



## قیمت ملک در تهران را بررسی کرد شهر قوطی کبریت‌های میلیاردی

کیمیا ملکی: مسکن در تهران تغییر کاربری داده است و خانه‌ها دیگر سرپناه نیستند بلکه به گاو صندوق‌های بتنی برای حفظ سرمایه و ویت‌های برای نمایش ثروت بدل شده‌اند. روزگاری کلید انداختن به یک آپارتمان نقلی خط شروع زندگی بود اما امروز این نقطه شروع برای لشکر حقوق‌بگیران به رویایی دست‌نیافتنی تبدیل شده است.

نگاهی به کف بازار راوی اعدادی بی‌رحم است خرید یک خانه نقلی ۵۰ متری در مهرآباد جنوبی ۷.۵ میلیارد تومان آب می‌خورد و برای اجاره یک زیرزمین ۷۰ متری در جنوب شهر باید ماهانه ۲۰ میلیون تومان یا ۹۰ میلیون در کهنکشان دیگری ارقام رکورد می‌شکنند یک واحد ۶۱۷ متری در زعفرانیه ۹۲۵ میلیارد تومان و پنت‌هاوسی هزارمتری ۸۳۰ میلیارد تومان قیمت خورده‌اند.

این شکاف دره‌مانند، شناسنامه اقتصادی امروز پایتخت است. روایتی که گزارش مرکز آمار در فروردین ۱۴۰۵ نیز با ثبت تورم سالانه ۳۴ درصد برای مسکن و ۳۳.۷ درصد برای اجاره‌بها بر آن مهر تایید می‌زند اعدادی که به‌روشنی نشان می‌دهند طبقه متوسط با چه سرعتی در حال پاک شدن از نقشه تهران است.

### پایان افسانه خانه نقلی

چند سال صبر بالاخره به یک خانه کوچک برسد، دیگر تمام شده است. واحد ۶۴ متری فرجام با قیمت ۱۱.۵ میلیارد تومان، واحد ۴۹ متری قدرت پاکی با قیمت ۵.۳ میلیارد تومان و آپارتمان ۹۴ متری ۷.۲ میلیاردی یعنی حتی کف بازار بالا آمده است. وقتی ارزان‌ترین گزینه‌ها هم میلیاردی‌اند، دیگر نمی‌شود بحران را فقط به زیاده‌خواهی در شمال شهر نسبت داد. مسئله، تغییر سطح عمومی قیمت‌هاست. مسکن در تهران چنان از درآمد خانوار جدا شده که حتی واحدهای قدیمی، کوچک و کم‌امکانات نیز نقش پناهگاه اقتصادی خود را از دست داده‌اند. این همان نقطه‌ای است که بازار،

خانه کوچک زمانی راه‌حل بود اما حال آرزوی دست‌نیافتنی. در ذهن نسل‌های قبلی کسی که توان خرید آپارتمان بزرگ نداشت، سراغ واحد نقلی می‌رفت متراژ کمتر، محله معمولی‌تر، امکانات محدودتر اما بالاخره ملکی که می‌شد آن را نقطه شروع نامید. حالا همین فرمول ساده از کار افتاده است. بازار مسکن تهران مرحله‌ای را پشت سر گذاشته که در آن کوچک بودن الزاما به معنای قابل خرید بودن نیست. با نگاهی به آگهی‌ها واحد ۵۰ متری مهرآباد جنوبی با قیمت ۷.۵ میلیارد تومان این تصور قدیمی کاملا تمام می‌شود. اینکه جوان حقوق‌بگیر می‌تواند با صرفه‌جویی، وام، اضافه‌کاری

