



روای مالکیت در پایتخت به محال تبدیل شد

نسل مستاجران ابدی

کیمیا ملکی: تهران این روزها دیگر فقط شهر گرانی نیست، شهر حذف تدریجی آرزوهاست. در این شهر، خرید خانه از یک هدف معمولی خانوادگی به پروژه‌ای غیرممکن تبدیل شده؛ پروژه‌ای که حتی با کار تمام‌وقت، پس‌انداز کامل حقوق و حذف همه خرج‌های زندگی هم به پایان نمی‌رسد. سال ۱۳۷۲، متوسط قیمت هر متر خانه در تهران حوالی ۵۰ هزار تومان بود. امروز، در تابستان ۱۴۰۵، فایل‌هایی در همین شهر با قیمت‌هایی از متری ۸۷ میلیون تومان در جنوب و غرب تا متری ۶۸۵ میلیون تومان در شمال تهران عرضه می‌شوند. یعنی بازار مسکن، از مدار مصرف خانوار خارج شده و به قلمرو سرمايه‌های سنگین، زمین‌های کلنگی، برج‌ها و معاملات طبقاتی رفته است. در برابر این بازار، حداقل حقوق پایه ماهانه کارگر در سال ۱۴۰۵ حدود ۱۶ میلیون و ۶۲۵ هزار تومان است، عددی که حتی برای اجاره هم نفس‌گیر است، چه برسد به خرید خانه.

از متری ۵۰ هزار تومان تا متری چند صد میلیون

جدی‌تری رخ داد و بازار از متری ۸۰ هزار تومان عبور کرد و در زمستان همان سال به ۱۱۴ هزار تومان رسید. سال ۱۳۷۵، قیمت‌ها به محدوده ۱۵۷ تا ۱۶۵ هزار تومان رفت. بعد از آن، بازار مدتی آرام‌تر شد اما این آرامش، فقط مکث قبل از موج بعدی بود. در سال‌های ۷۸ و ۷۹، قیمت‌ها به ترتیب به محدوده ۱۸۰ و ۲۴۰ هزار تومان رسیدند. سال ۱۳۸۰، تهران وارد قیمت‌های بالای ۳۰۰ هزار تومان شد و سال ۱۳۸۱، متوسط قیمت هر متر در زمستان به ۵۲۴ هزار تومان رسید. مسکن در این دوره هنوز گران بود،

سال ۱۳۷۲، قیمت هر متر مربع زیربنای مسکونی در تهران حدود ۵۰ تا ۵۳ هزار تومان بود. همان سال‌ها، خانه‌دار شدن هنوز در دایره آرزوهای ممکن قرار داشت. سخت بود اما محال نبود. خانواده می‌توانست با سال‌ها کار، پس‌انداز، کمک خانوادگی، وام، فروش دارایی کوچک یا جابه‌جایی محله، به یک واحد کوچک برسد. قیمت مسکن بالا می‌رفت اما هنوز نسبتی میان درآمد و قیمت وجود داشت؛ نسبتی شکننده اما زنده. در سال ۱۳۷۳ قیمت هر متر مسکن در تهران به حدود ۵۵ تا ۶۵ هزار تومان رسید. سال ۱۳۷۴ جهش

حقوق ۱۴۰۵ در برابر قیمت مسکن

یعنی حدود ۲۰ سال. با حقوق کارگر مجرد هم این عدد حدود ۱۵ سال می‌شود؛ آن هم با فرض محال پس‌انداز صددرصدی تازه در صورتی که با اون موج افزایشی این ارقام دلشان بخواهد تا آن سال‌ها همین مرز را حفظ کنند.

اما این فقط ارزان‌ترین نمونه در میان فایل‌های بررسی‌شده است. برای واحد ۶۵ متری شیان با قیمت ۲۲ میلیارد تومان، کارگر با حقوق پایه باید حدود ۱۳۲۳ ماه، یعنی بیش از ۱۱۰ سال کل درآمدش را کنار بگذارد. کارگر مجرد هم باید حدود ۸۴ سال تمام حقوق خود را ذخیره کند.

