

مقاله

بورژوازی مستغلات؛ کژکارکردی جامعه، کژتابی شهر

کمال اطهاری / فردین یزدانی - بخش پایانی

درآمد

در بخش نخست مقاله خواندیم که موجودیت بورژوازی مستغلات، به عنوان یکی از بخش‌های بورژوازی، اجتناب‌ناپذیر است. حال اگر بورژوازی مستغلات همچون بورژوازی مولد برای کسب «ارزش اضافی» (Surplus Value) به‌طور صنعتی و رقابتی به تولید و عرضه ساختمان بخصوص مسکن بپردازد، برای تکامل اقتصادی جامعه، نقش تاریخی بورژوازی را

بازی خواهد کرد. اما هنگامی که در اساس به تولید و عرضه «ارزش دارایی» (Property Value) می‌پردازد، در واقع سود خود را از ارزش اضافی حاصل در مدار مولد نظام سرمایه‌داری کسب می‌کند و بدین ترتیب محل گردش سرمایه در مدار مولد می‌شود و به اصطلاح امروز هزینه‌های بالاسری یا غیرتولیدی (Over head) را برای مدار مولد بالا می‌برد. (نمودار یک)

باید در نظر داشت هر چند بورژوازی مستغلات از دیگر

بخش‌های اقتصادی برای تولید ساختمان خرید می‌کند و این می‌تواند باعث رونق بخشیدن به اقتصاد شود، ولی این تعامل مثبت به شرطی رخ می‌دهد که بورژوازی مستغلات همچنان مولد بماند و به سوداگری (Speculation) روی نیاورد. در واقع هر چند بورژوازی مولد نیز به دنبال «ارزش مبادله» (Exchange Value) است، اما برای کسب ارزش اضافی، برای جامعه «ارزش مصرفی» (Use Value) تولید می‌کند. همان‌طور که سازندگان سخت‌افزارها و نرم‌افزارهای رایانه‌ها، هر روز کالاها و خدماتی با کیفیت‌تر و حتی ارزان‌تر به جامعه عرضه می‌نمایند و بدین ترتیب بقای ارزش اضافی، مبادله و در نتیجه خود را تضمین می‌کنند.

انحراف بورژوازی مستغلات از آنجا آغاز می‌شود که دیگر برای به‌دست آوردن سود، مسیر خلاق و رقابتی تولید ارزش مصرفی را نمی‌پیماید، بلکه با سوداگری یا همان بورس بازی به کالای خود هر چه بیشتر خصلت



انحراف بورژوازی مستغلات از آنجا آغاز می‌شود که دیگر برای به‌دست آوردن سود، مسیر خلاق و رقابتی تولید ارزش مصرفی را نمی‌پیماید، بلکه با سوداگری یا همان بورس بازی به کالای خود هر چه بیشتر خصلت «ارزش دارایی» می‌بخشد، یعنی هر چه بیشتر آن را گران‌تر می‌کند (مثلاً به جای شهرک‌سازی، برج‌سازی می‌کند) و با بالابردن قیمت زمین و مسکن چون «خر دجال» پس‌اندازها و نقدینگی‌ها را به دنبال خود می‌کشد

«ارزش دارایی» می‌بخشد، یعنی هر چه بیشتر آن را گران‌تر می‌کند (مثلاً به جای شهرک‌سازی، برج‌سازی می‌کند) و با بالابردن قیمت زمین و مسکن چون «خر دجال» پس‌اندازها و نقدینگی‌ها را به دنبال خود می‌کشد. ابتدا با تولید «حباب مسکن»، همچون یک نجات‌بخش اقتصاد جلوه می‌کند، اما به تدریج با رانت‌جویی، بالا بردن هزینه زندگی و هزینه تولید (در اثر بالا بردن بهای اجاره یا مکان تولید) مکش نقدینگی و پس‌انداز، مدار مولد را از پا می‌اندازد، یعنی بورژوازی مستغلات رابطه‌ای با دیگر بخش‌های اقتصادی پیدا می‌کند که «آلبرت هیرشمن» آن را در منحنی رشد «متعارض» (Antagonistic) به‌خوبی توصیف کرده است. این نقش بازدارنده بورژوازی مستغلات، که حتی اقتصاد ایالات متحده آمریکا را به رکود کشاند، در بخش‌های «رابطه متعارض» و «رانت‌جویی در بازار» نشان داده شده است.