### تورمی که بی‌صدا کلیدها را دور می‌کند

خریدار مصرفی منتظر کاهش می‌ماند، فروشنده منتظر تورم بعدی و بازار در نقطه‌ای می‌ایستد که معامله کم می‌شود اما قیمت‌ها عقب نمی‌نشینند. این همان بن‌بست بازار مسکن است؛ رکود بدون تخفیف. اما در اجاره ماجرا بی‌رحمانه‌تر است. مستاجر نمی‌تواند مثل خریدار صبر کند. او هر سال با موعد تمدید قرارداد روبه‌روست. افزایش ۳۳.۷ درصدی اجاره یعنی فشار مستقیم روی جریان نقدی زندگی. خانواده‌ای که درآمدش به همین سرعت بالا نمی‌رود ناچار است از کیفیت سکونت، محله، متراژ یا سایر هزینه‌های ضروری بزند. به همین دلیل اجاره، زخم زنده‌تر بازار مسکن است.

گرانی خانه موجب عقب انداختن ازدواج، کوچ به محله دورتر، حذف بخشی از هزینه‌های زندگی، پذیرش خانه کوچک‌تر یا ماندن در اجاره‌ای را هر سال سنگین‌تر می‌کند. طبق گزارش شاخص قیمت مصرف‌کننده فروردین ۱۴۰۵، تورم ماهانه مسکن ۱.۸ درصد، تورم نقطه‌به‌نقطه آن ۳۱.۶ درصد و تورم سالانه ۳۴ درصد ثبت شده است. در اجاره نیز تورم ماهانه ۱.۶ درصد، نقطه‌به‌نقطه ۳۱.۱ درصد و سالانه ۳۳.۷ درصد اعلام شده. ظاهر ماجرا آرام است و خبری از جهش روزانه و تیرهای هراس‌انگیز نیست اما همین حرکت پیوسته، خطرناک‌تر است، چون فرسایش را عادی می‌کند. تورم ۳۴ درصدی مسکن یعنی حتی اگر بازار در ظاهر راکد باشد، قیمت واقعی دسترسی به خانه همچنان بالا می‌رود. رکود در چنین بازاری الزاما به معنای ارزان شدن نیست؛ گاهی فقط یعنی خریداران واقعی حذف شده‌اند و فروشنده‌گان قیمت‌ها را پایین نمی‌آورند.

### از مهرآباد تا زعفرانیه

آگهی‌های مسکن را نباید فقط ابزار معامله دانست. این آگهی‌ها سند اجتماعی‌اند؛ نقشه‌ای از اینکه شهر چگونه میان گروه‌های مختلف تقسیم شده است. یک سمت، واحد ۵۰ متری مهرآباد جنوبی با قیمت ۷.۵ میلیارد تومان قرار دارد؛ سمت دیگر، واحد ۶۱۷ متری زعفرانیه با قیمت ۹۲۵ میلیارد تومان. فاصله این دو، فقط فاصله مکانی نیست. فاصله دو منطق زندگی است. در اولی، خریدار دنبال حداقل سکونت است؛ در دومی، مالک یا مستاجر دنبال تجربه‌ای نزدیک به اقامت در یک مجموعه اختصاصی و فوق‌لوکس. در فرشته واحد ۳۶۰ متری ساخت ۱۴۰۳ با قیمت ۲۶۰ میلیارد تومان آگهی شده هر متر بیش از ۷۲۲ میلیون تومان. در زعفرانیه، واحد ۳۱۰ متری نوساز ۲۳۲.۵ میلیارد تومان قیمت دارد، متری ۷۵۰ میلیون تومان. پنت‌هاوس هزارمتری ۸۳۰ میلیاردی نیز اساسا دیگر در دسته خانه نمی‌گنجد. اینها دارایی‌های