اگر معیار را واحدهای میان‌قیمت‌تر بگیریم، مثلا

کوچک‌شدن رویاها

۲ خوابه، بعد مالکیت، بعد رهن کامل، بعد اجاره مناسب، و حالا حتی اجاره یک خانه حداقلی نیز به مسئله‌ای فرساینده تبدیل شده است. بازار اجاره نیز از همین منطق پیروی می‌کند. وقتی خرید غیرممکن می‌شود، فشار تقاضا روی اجاره می‌افتد. وقتی اجاره بالا می‌رود، مستاجر بخش بیشتری از درآمدش را برای سقف بالای سر می‌پردازد و قدرت پس‌اندازش از بین می‌رود. در نتیجه نمی‌تواند بخرد چون اجاره می‌دهد؛ نمی‌تواند پس‌انداز کند چون اجاره سنگین است؛ نمی‌تواند از اجاره خارج شود چون قیمت خرید جهش کرده است. این همان تله مسکن است. تله‌ای که طبقه متوسط و جوانان شاغل را آرام‌آرام از آینده

حداقل حقوق پایه ماهانه در سال ۱۴۰۵، ۱۶ میلیون و ۶۲۵ هزار و ۵۵۰ تومان اعلام شده است. حداقل دریافتی کارگر مجرد بدون سابقه حدود ۲۱ میلیون و ۸۲۵ هزار تومان و کارگر متاهل بدون فرزند حدود ۲۲ میلیون و ۳۲۵ هزار تومان است. این ارقام وقتی کنار قیمت خانه قرار می‌گیرند شبیه اعتراف‌نامه هستند. اعتراف به اینکه مسیر طبیعی خانه‌دار شدن برای بخش بزرگی از نیروی کار بسته شده است.

اگر یک جوان با حداقل حقوق پایه بخواهد همان واحد ۴۶ متری تولید دارو را بخرد، باید کل حقوق خود را بدون خرج خوراک، پوشاک، رفت‌وآمد، درمان، اجاره و زندگی، بیش از ۲۴۰ ماه کنار بگذارد؛

مسکن همیشه فقط چهاردیواری نبوده است. خانه در فرهنگ شهری ایران، نقطه شروع استقلال، ازدواج، فرزندآوری، امنیت روانی و شکل‌گیری آینده بود. جوانی که خانه نداشت، لااقل امید داشت که با چند سال کار و فشار و پس‌انداز، به یک واحد کوچک برسد. حالا همان واحد کوچک، از دسترس خارج شده و رویاها در حال کوچک‌شدن‌اند: اول خانه بزرگ حذف شد، بعد خانه نوساز، بعد محله خوب، بعد واحد

اما همچنان از زندگی روزمره جدا نشده بود. مشکل امروز بیشتر از افزایش قیمت مسئله، گسست کامل میان درآمد و دارایی است. آنچه در ۳ دهه رخ داده، صرفاً تورم ملکی نیست بلکه انتقال خانه از کالای مصرفی به دارایی طبقاتی است. خانه دیگر محل سکونت نیست؛ ابزار حفظ ارزش پول، نمایش قدرت خرید، فرار سرمایه از تولید و قفل‌شدن نقدینگی در زمین است. در نتیجه جوانی که باید برای سقف زندگی خود برنامه‌ریزی کند، حالا باید اول باور کند که تهیه چنین سقفی اصلا ممکن است یا نه.

آپارتمان ۹۲ متری شهرک نفت با قیمت ۳۰ میلیارد تومان، فاصله حتی تلخ‌تر می‌شود: حدود ۱۸۰۴ ماه حقوق پایه؛ یعنی ۱۵۰ سال پس‌انداز کامل. برای خانه ۲۵ میلیاردی دیلمان، بیش از ۱۲۵ سال. برای واحد ۱۶ میلیارد و ۶۰۰ میلیونی قاسم‌آباد، حدود ۸۳ سال. این‌ها محاسباتی خشک و حسابداری‌اند اما پشت آنها زندگی واقعی ایستاده است. زندگی که اجاره، بیماری، هزینه ازدواج، تورم خوراک، قبض و رفت‌وآمد دارد و آینده‌ای که هر ماه کوچک‌تر می‌شود. وقتی حتی پس‌انداز صددرصدی هم انسان را در زمان حیات به خانه نمی‌رساند، دیگر با انسداد اجتماعی روبه‌رو هستیم.