اما به اصطلاح «اندک‌اندک بر ظلم افزودند تا بدین پایه رسید». بورژوازی مستغلات که پیش از انقلاب عمدتاً

خصلت صنعتی یافته و پس از انقلاب برای یک دهه، با قانون زمین شهری از میدان به در رفته بود، با «تراکم‌فروشی» از اواخر دهه ۶۰، در هیت یک «سوداگر» (Speculator) از شیشه برون آمد. ناتوانی در هدایت بورژوازی مستغلات به مدار مولد به تدریج نهادهای شهرسازی و مسکن را «کژکارکرد» (Dysfunctional) فضای ایران شهرها را «کژتاب» یا «کژبافت» (Dys Plasia) کرده و جای «آرمانشهر برای جامعه»، «کژشهر» (Dys Topia) نشانده است که فرایند آن در بخش «کژکارکردی و کژتابی» نمایانده شده است...

رابطه متعارضی

هدف از این نوشتار، شناخت ارتباط تعاملی بین بخش مستغلات با سایر بخش‌های اقتصاد ایران است. بدین منظور گام اول، ارزیابی از حجم منابع مالی وارد شده به بخش مستغلات و با به عبارت بهتر اندازه بازار مستغلات در اقتصاد

ایران است.

با داشتن این هدف، گام اول، انجام برآوردی از حجم نقدینگی است. با توجه به محدودیت آمار و اطلاعات، سعی خواهد شد برآوردی از حجم نقدینگی در بازار مستغلات مسکونی به عمل آید.

بدین منظور در ابتدا با استفاده از آمار فعالیت‌های ساختمانی که توسط بانک مرکزی منتشر می‌شود، حجم کل نقدینگی فعال در بازار واحدهای مسکونی نوساز برآورده شده است. سپس براساس نتایج آمارگیری قیمت زمین که توسط وزارت مسکن منتشر می‌شود، همچنین براساس آمار معاملات اموال غیرمنقول که توسط اداره ثبت منتشر می‌شود. حجم

معاملات روی واحدهای مسکونی غیرنوساز برآورد شده است. نتایج حاصل در جدول شماره ۱ آمده است. لازم به ذکر است که ارقام برآورد شده تنها نشانگر حجم نقدینگی وارد شده به بازار مستغلات مسکونی کشور بوده و در برآوردها اثری از بازار مستغلات غیرمسکونی، که شامل املاک و ابنیه بازرگانی، تجاری و خدماتی است، دیده نمی‌شود.

مقایسه روند نقدینگی فعال در بخش مسکن و مقایسه آن با روند کل نقدینگی بخش خصوصی نشانگر قدرت بسیار بالای این بخش در کل اقتصاد ایران است. براساس برآوردهای فوق، بخش مستغلات مسکونی به تنهایی توانسته است به طور متوسط ۲۳ درصد از نقدینگی فعال بخش خصوصی را به درون بازار خود جذب کند. در صورتی که در همین دوره سهم بخش صنعت از کل جذب نقدینگی معادل ۱۸ درصد بوده است.

ارقام فوق همگی نشانگر پدیده‌ای است که می‌توان آن را «تعارض بخشی» نامید. برای تشریح بهتر این پدیده می‌توان کل اقتصاد را به دو بخش مستغلات، تولید کالا و تولید خدمات تقسیم کرد. براساس تئوری‌های گفته شده، معمولاً بخش صنعت و خدمات را می‌توان به عنوان بخشی که منشأ ایجاد ارزشی اضافی و در نتیجه تلاش سرمایه مولد است در نظر گرفت.

با عنایت به این تقسیم‌بندی می‌توان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را در ماشین‌آلات و تجهیزات، به‌عنوان سرمایه‌گذاری مولد و هدف در نظر گرفت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را در ساختمان، شاخصی از بخش مستغلات غیرمسکونی در نظر گرفت. با عنایت به این تقسیم‌بندی و با اضافه کردن حجم سرمایه‌گذاری در مستغلات غیرمسکونی، سهم بخش مستغلات از کل نقدینگی به رقم ۳۰ درصد در طول کل دوره ۱۳۵۲-۸۰ افزایش پیدا می‌کند. داده‌های فوق همگی نشانگر یک پدیده در اقتصاد ایران است و آن مکش مازاد اقتصادی از سایر بخش‌های اقتصادی به درون بخش مستغلات است.

