

خانه‌های اشتراکی راهکار جدید در مواجهه با بحران اجاره مسکن

سرپناه جمعی

<p>همخونه</p> <p>ودیعیه: ۱۰۰,۰۰۰ تومان اجاره: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان</p> <p>۱۵ ساعت پیش در دسترس</p>	<p>همخونه همخانه</p> <p>ودیعیه: ۱۰۰,۰۰۰ تومان اجاره: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان</p> <p>نردبان شده در ستارخان</p>	<p>همخونه خانم میشم</p> <p>ودیعیه: ۱۰۰,۰۰۰ تومان اجاره: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان</p> <p>۸ ساعت پیش در شهرک آزمایش</p>
<p>همخونه خانم موجه</p> <p>ودیعیه: ۱۰۰,۰۰۰ تومان اجاره: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان</p> <p>۲۱ ساعت پیش در ستارخان</p>	<p>هم خونه خانم</p> <p>ودیعیه: ۱۰۰,۰۰۰ تومان اجاره: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان</p> <p>۱۸ ساعت پیش در فردوس</p>	<p>نیازمند کسی که همخونه بی حاشیه بخواد</p> <p>ودیعیه: ۱۰۰,۰۰۰ تومان اجاره: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان</p> <p>۱۴ ساعت پیش در تهرانپارس شرقی</p>
<p>آپارتمان اشتراکی همخونه هم خونه</p> <p>ودیعیه: ۱۰۰,۰۰۰ تومان اجاره: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان</p> <p>نردبان شده در تهرانپارس جنوبی</p>	<p>هم خونه خانم</p> <p>ودیعیه: ۱۰۰,۰۰۰ تومان اجاره: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان</p> <p>۲۲ ساعت پیش در سلیسیل شمالی</p>	<p>همخونه خانم(خونه دارم با وسایل)</p> <p>ودیعیه: ۱۰۰,۰۰۰ تومان رضن کامل</p> <p>۲۲ ساعت پیش در ابوذر</p>

کیمیا ملکی: بازار اجاره مسکن در ماه‌های اخیر بیش از هر زمان دیگری چهره‌های عریبان از فشار معیشتی خانوارها را به نمایش گذاشته است. فشاری که دیگر فقط در آمار تورم، شاخص‌های رسمی یا گزارش‌های سالانه دیده نمی‌شود، بلکه در متن کوتاه آگهی‌های اجاره، در شرط‌های سخت موجران، در واحدهای زیرهمکف، در خانه‌های بدون پارکینگ و انباری و در جست‌وجوی همخانه‌های بی‌حاشیه و تمیز قابل خواندن است. آنچه امروز در بازار اجاره رخ می‌دهد، صرفاً افزایش قیمت نیست بلکه تغییر شکل زندگی شهری است. مستاجرانی که تا چند سال پیش با افزایش ودیعه، کوچک‌تر کردن خانه یا رفتن به محله‌ای ارزان‌تر می‌توانستند قرارداد تازه‌ای ببندند، حالا در برابر دیواری قرار گرفته‌اند که حتی پول پیش هم آن را کوتاه نمی‌کند. ودیعه‌های ۴۰، ۵۰ یا ۱۰۰ میلیون تومانی دیگر نه ضمانت دسترسی به خانه‌ای متعارف بلکه گاهی فقط مجوز ورود به زیرزمین، متعارف بدون اتاق یا یک تخت در خانه مشترک است. در چنین شرایطی، همخانگی، بازگشت به خانه پدر و مادر و حتی برگشتن به شهرستان، نه انتخاب‌هایی موقت بلکه استراتژی‌های تازه بقا در اقتصاد پرهزینه مسکن شده‌اند.

