بماند. در جهان امروز بحران فقط گرانی مسکن نیست، بحران اصلی فروپاشی نسبت میان خانه و زندگی معمولی است.

گران‌ترین خانه‌های دنیا

نیست؛ شکاف میان درآمد و قیمت مسکن است که بحران می‌سازد. در بعضی از این کشورها، دسترسی به وام، نرخ بهره بهتر و ثبات اقتصادی تا حدی فشار را کم می‌کند، اما اصل ماجرا پابرجاست: خانه‌دار شدن دیگر یک مسیر طبیعی زندگی نیست بلکه تبدیل شده به امتیازی طبقاتی. هرچه زمین محدودتر، مهاجرت بیشتر، شهرها فشرده‌تر و مسکن جذاب‌تر برای سرمایه‌گذاران باشد، این بحران تیزتر می‌شود. به همین دلیل است که مثلاً در هنگ‌کنگ و سنگاپور، مسکن عملاً به یک کالای فوق‌لوکس شهری تبدیل شده کالایی که نه با رویای خانواده، بلکه با منطق سرمایه‌گذاری می‌شود.

بالا نیستند؛ این‌ها نمونه‌های کامل بازارهایی هستند که در آن‌ها مسکن از کالای مصرفی به دارایی سرمایه‌ای و گاهی حتی به ابزار حفظ ثروت تبدیل شده است. در چنین بازارهایی، خانه فقط برای زندگی خرید نمی‌شود برای سرمایه‌گذاری، حفظ ارزش پول، کسب سود و حتی پارک کردن سرمایه جهانی هم خرید می‌شود. نتیجه روشن است: قیمت‌ها با سرعتی بیشتر از توان مردم بالا می‌رود. در شهرهای اصلی این کشورها خرید یک آپارتمان معمولی برای زوج‌های جوان، کارمندان و حتی بخشی از طبقه متوسط به پروژه‌ای فرسایشی تبدیل شده است. مشکل فقط بالا بودن قیمت

در فهرست کشورهای که معمولاً در رتبه‌بندی‌های بین‌المللی جزو گران‌ترین بازارهای خرید آپارتمان، به‌ویژه در مراکز شهری دیده می‌شوند نام‌هایی تکراری اما معنادار به چشم می‌خورد: هنگ‌کنگ، سنگاپور، سوئیس، لوکزامبورگ، کره جنوبی، اسرائیل، کانادا، استرالیا، هلند و نیوزیلند. این‌ها فقط کشورهایی با اقتصادهای فعال و درآمدهای



بحران واقعی اینجاست

آنچه امروز در بازار جهانی ملک رخ می‌دهد، فقط یک نوسان اقتصادی یا موج مقطعی گرانی نیست. ما با یک تغییر عمیق‌تر روبه‌رو هستیم خانه‌دار شدن از مسیر طبیعی کار و پس‌انداز خارج شده و به حوزه سرمایه‌گذاری، ارث، رانت و شانس پرتاب شده است. در دهه‌های گذشته، در بسیاری از کشورها یک الگوی نسبتاً ساده وجود داشت؛ تحصیل، کار، پس‌انداز، وام و در نهایت خرید خانه. این زنجیره حالا در بسیاری از نقاط جهان پاره شده است.

رشد قیمت مسکن در کشورهایی از اروپا تا آمریکای شمالی و آسیا از رشد دستمزدها جلو زده و طبقه متوسط را عقب رانده است.

همین مسئله باعث شده بازار ملک در کشورهای به‌ظاهر ثروتمند هم به میدان نارضایتی اجتماعی تبدیل شود. جوانانی که شاغل‌اند اما خانه نمی‌خرند، خانواده‌هایی که از مرکز شهر به حاشیه رانده می‌شوند، مستاجرانی که بخش بزرگی از درآمدشان صرف اجاره می‌شود و نسلی که بیش از هر زمان دیگری احساس می‌کند کار کردن دیگر الزاماً به خانه داشتن منجر نمی‌شود.



ارزان اما نه واقعی

همان ملک شاید سال‌ها دورتر و دشوارتر از چیزی باشد که روی کاغذ دیده می‌شود. اینجاست که شاخص‌های قدرت خرید مسکن یا **price-to-income ratio** اهمیت پیدا می‌کنند. شاخص‌هایی که نشان می‌دهند داستان واقعی بازار مسکن، فقط با پرچسب قیمت خوانده نمی‌شود. بعضی کشورها خانه‌های گران دارند اما نظام مالی منظم‌تری هم دارند؛ بعضی دیگر خانه‌های ارزان دارند اما امید به خرید واقعی در آن‌ها فرسوده است.

در سمت دیگر این نقشه کشورهای قرار دارند که معمولاً از نظر قیمت اسمی خرید ملک در دسته ارزان‌ترها دیده می‌شوند؛ کشورهای مثل پاکستان، هند، مصر، بنگلادش، نپال، تونس، مراکش، بلغارستان، رومانی و بوسنی و هرزگوین. در نگاه اول، اعداد وسوسه‌کننده‌اند. قیمت هر مترمربع یا قیمت یک آپارتمان در مرکز شهر در این کشورها ممکن است در مقایسه با بازارهای داغ جهان بسیار پایین‌تر باشد.

اما این همان نقطه‌ای است که بسیاری از گزارش‌های سطحی از آن عبور می‌کنند: ارزان بودن قیمت، الزاماً به معنای آسان بودن خرید نیست.

اگر درآمد خانوار پایین باشد، اگر وام مسکن در دسترس نباشد، اگر نرخ بهره بالا باشد، اگر بی‌ثباتی اقتصادی آینده را نامطمئن کند، حتی یک خانه ارزان هم می‌تواند برای اکثریت مردم غیرقابل دستیابی باشد.

در واقع، در بسیاری از این کشورها مسئله اصلی نه قیمت دلاری خانه، بلکه نسبت قیمت به درآمد و قدرت خرید واقعی است. به زبان ساده، ممکن است آپارتمانی در قاهره، کراچی یا داکا از نظر عددی بسیار ارزان‌تر از زوریخ یا ونکوور باشد، اما برای شهروند محلی، خرید



سخن پایانی

نقشه جهانی مسکن یک حقیقت تلخ را فریاد می‌زند که در جهان امروز دیگر نمی‌شود فقط با دیدن قیمت‌ها درباره رفاه یا بحران قضاوت کرد. کشوری ممکن است خانه‌های چند میلیون‌دلاری داشته باشد و هم‌زمان شهروندانی که با وام و درآمد ثابت هنوز به بازار وصل‌اند. کشوری دیگر ممکن است قیمت‌های پایین‌تری داشته باشد اما مردمش عملاً هیچ راهی برای خانه‌دار شدن نداشته باشند. بنابراین سؤال اصلی این نیست که کجا خانه گران‌تر است و کجا ارزان‌تر است بلکه کجا نسبت میان کار، درآمد و دسترسی به مسکن هنوز زنده مانده است. اگر این نسبت از بین برود، حتی ارزان‌ترین خانه‌ها هم به معنای می‌شوند. بحران جهانی مسکن دقیقاً از همین‌جا آغاز می‌شود جایی که سرپناه از حق زندگی خارج می‌شود و به امتیازی برای دارندگان سرمایه بدل می‌شود.

گران‌ترین‌ها

گران‌ترین و ارزان‌ترین خانه‌های جهان

ارزان‌ترها