

روایت سه‌صت از ۳۳ سال جنون ملکی در تهران

زمین بازی میلیاردرها

کیمیا ملکی: در سال ۱۳۷۲ یک کارگر تهرانی با یک سال کار می‌توانست حداقل چند مترمربع آپارتمان در پایتخت بخرد امروز اما برای خرید همان چند متر، به بیش از ۲ دهه کار نیاز دارد. آن هم در صورتی که سرعت دودیدنش در شیب سنگین افزایش قیمت کار دستش ندهد. این روایت وارونه شدن رابطه انسان و سرپناه در اقتصاد ایران است. قیمت هر مترمربع مسکن در تهران از ۵۲ هزار تومان در سال ۱۳۷۲ به حدود ۵۵۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۵ رسیده یعنی رشدی بیش از ۱۰هزار برابری در بازه‌ای ۳۳ ساله. در این مسیر، مسکن از کالایی مصرفی به ابزاری برای حفظ سرمایه تبدیل شد و هر بار که تورم ارزید، بازار ملک نخستین پناهگاه سرمایه‌های سرگردان شد. جهش‌های ۱۳۸۶، ۱۳۹۱، ۱۳۹۷ و ۱۴۰۰ هر یک فصل تازه‌ای از این بحران را رقم زدند اما بحران امروز متفاوت است. امروز نه تنها خرید خانه، بلکه حتی اجاره‌نشینی با حداقل دستمزد نیز ناممکن شده و شکاف میان قیمت مسکن و توان خرید خانوار به نقطه‌ای رسیده که کارشناسان آن را فروپاشی دسترسی به سرپناه می‌نامند.

دهه ۷۰: از کساد تا نخستین جرقه‌های رونق

دهه ۷۰ برای بازار مسکن تهران، دهه‌ای دوگانه بود؛ نیمه نخست آن با رکود و نیمه دوم با آغاز تحرک قیمتی رقم خورد. بر اساس داده‌های مرکز آمار ایران، متوسط قیمت هر مترمربع زیربنای مسکونی در تهران در سال ۱۳۷۲ حدود ۵۲ هزار تومان بود؛ رقمی که در نوسانی فصلی میان ۵۱ تا ۵۳ هزار تومان جابه‌جا می‌شد. سال ۱۳۷۳ این رقم به ۵۵ هزار تومان در بهار رسید و در زمستان همان سال با جهشی ده‌هزار تومانی به ۶۵ هزار تومان صعود کرد؛ نخستین نشانه‌های الگوی «گرانی زمستانی مسکن» قاعده‌ای تکرارشونده در بازار ملک ایران تبدیل شد. سال ۱۳۷۴ نقطه عطف این دهه بود؛ قیمت هر متر از ۸۱ در بهار به ۱۱۴ هزار تومان در زمستان رسید و رشد ۴۰ درصدی را در یک سال ثبت کرد. این جهش، نخستین رونق واقعی پس از دوران رکود بود؛ رونقی که سال ۱۳۷۵ آن را به تورم تبدیل کرد و میانگین قیمت هر مترمربع ۱۵۰ هزار تومان رسید.

اما آنچه این دهه را از دهه‌های بعد متمایز می‌کند، نه اعداد، بلکه رابطه قیمت و درآمد است. در آن سال‌ها، مسکن هنوز در سبد مصرفی خانوار جای داشت و فاصله قیمت خانه با دستمزد کارگر، هرچند رو به افزایش، اما قابل تحمل بود. به عبارت دقیق‌تر، در سال ۱۳۷۲ یک کارگر با حقوق سالانه خود می‌توانست حدود یک و نیم تا دو مترمربع خانه در تهران بخرد. این نسبت که امروز به کسری از یک متر رسیده، نشان می‌دهد دهه هفتاد آخرین دهه‌ای بود که مسکن در تهران هنوز کالای مصرفی محسوب می‌شد، نه دارایی سرمایه‌ای. با این حال، بدر بحران آینده در همین سال‌ها کاشته شد؛ آنجا که نخستین دوره‌های رشد جهشی قیمت، ایده مسکن به‌مثابه محافظ ارزش پول را در ذهن فعالان بازار نهادینه کرد. سال‌های ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷ دوره تثبیت نسبی بود و قیمت هر متر میان ۱۵۲ تا ۱۶۰ هزار تومان نوسان می‌کرد؛ آرامشی که در ۱۳۷۸ با رسیدن قیمت به ۱۷۰ هزار تومان شکست و بازار را برای جهش‌های دهه هشتاد آماده کرد.