### برج‌های از ما بهتران

آگهی واحد ۶۱۷ متری زعفرانیه این گونه آگهی شده «این برج نیست، اثری هنری است»، یعنی فروشنده می‌داند یا چه مخاطبی حرف می‌زند. مخاطب این آگهی فقط دنبال چهار دیوار، نور، پارکینگ و آسانسور نیست. او می‌خواهد در ساختمانی زندگی کند که از لحظه ورود، تفاوتش را اعلام کند؛ لابی باشکوه، تراس گاردن، آسانسور ایتالیایی، شاداعات فوق‌هتلینگ، استخر، سالن گیم، سینما، مهدکودک، لاندری مرکزی، خدمات نظافت متقیم، روف گاردن یا ۳۰۰ نوع گیاه و ۵۰ نیروی خدماتی. این سطح از امکانات، معنای خانه را تغییر می‌دهد. خانه دیگر فقط محل سکونت نیست مجموعه‌ای بسته، امن، مجهز و خودبسنده است که بخشی از شهر را به

### اجاره؛ فشار ماهانه، فرسایش دائمی

بازار اجاره بی‌برده‌تر از بازار خرید حرف می‌زند، چون فشارش ماه‌به‌ماه احساس می‌شود. واحد زیرزمین ۷۰ متری بدون اتاق، ساخت ۱۳۷۷ با ۹۰ میلیون تومان ودیعه و ۲۰ میلیون تومان اجاره ماهانه نشانه‌ای روشن از جابه‌جایی کف انتظارهاست. زمانی زیرزمین، خانه قدیمی یا واحد کم‌امکانات راهی برای کاهش هزینه بود. حالا حتی این گزینه‌ها نیز از مدار ارزانی خارج شده‌اند. مستاجر به پایین‌ترین طبقه ساختمان می‌رود اما الزاما به پایین‌ترین سطح هزینه نمی‌رسد. در آذری واحد ۵۵ متری با ۲۵۰ میلیون تومان ودیعه و ۱۷ میلیون تومان اجاره عرضه شده در پاستور، واحد ۴۸ متری با ۱۷۰ میلیون ودیعه و ۱۸ میلیون اجاره. این اعداد برای خانواده‌ای با درآمد معمولی یعنی بخش بزرگی از دخل ماهانه باید صرف اجاره شود. پیامد مستقیم آن حذف تدریجی کیفیت زندگی است: تفریح کمتر، درمان عقب‌افتاده، آموزش محدودتر، پس‌انداز نزدیک به صفر و اضطراب دائمی تمدید قرارداد. در سطوح بالاتر بازار عددها شبیه دنیای دیگری‌اند. واحد ۲۰۰ متری زعفرانیه با ۲ میلیارد ودیعه و ۲۱۰ میلیون اجاره ماهانه، واحد ۲۲۰ متری نوساز با ۶ میلیارد ودیعه و ۴۰۰ میلیون اجاره، واحد ۲۱۰ متری با ۸ میلیارد ودیعه و ۲۷۰ میلیون اجاره و واحد ۲۷۰ متری با ۵ میلیارد ودیعه و ماهی ۵۰۰ میلیون تومان. اینجا اجاره نشان توان نقدی است. کسی که ماهانه ۵۰۰ میلیون تومان اجاره می‌دهد در اقتصادی متفاوت از کسی زندگی می‌کند که برای اجاره ۲۰ میلیونی زیرزمین نفس کم می‌آورد. هر دو در تهران‌اند اما تهرانشان یکی نیست.

### شکاف عجیب اجاره لوکس و خرید معمولی

گاهی یک مقایسه ساده، بیشتر از هر تحلیل طولانی واقعیت را نشان می‌دهد. اجاره ۸ ماهه واحد ۳۷۰ متری زعفرانیه با ماهی ۵۰۰ میلیون تومان به ۴ میلیارد تومان می‌رسد؛ عددی نزدیک به قیمت خرید یک واحد ۶۸ متری ۳.۹۵ میلیاردی. اجاره ۱۹ ماه همان خانه لوکس تقریبا برابر با قیمت آپارتمان ۹۴ متری ۷.۲ میلیاردی می‌شود. این مقایسه فقط برای شوک‌آفرینی نیست بلکه پرده از دو مدار جداگانه پولی در شهر برمی‌دارد. در مدار اول خانوار برای خرید کوچک‌ترین واحد ممکن به چند سال پس‌انداز، کمک خانوادگی، وام و فروش دارایی نیاز دارد. در مدار دوم پرداخت ماهانه چندصد میلیون تومان برای اجاره یک واحد لوکس امکان‌پذیر است. مسئله این نیست که چرا گروهی چنین خانه‌هایی می‌خرند یا اجاره می‌کنند، مسئله این است که هم‌زمان، کف سکونت برای گروه