اکنون آگهی‌های همخانه نشانه‌ای از مرحله تازه‌ای در بحران اجاره‌اند، مرحله‌ای که در آن افراد نه برای تجربه زیست جمعی بلکه برای تقسیم فشار مالی به خانه مشترک پناه می‌برند

بازار اجاره امروز روایت آدم‌هایی است که میان ماندن و رفتن، استقلال و بازگشت، میان خانه مستقل و اتاق مشترک، هر روز تصمیمی سخت‌تر می‌گیرند

ودیعه‌هایی که دیگر کار نمی‌کنند

فقط از گرانی صحبت کرد. مسئله جابه‌جایی مرزهای قابل تحمل است. زمانی واحدهای زیرهمکف، سوئیت‌های کوچک، خانه‌های قدیمی یا آپارتمان‌های فاقد امکانات، گزینه‌های ارزان‌تر محسوب می‌شدند. امروز همین گزینه‌ها خود به سطحی از هزینه رسیده‌اند که برای بسیاری از خانوارها دور از دسترس است. وقتی واحدی بدون پارکینگ، بدون انباری و گاه بدون اتاق خواب یا ارقامی نزدیک به درآمد ماهانه یک خانوار متوسط اجاره داده می‌شود، بازار اجاره دیگر فقط محل معامله مسکن نیست؛ میدان سنجش تاب‌آوری اقتصادی است.

زیرسطح خیابان، برای زوج جوان با هزینه‌ای که برای بخش بزرگی از حقوق‌بگیران سنگین است. نمونه دیگر، واحد ۵۰ متری زیرهمکف است که با ودیعه ۵۰ میلیون تومان و اجاره ماهانه ۱۲ میلیون تومان به زوج یا خانم موجه پیشنهاد شده؛ باز هم بدون آسانسور، پارکینگ و انباری. حتی سوئیت ۵۰ متری زیرهمکف، بدون اتاق خواب و در ساختمانی قدیمی، با ودیعه ۱۰۰ میلیون تومان و اجاره ۱۰ میلیون تومان عرضه شده است. معنای اقتصادی این آگهی‌ها ساده اما سنگین است؛ تک‌بازار هم بالا آمده است. در چنین بازاری، دیگر نمی‌توان

اعلام می‌کند و بازار به‌جای چانه‌زنی به سمت حذف تدریجی متقاضیان ضعیف‌تر می‌رود. در ادامه سری به نمونه‌ها می‌زنیم؛ واحدی ۴۰ متری، ساخت ۱۳۸۰، یک‌خوابه و واقع در زیرهمکف با ودیعه ۵۰ میلیون تومان و اجاره ماهانه ۸ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان عرضه شده است؛ بدون آسانسور، بدون پارکینگ، بدون انباری. توصیف آگهی تلاش می‌کند تصویر مطلوب‌تری بسازد: زیرزمین شیک، نورگیر عالی، پله آیفون تصویری. اما در اقتصاد خانوار این عبارات نمی‌توانند واقعیت را پنهان کنند؛ یک واحد کوچک

در منطق اصلی بازار اجاره، مستاجر میان دو متغیر اصلی حرکت می‌کند: ودیعه و اجاره ماهانه. اگر توان پرداخت اجاره ماهانه کمتر بود ودیعه بالاتر می‌گذاشت و اگر سرمایه نقدی نداشت، اجاره بیشتری می‌پرداخت. این رابطه، هرچند همیشه به زبان مستاجران کم‌درآمد ترجمان می‌شد اما دست‌کم نوعی امکان چانه‌زنی باقی می‌گذاشت. اکنون اما در بسیاری از آگهی‌ها عبارت غیرقابل تبدیل به یکی از کلیدی‌ترین نشانه‌های بن‌بست بازار تبدیل شده است یعنی مستاجر نه می‌تواند اجاره را با ودیعه جایگزین کند و نه ودیعه را با اجاره. موجر عدد خود را

همخانگی؛ از سبک زندگی تا اجبار معیشتی

در سال‌های گذشته، همخانگی بیشتر به‌عنوان انتخابی میان دانشجویان، جوانان مجرد، مهاجران کاری یا افراد تازه‌وارد به شهرهای بزرگ شناخته می‌شد. این شکل زندگی گاهی با میل به استقلال، کاهش هزینه‌ها یا نزدیکی به محل کار توضیح داده می‌شد. اما اکنون آگهی‌های همخانه، نشانه‌ای از مرحله تازه‌ای در بحران اجاره‌اند، مرحله‌ای که در آن افراد نه برای تجربه زیست جمعی بلکه برای تقسیم فشار مالی به خانه مشترک پناه می‌برند. خانه دیگر واحد مستقل زندگی نیست به سهم، اتاق، تخت، حضور ۱۵ روزه و قراردادهای غیررسمی خرد می‌شود.