برای تأیید بیشتر این امر می‌توان از شاخص نسبت نقدینگی بخش مسکن به کل سرمایه‌گذاری استفاده کرد. محاسبه این شاخص در جدول شماره ۲ آمده است و نشان می‌دهد که این نسبت در تمامی سال‌ها بالاتر از ۵۰ درصد بوده است. در سال‌های رونق بخش مسکن، این شاخص تا حد ۸۰ درصد نیز افزایش می‌یابد. بدیهی است که در این بازار داشتن چنین ضریب اهمیتی نتیجه‌ای جز افزایش قدرت تأثیرگذاری بخش مستغلات و طبقات اجتماعی فعال بر روند کلان اقتصادی و اجتماعی کشور ندارد. یک سؤال اساسی تبیین چرایی این نقش است. بدین منظور یک فرضیه اساسی این است که اصولاً

اصولاً بخش مستغلات بر بستر افزایش در آمد نفتی سوار شده و اصولاً رشد در آمد رانتهی نفت را می توان محمل اصلی رشد بورژوازی مستغلات تلقی کرد و آنچه که در این میان مهم و مشخص است آن است که بخش مولد اقتصاد و به خصوص بخش صنعت در این بازی و تسهیم سهم در آمد نفتی بازنده بوده است

بخش مستغلات بر بستر افزایش ذر آمد نفتی سوار شده و اصولاً رشد در آمد رانتهی نفت را می توان محمل اصلی رشد بورژوازی مستغلات تلقی کرد و آنچه که در این میان مهم و مشخص است آن است که بخش مولد اقتصاد و به خصوص بخش صنعت در این بازی و تسهیم سهم در آمد نفتی بازنده بوده است.

بدین منظور ارزش افزوده بخش‌های صنعت و نفت به قیمت جاری و تغییرات آنها در جدول شماره ۱ مورد توجه قرار گرفته است. مقایسه ارقام نقدینگی مسکن و تحولات ارزش افزوده نفت نشانگر یک روند مثبت در این دو متغیر است. همچنین همین پدیده با شدتی بسیار کمتر در مورد صنعت نیز قابل مشاهده است. به منظور

برآورد دقیق‌تر اثرات این متغیرها روابط بین آنها به صورت معادلات زیر برآورد شده است:

$$\ln(M.h_t) = 3/2 + 1/3 \ln(Val.P_{t-1})$$

$$(2/6) \quad (2/9)$$

$$R^2 = 0/74$$

$$\ln(ValI_n) = 2/9 + 0/4 \ln(ValP_t)$$

$$(1/9) \quad (2/1)$$

$$R^2 = 0/65$$

در معادلات فوق

$M.h_t$ = حجم نقدینگی بخش مسکن در سال t

$ValP_{t-1}$ = ارزش افزوده نفت در سال $t-1$

$ValI_n$ = ارزش افزوده صنعت در سال t

$ValPt$ = ارزش افزوده نفت در سال t

در معادلات فوق \ln نشانگر لگاریتم متغیرهاست. معادلات فوق نشان می‌دهند که یک درصد افزایش در ارزش افزوده سال جاری موجب افزایش ۱/۳ درصد نقدینگی بخش مستغلات در سال بعدی خواهد شد. همچنین براساس معادله دوم یک درصد افزایش ارزش افزوده نفت در سال جاری و حجم ارزش افزوده نفت در سال جاری، حجم ارزش افزوده صنعت را تنها ۰/۴ درصد تغییر خواهد داد. به این ترتیب یک نتیجه اساسی آن است که بخش مستغلات با شدتی بسیار بیشتر نسبت به تغییرات در آمد نفت از خود واکنش نشان می‌دهد. با توجه به پدیده فوق، می‌توان این گونه نتیجه گرفت که بخش مستغلات براساس غلبه ساختار نفتی در اقتصاد، به طور ضمنی توانسته است، مدار گردش درون بخشی خود را مستقل از سایر بخش‌های اقتصادی کشور و بیشتر بر مبنای تحولات در آمد نفتی به عنوان علت اولیه و تحولات حجم بودجه عمومی دولت به عنوان مجرای ورود نقدینگی به درون اقتصاد کشور به عنوان علت ثانویه بنا کند. در چنین حالتی مسلم به نظر می‌رسد که بتواند تا حد مقدورات بر جهت‌گیری سیاست‌های اقتصادی و همچنین حجم کمی و کیفی چگونگی تبدیل در آمد نفتی به نقدینگی داخلی تأثیرگذار باشد. برای تبیین مسئله می‌توان بین تحولات افزایشی نقدینگی بخش خصوصی

و نقدینگی مسکن و سال‌های رونق و رکود آن مقایسه‌ای نیز انجام داد. بررسی سال‌های مختلف نشان می‌دهد که در سال‌های رونق درآمد نفتی سهم این بخش از میزان افزایش نقدینگی کل به شدت رو به ازدیاد بوده است.