تهی می‌کند. در همین بازار، شکل‌های تازه‌ای از فشار هم دیده می‌شود. خانه‌های نیمه‌مبله با چند وسیله مثل یخچال، اجاق‌گاز، ماشین لباسشویی یا تلویزیون، گاهی بهانه‌ای برای دریافت مبالغ بالاتر می‌شوند. قرارداد ممکن است ظاهراً با سقف قانونی هماهنگ باشد اما هزینه واقعی مستاجر از مسیر اجاره وسایل یا خدمات جانبی بالا می‌رود. این یعنی بازار، راه‌های دورزدن فشارهای رسمی را نیز پیدا کرده است. وقتی چند وسیله قدیمی می‌تواند به ابزار افزایش اجاره تبدیل شود یعنی بحران علاوه بر قیمت ملک در مناسبات نابرابر مالک و مستاجر هم ریشه دوانده است.

مسکن چگونه از سر پناه به گاوصندوق سرمایه تبدیل شد؟

صنعت، اشتغال و کسب‌وکار مولد به زمین و ساختمان پناه برده است. چون ملک در نگاه بسیاری از سرمایه‌گذاران، امن‌ترین پناهگاه در برابر تورم است. نتیجه؟ قیمت زمین بالا می‌رود، ساخت‌وساز گران‌تر می‌شود، واحدهای مصرفی کمیاب‌تر می‌شوند و خانه به کالایی تبدیل می‌شود که برای سکونت ساخته می‌شود اما برای سرمایه‌گذاری نگه داشته می‌شود. در چنین بازاری، واحدهای خالی، خانه‌های لوکس، زمین‌های کلنگی و برج‌های گران‌قیمت فقط نشانه ثروت نیستند؛ نشانه انحراف منابع‌اند. وقتی زمین محمودیه متری ۶۸۵ میلیون تومان قیمت می‌خورد، ارزش انتظاری انباشته‌شده از آینده شهر است. یعنی مالک زمین، نه فقط خاک، بلکه امکان ساخت، موقعیت، کمیابی، تورم آینده و عطش سرمایه را یکجا می‌فروشد. در مقابل، جوانی که حقوقش ماهانه ۲۱ یا ۲۲ میلیون تومان است، عملاً بیرون این بازی ایستاده است. مشکل اصلی اینجاست که بازار مسکن تهران دیگر با درآمد شغلی قابل فتح نیست. مدت‌هاست که مسیر سنتی خانه‌دار شدن یعنی کار، پس‌انداز، وام از هم پاشیده است. وام‌ها نسبت به قیمت نهایی ملک ناچیزند، اقساط با درآمدها همخوانی ندارند و قیمت‌ها سریع‌تر از توان پس‌انداز حرکت می‌کنند. اینجاست که خانه‌دار شدن از یک برنامه اقتصادی به وابستگی خانوادگی، ارث، فروش دارایی، مهاجرت معکوس یا ورود به معاملات پرریسک تبدیل می‌شود. کسی که پشتوانه ندارد، فقط تماشاجی است. این تلخ‌ترین تصویر بازار مسکن است: کار کردن، دیگر تضمینی برای رسیدن به خانه نیست.

سخن پایانی

مدت‌هاست که مسکن در تهران از یک کالای سخت‌دسترس به رویایی محال تبدیل شده است. مقایسه‌ای ساده نشان می‌دهد که سال ۱۳۷۲ هر متر خانه حدود ۵۰ هزار تومان بود و حال در تابستان ۱۴۰۵ فایل‌هایی از متری ۸۷ میلیون تا ۶۸۵ میلیون تومان روی میز بازارند. در برابر این اعداد، حقوق ماهانه جوان شاغل حتی نقش ابزار خرید ندارد و تنها وسیله بقاست. وقتی جوان توانایی خرید خانه نداشته باشد، ازدواج عقب می‌افتد، فرزندآوری تعلیق می‌شود، استقلال فرسوده می‌شود و طبقه متوسط از درون تهی می‌شود. تهران امروز شهری است که در آن سقف هست، برج هست، نما هست، تراس هست، ویو هست اما برای بسیاری از حقوق‌بگیرها خانه نیست. این روزها خانه از آرزوهای ممکن به آرزوهای ممنوع کوچ کرده است.