در یکی از آگهی‌ها، فردی برای خانه‌ای ۷۵ متری و دوخوابه، ودیعه ۵۰ میلیون تومانی و اجاره ماهانه چهار میلیون تومان اعلام کرده و نوشته است که به همخانه‌ای نیاز دارد که کارهای خانه را انجام دهد و در مقابل او خرج خانه را تامین می‌کند. این آگهی، فراتر از یک معامله ملکی، نشانه‌ای از پیوند خوردن بحران مسکن با آسیب‌پذیری‌های اجتماعی است. در جایی دیگر واحدی ۵۰ متری با تمام وسایل منزل با ودیعه ۴۰ میلیون و اجاره ۳ میلیون تومان، برای همخانه موجه و منظم معرفی شده است. این ارقام در ظاهر از اجاره یک واحد مستقل کمترند اما نباید فراموش کرد که در برابر این مبلغ، متقاضی خانه‌ای کامل در اختیار ندارد؛ او بخشی از حریم خصوصی خود را با دیگری تقسیم می‌کند. آگهی دیگری از خانه‌ای ۶۵ متری، یک‌خوابه و نزدیک مترو تهرانپارس حکایت دارد؛ ۳ نفر در خانه زندگی می‌کرده‌اند و با رفتن یکی از آنها، حالا به دنبال جایگزین هستند. ودیعه ۶۰ میلیون تومان و اجاره ۶ میلیون تومان برای همخانه جدید اعلام شده است. متن آگهی نشان می‌دهد که بازار همخانگی نیز مثل بازار رسمی اجاره، قواعد خاص خود را پیدا کرده؛ غیرسیگاری بودن، تمیزبودن، بی‌حاشیه‌بودن. این جزئیات کوچک، تصویر روشنی از تبدیل خانه به نوعی قرارداد اجتماعی فشرده ارائه می‌دهد؛ قراردادی که در آن آدم‌ها نه فقط پول، بلکه سبک زندگی، عادت‌های شخصی، نظم روزانه و حتی خلوت خود را معامله می‌کنند. در نمونه‌ای دیگر، مردی ۲۷ ساله که بیرون از تهران شاغل است و فقط ۱۵ روز در ماه در تهران حضور دارد، آگهی داده که همخانه می‌شود و خانه ندارد. این آگهی نشان می‌دهد بازار اجاره به‌سمت مصرف زمانی مسکن نیز حرکت کرده است یعنی فرد برای تمام ماه خانه نمی‌خواهد یا نمی‌تواند بخواهد، بلکه به اندازه حضورش در شهر دنیا سهمی از سقف است. این شکل از تقاضا حاصل مستقیم افزایش هزینه سکونت در کلان‌شهر است. هزینه‌ای که حتی برای شاغلان نیز به‌تنهایی قابل پرداخت نیست.

خانه پدری، شهرستان و مهاجرت معکوس مستاجران

وقتی اجاره‌نشینی از توان درآمدی خانوار فاصله می‌گیرد، نخستین واکنش معمول، کوچک‌تر کردن خانه یا رفتن به محله‌ای ارزان‌تر است. اما در نقطه‌ای که واحدهای کوچک و کم‌امکانات نیز گران می‌شوند، مسیرهای تازه‌ای پیش روی مستاجران باز می‌شود: بازگشت به خانه پدر و مادر، نقل مکان به شهرهای اقماری، ترک تهران و برگشتن به شهرستان. این تصمیم‌ها، در ظاهر فردی‌اند اما در واقع بازتاب یک تغییر اقتصادی بزرگ‌ترند؛ تغییری که نشان می‌دهد بازار کار شهری دیگر به‌تنهایی قادر به پوشش هزینه سکونت شهری نیست.