برای نمونه در سال ۱۳۸۱، حجم کل نقدینگی نسبت به سال ۱۳۸۰، ۶۹۷۵۰ میلیارد ریال افزایش یافته است. در همین سال، حجم نقدینگی وارد شده به بخش مسکن معادل ۳۶۸۵۹ میلیارد ریال افزایش یافته است. به عبارت دیگر، بیش از ۵۲ درصد نقدینگی اضافه شده به مجموعه اقتصاد کشور در این سال وارد بخش مستغلات شده است. همین‌طور در سال ۱۳۸۵، این رقم به ۴۱ درصد رسیده است. در فاصله سال‌های ۱۳۸۲ تا ۱۳۸۵ حجم افزایش نقدینگی وارد شده به بخش مستغلات ۲۳۶ هزار میلیارد

ریال بوده که ۱/۶ برابر کل نقدینگی بخش مسکن در سال ۱۳۸۲ بوده است. به این ترتیب، همگی ارقام فوق حاکی از این مطلب است که تحولات ساختار اقتصاد ایران به گونه‌ای است که برخلاف اقتصاد کشورهای توسعه یافته، بخش مستغلات در ایران نه به‌عنوان یک بخش پیرو و تبعی اقتصاد، بلکه به‌عنوان یک بخش مستقل اقتصادی نه تنها به حیات پر توان خود ادامه داده، بلکه بعضاً با ایجاد ارزش مبادله و دارایی برای مستغلات منشأ سودآوری شده و باعث جلوگیری از رشد بخش‌های واقعاً مولد اقتصادی شده است.

در حقیقت، این بخش اصولاً دارای یک بازار منفک شده تقاضا است. در یک طبقه‌بندی کلی، تقاضا در این بخش یا به انگیزه تأمین سرپناه و ارضای نیاز مصرفی صورت می‌گیرد و یا اینکه خانوارها با انگیزه سرمایه‌ای و افزایش ارزش دارایی دست به خرید مستغلات می‌زنند، بنابراین می‌توان تقاضای مسکن و در نتیجه نقدینگی وارد شده به این بخش را به دو گروه تقسیم کرد و سپس سهم هر یک را، در جذب نقدینگی مشخص کرد. با تعیین این سهم‌ها و مقایسه ارقام با سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌ها، می‌توان به برآوردی از رابطه تعاملی بین این بخش و دیگر بخش‌های اقتصادی دست یافت. بدین منظور از مدل کلی زیر استفاده می‌شود:

$$Mh_t = \alpha_0 + \alpha_1 (Gva) + \alpha_2 (GER) + \alpha_3 (y) + \alpha_4 (pm) + \alpha_5 (CPI) + \alpha_6 I + \alpha_7 (pop)$$

در معادله فوق:

GVA =	ارزش عایدی سرمایه در بخش مستغلات
GER =	تغییرات نرخ ارز
Y _{pop} =	درآمد سرانه
P _m =	حجم جمعیت
CPI =	شاخص کالاهای مصرفی
I =	متوسط نرخ بهره بانکی پس‌انداز
	حاصل با برآورد تابع فوق ضرایبی که مربوط به متغیرهای جمعیت، درآمد

تحولات ساختار اقتصاد ایران به‌گونه‌ای است که برخلاف اقتصاد کشورهای توسعه یافته، بخش مستغلات در ایران نه به‌عنوان یک بخش پیرو و تبعی اقتصاد، بلکه به‌عنوان یک بخش مستقل اقتصادی نه تنها به حیات پر توان خود ادامه داده، بلکه بعضاً با ایجاد ارزش مبادله و دارایی برای مستغلات منشأ سودآوری شده و باعث جلوگیری از رشد بخش‌های واقعاً مولد اقتصادی شده است

و شاخص قیمت کالاهای وارداتی و مصرفی هستند، عمدتاً تعیین‌کننده تقاضای مصرفی و دیگر متغیرهای مربوط به تقاضای دارایی مسکن هستند. براساس روابط فوق تابع زیر برآورد شده است:

$$\ln(Mht) = \alpha_4 + \alpha_5 \ln(Gva) - \alpha_6 \ln(GER) + \alpha_7 \ln(y) + \alpha_8 \ln(Pm) + \alpha_9 \ln(CPI) + \alpha_{10} \ln(I) + \alpha_{11} \ln(Pop)$$