دهه ۹۰: جهش‌های پی‌درپی و مرگ تدریجی قدرت خرید

دهه ۹۰، دهه‌ای بود که در آن، مسکن تهران برای همیشه از دسترس بخش بزرگی از جامعه خارج شد. سال ۱۳۹۰ با رشد ۲۰ درصدی، قیمت هر متر را به ۲۰۱۵ میلیون تومان رساند و ۱۳۹۱ با جهشی ۴۰ درصدی، متری ۲۰۹ میلیون تومان را ثبت کرد. در همان سال، مرکز آمار اعلام کرد متوسط قیمت هر مترمربع در پاییز ۱۳۹۱ به ۳ میلیون و ۲۸۲ هزار تومان رسیده و از مرز ۳ میلیون تومان عبور کرده است. این جهش، نتیجه مستقیم شوک ارزی و تورم ناشی از آن بود؛ الگویی که در تمام دهه نود تکرار شد. سال ۱۳۹۷ با جهشی ۴۰ درصدی، قیمت هر متر را از ۵ میلیون تومان به ۷ میلیون تومان رساند و ۱۳۹۸ این رقم را به ۹۵ میلیون تومان و ۱۳۹۹ به ۱۱۵ میلیون تومان رساند. اما زلزله واقعی در ۱۴۰۰ رخ داد؛ سالی که قیمت هر مترمربع با رشد نزدیک به ۲۰۰ درصدی از ۱۱۵ میلیون تومان به ۲۷ میلیون تومان جهید. این جهش‌های متوالی، ساختار بازار مسکن را دگرگون کرد. در تیرماه ۱۳۹۹، گزارش‌های تحلیلی نشان دادند قاعده دهه ۸۰ به‌طور کامل وارونه شده است؛ میانگین قیمت هر مترمربع واحدهای کمتر از ۶۰ متر به ۱۵۵ میلیون تومان رسیده بود، در حالی که واحدهای ۱۵۰ متری با متری ۳۰ میلیون تومان معامله می‌شدند. این وارونگی، معنایی روشن داشت: خریداران کم‌درآمد از بازار حذف شده‌اند و آنچه باقی مانده، تقاضای سرمایه‌ای برای واحدهای بزرگ است. سهم معاملات نوساز از ۵۵ درصد در دهه ۸۰ به کمتر از ۳۳ درصد سقوط کرد و خریداران به ناچار به سمت واحدهای کهنه‌ساز رفتند. هم‌زمان، سهم واحدهای بالای ۱۵۰ متر از کل معاملات از کمتر از ۵ درصد به حدود ۱۰ درصد رسید؛ نشانه‌ای از اینکه بازار مسکن به زمین بازی سرمایه‌داران تبدیل شده، نه نیاز مصرفی خانوارها. دهه ۹۰، دهه‌ای بود که در آن، مسکن از کالای مصرفی به ابزار سوداگری تبدیل شد و هر شوک ارزی، قیمت‌ها را یک پله بالاتر برد؛ بی‌آنکه درآمد خانوارها حتی یک گام به آن نزدیک شود.

وارونگی قاعده‌ها و تولد بازار سرمایه‌ای

آنچه بازار مسکن تهران در دهه ۱۴۰۰ تجربه کرد، تنها جهش قیمتی نبود؛ بلکه دگرگونی بنیادین در منطق قیمت‌گذاری بود. قاعده دهه ۸۰ که بر اساس آن، واحدهای کوچک‌متر از گران‌تر از بزرگ‌مترها بودند، به‌طور کامل وارونه شد. در تیرماه ۱۳۹۹، میانگین قیمت هر مترمربع واحد زیر ۶۰ متر ۱۵۵ میلیون تومان بود؛ یعنی ۲۷ درصد کمتر از میانگین کل بازار. در مقابل، واحدهای ۱۰۰ تا ۱۲۵ متری ۲۲ درصد و واحدهای ۱۲۰ تا ۱۴۰ متری ۳۶ درصد بالاتر از میانگین معامله می‌شدند. این وارونگی، نتیجه حذف خریداران مصرفی کم‌درآمد از بازار و تسلط تقاضای سرمایه‌ای بود. وقتی طبقات متوسط و کم‌درآمد دیگر توان خرید ندارند، تقاضا برای واحدهای کوچک سقوط می‌کند و سرمایه‌دارانی که به دنبال حفظ ارزش دارایی هستند، به سمت واحدهای بزرگ‌تر می‌روند.