بازگشت به خانه پدری برای نسل جوان، فقط یک جابه‌جایی مکانی نیست؛ عقب‌نشینی از استقلال اقتصادی و اجتماعی است. زوج‌های جوانی که باید زندگی مستقل را آغاز کنند، گاهی ناچار می‌شوند میان پرداخت اجاره سنگین برای واحدی کوچک و کم‌کیفیت یا زندگی موقت در خانه خانواده یکی از طرفین انتخاب کنند. مجردهایی که سال‌ها برای استقلال تلاش کرده‌اند دوباره به اتاق دوران نوجوانی برمی‌گردند. کارمندانی که شغلشان در تهران است به شهرهای اطراف پناه می‌برند و هر روز بخشی از عمر خود را در مسیر رفت‌وآمد خرج می‌کنند. برخی نیز تصمیم دشوارتر را می‌گیرند: ترک بازار کار تهران و بازگشت به شهرستان حتی اگر به معنای کاهش فرصت شغلی باشد.

این روند، پیامدهای اقتصادی گسترده‌ای دارد. نخست، هزینه حمل‌ونقل و زمان رفت‌وآمد افزایش می‌یابد و کیفیت زندگی خانوار کاهش پیدا می‌کند. دوم بازار کار کلان‌شهر با بی‌ثباتی نیروی کار روبرو می‌شود چرا که کارگری که توان ماندن در نزدیکی محل کار را ندارد، دیر یا زود به دنبال شغل دیگری می‌گردد. سوم فشار بر خانواده‌ها بیشتر می‌شود خانه‌هایی که برای یک خانوار طراحی شده‌اند، محل سکونت چند نسل می‌شوند و هزینه‌های پنهان از مصرف انرژی تا تنش‌های خانوادگی افزایش می‌یابد. چهارم تقاضا در شهرهای اطراف و شهرستان‌ها نیز بالا می‌رود و امکان انتقال تورم اجاره به بازارهای کوچک‌تر را تقویت می‌کند.

در چنین وضعیتی، آگهی‌های اجاره فقط متن‌های پراکنده در پلتفرم‌های ملکی نیستند آنها اسناد کوچک یک جابه‌جایی اجتماعی‌اند. وقتی زیرهمکف ۵۰ متری با اجاره ۱۲ میلیون تومان عرضه می‌شود، وقتی سوئیت بدون اتاق خواب ۱۰۰ میلیون تومان ودیعه می‌خواهد، وقتی همخانه برای خانه یک‌خوابه باید ۶۰ میلیون تومان پول پیش بیاورد، پیام بازار روشن است اینکه سکونت مستقل در شهر برای بخش بزرگی از طبقه متوسط و فرودست به کالایی دشوارتر از گذشته تبدیل شده است.

بازار اجاره در وضعیت اضطرار اقتصادی

ریشه این وضعیت را باید در شکاف میان رشد درآمد و رشد هزینه مسکن جست‌وجو کرد. در شرایطی که ناطمینی‌های اقتصادی افزایش هزینه ساخت، رشد قیمت زمین، کاهش قدرت خرید، کمبود عرضه واحدهای اجاره‌ای متناسب با درآمد خانوار و انتظارات تورمی هم‌زمان عمل می‌کنند، بازار اجاره به‌سرمعت از ظرفیت تحمل مستاجران عبور می‌کند. مالکان نیز در چنین فضای، دارایی ملکی خود را با معیارهای تورمی قیمت‌گذاری می‌کنند، نه با توان واقعی مستاجر. نتیجه بازاری است که در آن هر دو طرف احساس ناامنی دارند و موجر نگران کاهش ارزش دارایی و درآمد خود است و مستاجر نگران از دست دادن سقف بالای سر.