### شهری که سقفش طبقاتی شده است

مسکن در تهران حالا بیش از هر زمان دیگری به شاخص موقعیت اجتماعی تبدیل شده است. آدرس، متراژ، سن بنا، امکانات، طبقه، لابی، مشاعات و حتی نوع آسانسور، همه به زبان پنهان طبقه تبدیل شده‌اند. در چنین فضای، خانه فقط محل زندگی نیست، کارت شناسایی اقتصادی است. این همان نقطه‌ای است که بازار مسکن از حوزه اقتصاد فردی فراتر می‌رود و به مسئله اجتماعی تبدیل می‌شود. آنچه وضعیت را خطرناک می‌کند، طبیعی شدن بحران است. مردم به قیمت‌های چندمیلیاردی برای خانه‌های کوچک عادت می‌کنند، به اجاره‌های چنددهمیلیونی برای واحدهای معمولی عادت می‌کنند، به شنیدن عددهای صدها میلیاردی برای بردهای لوکس عادت می‌کنند. وقتی جامعه به ناتوانی بخش بزرگی از جوانان برای خرید خانه عادت کند در واقع به کوچک شدن افق آینده عادت کرده است. در بازار مسکن تهران امروز دارایی انباشته تعیین‌کننده است. کسی که دارایی دارد، از تورم عقب نمی‌ماند یا حتی با آن جلو می‌افتد. کسی که فقط دستمزد دارد، هر سال بخشی از فاصله را از دست می‌دهد. این منطق، شهر را به ۲ گروه تقسیم می‌کند کسانی که از گرانی مسکن ثروتمندتر می‌شوند و کسانی که همان گرانی، آن‌ها را از خانه دورتر می‌کند. برای مالک دارایی، افزایش قیمت خبر خوب است و برای مستاجر و خانه‌اولی یک شکست تازه است. تهران امروز روی همین تضاد ایستاده شهری با برج‌هایی بلند و امیدهایی کوتاه.

### سخن پایانی

مسکن تهران از مرحله گرانی عبور کرده و به مرحله حذف رسیده است؛ حذف آرام خریدار مصرفی، حذف تدریجی جوانان حقوق‌بگیر، حذف محله‌های قابل دسترس و حذف همان رویای ساده‌ای که اسمش داشتن یک سقف بود. تورم ۳۴ درصدی مسکن و ۳۳.۷ درصدی اجاره، فقط عددهای یک گزارش رسمی نیستند، روایت فشرده خانواده‌هایی‌اند که هر سال عقب‌تر می‌روند. یک طرف زیرزمین بدون اتاق با اجاره ۲۰ میلیونی و طرف دیگر برج ۹۲۵ میلیاردی با روف‌گاردن ۳۰۰ گیاهی. این دو تصویر، دو سر یک شهرند اما دیگر به یک زندگی مشترک تعلق ندارند. پرسش اصلی این نیست که چه کسی پنت‌هاوس می‌خرد یا چرا واحد ۵۰ متری میلیاردی شده پرسش این است که وقتی خانه کوچک هم از دسترس خارج می‌شود طبقه متوسط کجا باید آینده‌اش را بسازد؟ تهران هنوز پر از ساختمان است اما برای خیلی‌ها خالی از امکان سکونت شده. شهر بالا رفته، برج‌ها قد کشیده‌اند اما سقف واقعی زندگی برای بسیاری کوتاه‌تر از همیشه شده است.