این تحول، پیامدهای اجتماعی عمیقی به همراه داشت. سهم معاملات واحدهای نوساز از ۵۵ درصد به حدود ۳۲ درصد سقوط کرد؛ به این معنا که

آینده بازار؛ رکود تورمی یا فروپاشی دسترسی؟

آینده بازار مسکن تهران، معمای است که پاسخ آن در گرو متغیرهایی است که هیچ‌یک در کنترل خانوار نیست. از یک سو، تجربه سه دهه گذشته نشان می‌دهد هر شوک ارزی یا تورمی، به‌سرعت خود را در قیمت مسکن منعکس می‌کند و سرمایه‌های سرگردان را به این بازار روانه می‌سازد. از سوی دیگر، رکود معاملاتی فعلی و حذف تدریجی خریداران مصرفی، بازار را به سمت وضعیتی سوق داده که در آن، قیمت‌ها بدون معامله واقعی افزایش می‌یابند. داده‌های فروردین ۱۴۰۴ نشان می‌دهد بازار مسکن در کم‌هیجان‌ترین وضعیت خود به سر می‌برد؛ رشد ۲۰۷ درصدی قیمت در برابر تورم ۵ درصدی، نشانه‌ای از توقف نسبی موتور جهش است. اما این توقف، آرامش پیش از طوفان یا آغاز فروپاشی؟ تحلیلگران پاسخ یکسانی ندارند. آنچه مسلم است، ۳ عامل اصلی یعنی تورم، قیمت زمین و کاهش عرضه نوساز، همچنان به‌عنوان موتورهای گرانی فعال‌اند. گزارش‌های میدانی از سال ۱۴۰۵ نشان می‌دهد قیمت‌های پیشنهادی در برخی محله‌های شمال تهران به متری ۳۷۰ میلیون تومان رسیده و در محله‌هایی مانند ولنجک، این رقم از ۳۷۲ میلیون تومان هم عبور کرده است. در مقابل، پایین‌ترین قیمت‌ها در محله‌های جنوبی مانند دولت‌آباد، حول متری ۴۴ تا ۵۵ میلیون تومان می‌چرخد. این شکاف ۸۵ برابری میان شمال و جنوب، نه تنها یک شکاف قیمتی، بلکه شکاف طبقاتی است که هر سال عمیق‌تر می‌شود. کارشناسان هشدار می‌دهند اگر سیاست‌های کنترل سوداگری مانند مالیات بر خانه‌های خالی به‌طور جدی اجرا نشود و اگر نظام تأمین مالی مسکن اصلاح نگردد، بازار به سمت قفل کامل دسترسی حرکت خواهد کرد؛ وضعیتی که در آن، حتی طبقات متوسط بالا نیز از خرید خانه ناتوان می‌شوند و مسکن به انحصار کامل سرمایه‌داران درمی‌آید. در چنین سناریویی، بحران مسکن از یک معضل اقتصادی به یک بحران اجتماعی تمام‌عیار تبدیل خواهد شد.



دهه ۸۰: عبور از مرز میلیونی و تولد قاعده قیمتی

دهه ۸۰، دهه عبور از مرزهای قیمتی و شکل‌گیری قواعد تازه در بازار مسکن تهران بود. سال ۱۳۸۰ با رشد نزدیک به ۸۰ درصدی، قیمت هر مترمربع را از ۱۸۰ هزار تومان به ۳۱۰ هزار تومان رساند و سپس ۱۳۸۱ با رشد ۵۰ درصدی، متری ۴۵۰ هزار تومان را ثبت کرد. این روند تا سال ۱۳۸۲ ادامه یافت و قیمت به متری ۶۰۰ هزار تومان رسید؛ اما نقطه تاریخی این دهه، سال ۱۳۸۵ بود که در آن، قیمت هر مترمربع مسکن در تهران برای نخستین بار از مرز یک میلیون تومان عبور کرد. داده‌های مرکز آمار نشان می‌دهد قیمت هر متر از ۷۲۴ هزار تومان در بهار ۱۳۸۵ به یک میلیون و دو هزار تومان در زمستان همان سال رسید؛ یعنی رشدی حدود ۴۰ درصدی تنها در یک سال. این عبور نمادین از مرز میلیونی، نقطه آغاز فاصله‌گیری جدی قیمت مسکن از توان خرید طبقات متوسط بود.

سال‌های ۱۳۸۶ و ۱۳۸۷ فصل دوم این جهش را رقم زدند؛ قیمت هر متر در ۱۳۸۶ به ۱۵ میلیون تومان و در ۱۳۸۷ به ۱۸ میلیون تومان رسید. در بهار ۱۳۸۷، قیمت حتی به ۲ میلیون و ۱۹ هزار تومان هم رسید؛ اما نیمه دوم سال با شکست قیمت‌ها همراه شد و زمستان ۱۳۸۷ با متری یک میلیون و ۵۹۶ هزار تومان بسته شد. این افت، نخستین نشانه از شکنندگی بازار ملک در برابر شوک‌های بیرونی بود. با این حال، نکته مهم‌تر این دهه، پدیده‌ای بود که آن را «قاعده دهه ۸۰» نامیدند؛ قاعده‌ای که بر اساس آن، قیمت هر مترمربع آپارتمان‌های کوچک‌متر از، به‌ویژه در مناطق پر معامله، از واحدهای بزرگ‌متر از بیشتر بود. این قاعده ریشه در قدرت خرید محدود خریداران و تقاضای بالا برای واحدهای نقلی داشت. اما همین قاعده، در سال‌های بعد وارونه شد و به شاخصی برای سنجش عمق بحران تبدیل گشت؛ آنجا که حذف تدریجی طبقات متوسط از بازار خرید، تقاضا را به سمت بزرگ‌مترها و خریداران سرمایه‌ای سوق داد.