اما تفاوت این دو نگرانی در شدت پیامدهاست. برای موجر اجاره‌بها بخشی از بازده دارایی است؛ برای مستاجر اجاره‌بها شرط ادامه زندگی روزمره. وقتی سهم اجاره از درآمد خانوار بالا می‌رود، سایر هزینه‌ها حذف یا کوچک می‌شوند: درمان عقب می‌افتد، آموزش محدود می‌شود، تفریح کنار می‌رود، تغذیه ارزان‌تر می‌شود و پس‌انداز تقریباً از بین می‌رود. در نهایت اجاره مسکن تمام بودجه خانوار را بازچینی می‌کند. خانواده‌ای که باید میان اجاره خانه و کیفیت زندگی انتخاب کند در عمل انتخابی ندارد؛ فقط فشار را از بخشی به بخش دیگر

سخن پایانی

بازار اجاره امروز روایت آدم‌هایی است که میان ماندن و رفتن، استقلال و بازگشت، میان خانه مستقل و اتاق مشترک، هر روز تصمیمی سخت‌تر می‌گیرند. آگهی‌های اجاره با همه سادگی و اختصارشان، تصویری دقیق از اقتصاد زندگی شهری ارائه می‌دهند؛ ۵۰ میلیون تومان برای زیرهمکف، ۱۲ میلیون تومان اجاره برای واحدی کوچک، ۶۰ میلیون تومان برای همخانه‌شدن، ۱۰۰ میلیون تومان برای سوئیتی بدون اتاق خواب. این ارقام فقط قیمت ملک نیستند، هزینه فرسایش طبقه‌ای‌اند که سال‌ها با کار، پس‌انداز و جابه‌جایی‌های مداوم تلاش کرده در شهر بمانند.

وقتی خانه از محل آرامش به بزرگ‌ترین منبع اضطراب خانوار تبدیل می‌شود، پیامد آن فقط در بازار مسکن باقی نمی‌ماند. ازدواج به تأخیر می‌افتد، فرزندآوری دشوارتر می‌شود، نیروی کار از شهر رانده می‌شود، روابط خانوادگی دوباره زیر فشار اقتصادی بازتعریف می‌شود و کیفیت زندگی شهری کاهش می‌یابد. همخانگی، بازگشت به خانه پدری یا کوچ به شهرستان، در ظاهر راه‌حل‌های فردی‌اند اما در عمق خود نشانه‌های یک مسئله عمومی‌اند. اگر اجاره‌نشینی به مسیر اضطرار تبدیل شود، شهر دیگر فقط گران نشده بلکه بخشی از توان نگاه‌داشتن ساکنان را از دست داده است.

منتقل می‌کند. آگهی‌های مورد بررسی نشان می‌دهد بازار به‌سمت کوچک‌سازی، اشتراک‌گذاری و کاهش کیفیت سکونت حرکت کرده است. زیرهمکف، نبود پارکینگ، نبود انباری، ساختمان قدیمی، واحد بدون اتاق، خانه یک‌خوابه برای چند نفر، همخانه‌گزینی با شروط رفتاری و پرداخت ودیعه برای سهمی از یک خانه، همه قطعات یک پازل‌اند. این پازل نشان می‌دهد بحران اجاره فقط با عددهای بزرگ تعریف نمی‌شود؛ با کوچک شدن حریم خصوصی، فرسایش استقلال، افزایش ناامنی روانی و تغییر الگوی زندگی نیز تعریف می‌شود. راه‌حل این وضعیت نیز نمی‌تواند صرفاً توصیه اخلاقی به موجران یا درخواست صرفه‌جویی از مستاجران باشد. بازار اجاره نیازمند سیاست‌گذاری دقیق، داده‌محور و پایدار است؛ از افزایش عرضه مسکن استیجاری و حمایت هدفمند از مستاجران کم‌درآمد گرفته تا تنظیم قراردادهای شفاف، مهار سفته‌بازی در زمین و مسکن، توسعه حمل‌ونقل عمومی برای کاهش فشار سکونت در مرکز شهر و ایجاد مشوق برای عرضه واحدهای خالی. بدون چنین مداخلاتی، بازار خودبه‌خود به تعادل عادلانه نمی‌رسد؛ بلکه تعادل تازه خود را با حذف گروه‌های کم‌توان‌تر پیدا می‌کند.