دهه ۱۴۰۰: از متری ۲۷ میلیون تا مرز نیم‌میلیاردی

دهه ۱۴۰۰، دهه فروپاشی کامل رابطه درآمد و مسکن در تهران بود. قیمت هر مترمربع که در ابتدای دهه ۲۷ میلیون تومان بود، در فروردین ۱۴۰۱ به ۳۴ میلیون، در اردیبهشت به ۳۷ میلیون، در خرداد به ۴۰ میلیون و در تیرماه به ۴۳ میلیون تومان رسید؛ یعنی رشدی حدود ۶۰ درصدی تنها در ۴ ماه. این سرعت جهش، در تاریخ بازار مسکن تهران بی‌سابقه بود. اما بحران اصلی از جایی آغاز شد که قیمت‌ها از دسترس هرگونه آمار رسمی خارج شدند. بانک مرکزی آخرین به‌روزرسانی رسمی قیمت مسکن را در مرداد ۱۴۰۳ منتشر کرد؛ زمانی که میانگین قیمت هر مترمربع ۸۸۵ میلیون تومان اعلام شد. پس از آن، سکوت آماری جایگزین شفافیت شد و فعالان بازار ناگزیر به رصد آگهی‌های غیررسمی روی آوردند. داده‌های میدانی از انتهای اسفند ۱۴۰۳ نشان می‌دهد میانگین قیمت پیشنهادی هر مترمربع در مناطق ۲۲گانه تهران به ۹۶۴ میلیون تومان رسیده و در فروردین ۱۴۰۴ از مرز ۱۰۲ میلیون تومان عبور کرده است. در همین ماه، شکاف میان مناطق شمالی و جنوبی به عمق تاریخی رسید؛ ولنجک با متری ۳۷۲۰۷ میلیون تومان در برابر دولت‌آباد با متری ۴۴ میلیون تومان ایستاد. این شکاف ۸۵ برابری، خود روایتی از نابرابری شهری است اما شگفت‌آورتر، گزارش‌های غیررسمی سال ۱۴۰۵ است که از میانگین ۵۵۰ میلیون تومان برای هر متر در آگهی‌های ملکی خبر می‌دهند؛ رقمی که در محله‌هایی مانند نیاوران و فرشته حتی به یک میلیارد تومان در هر متر می‌رسد. در این میان، مقایسه با حداقل دستمزد، عمق فاجعه را آشکار می‌کند: کارگری که در سال ۱۳۹۵ با یک سال حقوق می‌توانست ۲۰۱ مترمربع خانه بخرد، امروز با یک سال پس‌انداز کامل حقوق خود، حتی یک مترمربع از ارزان‌ترین محله‌های تهران را هم نمی‌تواند بخرد. این یعنی مسکن در تهران، رسماً به کالایی لوکس تبدیل شده است.

سخن پایانی

۳ دهه است که قیمت مسکن در تهران فقط یک مسیر را می‌شناسد: صعود. از متری ۵۲ هزار تومان در ۱۳۷۲ تا متری ۵۵۰ میلیون تومان در ۱۴۰۵ بازار ملک هر شوک اقتصادی را به فرصتی برای جهش تبدیل کرده و هر رکودی را با تورم پاسخ داده است اما آنچه این روند را از یک نوسان عادی بازار متمایز می‌کند، وارونگی رابطه میان خانه و انسان است؛ مسکن دیگر سرپناه نیست، ابزار حفظ ثروت است و در این وارونگی، کارگر ایرانی از بازار حذف شده است. وقتی یک سال کار بی‌وقفه، حتی یک مترمربع از ارزان‌ترین محله تهران را هم نمی‌خرد، دیگر سخن از بحران مسکن کافی نیست؛ این فروپاشی دسترسی به سرپناه است. راه‌حل، نه در وعده‌های ساخت مسکن ارزان بلکه در تغییر بنیادین نگاه به مسکن است: مالیات بر سوداگری، شفافیت مالکیت، و تأمین مالی واقعی برای خانوارها. تا وقتی مسکن دارایی است، خانه رویایی می‌ماند.