با استفاده از معادله فوق تقاضای مصرفی و دارایی مسکن تفکیک می‌شوند. ضرائب متغیرهایی مانند عایدی سرمایه، نرخ ارز و نرخ بهره بانکی تعیین‌کننده تقاضای مصرفی هستند. بر این اساس داده‌های جدول ۱ نشانگر تفکیک نقدینگی به دو عنصر تقاضا هستند همانگونه که در جدول فوق نشان داده شده، نخست؛ سهم عمده‌ای از نقدینگی تحت تأثیر تقاضای دارایی وارد بازار شده و دوم؛ نوسانات ادواری در بخش مسکن را می‌توان ناشی از تحولات در تقاضای دارایی مسکن تلقی کرد. بدین ترتیب برآوردهای فوق، نشانگر اهمیت جریان جذب سرمایه به بخش مستغلات در مقابل سرمایه‌گذاری در سایر بخش‌های اقتصاد است.

رانت جویی در بازار

همان‌گونه که گفته شد، بخش مستغلات حرکت خود را تا حد زیادی، بر سیاست‌گذاری‌های کلان در طول ادوار گذشته بر جای گذاشته است. یکی از عرصه‌های این سیاست‌گذاری را می‌توان در عرصه مدیریت شهری ذکر کرد که مدیریت شهری تهران در دهه ۱۳۷۰ با اتخاذ سیاست فروش تراکم، پیشگام آن بوده است.

در دهه ۷۰ شهرداری تهران، با اتخاذ سیاست فروش تراکم مازاد، در عمل موجبات شکل‌گیری یک قشر قدرتمند اقتصادی و سیاسی را در شهر تهران فراهم آورد که همین مسئله به زبان بسیاری از تحلیل‌گران اقتصاد شهری، تبدیل به یکی از موانع رشد پایدار اقتصاد شهر تهران و همچنین تبدیل آن به شهری با معیارهای جهانی شده است.

در این قسمت تلاش می‌شود به منظور ترسیم بهتر این پدیده و ارائه برآوردی از نقش این سیاست در بافت اقتصاد سیاسی کشور، برآوردی از آثار کمی این سیاست ارائه شود.

در ابتدا می‌بایستی در نظر داشت که نخست؛ مجوز فروش تراکم، مجوزی است که خود به خود موجب افزایش شدید ارزش زمین مالک خواهد شد. همچنین خریدار مجوز تراکم به صورت بدیهی در صورتی اقدام به خرید می‌کند که بتواند درآمد مناسبی از قبل آن به دست آورد. براین اساس سود منتفع شوندگان از مجوز تراکم را می‌توان به صورت زیر تعریف کرد:

$$\Pi_i = [Ph(h-R-ch)]P_i$$

Π _i =	سود حاصل از رانت تراکم مازاد
Ph =	قیمت فروش یک متر مربع بنای حاصل از مجوز تراکم مازاد
h =	مساحت مازاد تراکم
R =	هزینه خرید اضافه تراکم

هزینه ساخت بنا

درصد موفقیت در خرید تراکم

اگر R مساوی مساحت فروشی مازاد تراکم ضربدر درصدی از قیمت فروش مسکن در نظر گرفته شود، معادله فوق را می‌توان به این صورت بازنویسی کرد:

$$P_i = P_{nh}(1-\alpha) - ch$$

در این معادله α نسبت قیمت فروش تراکم به قیمت فروش زیربنای ساخته شده است. در این حالت با کاهش α بر میزان سود رانت گیران مجوز تراکم افزوده می‌شود که نتیجه آن افزایش تعداد در رانت‌جویان و همچنین قدرت سیاسی و اقتصادی آنان در عرصه مدیریتی است. برای بررسی این امر سعی شده است که برآوردی از حجم ایجاد رانت حاصله در شهر تهران ارائه شود. بدین منظور آمار مربوط به پروانه‌های ساختمانی و درآمد حاصل از فروش از گزارش‌های سالیانه شهرداری گرفته شده است.

در محاسبات بالا، فرض بر این بوده که حد طبیعی تراکم ۱۲۰ درصد و میزان اضافه بر آن به عنوان مازاد تراکم فروخته می‌شود. قیمت فروش یک متر مربع زیربنا نیز از آمارهای قیمت زمین و مسکن که توسط وزارت مسکن منتشر می‌شود گرفته شده است. هزینه ساخت یک متر مربع بنا نیز از آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی، که توسط بانک مرکزی منتشر می‌شود، استخراج شده است.

براساس داده‌های بالا، حجم سود توزیع شده ناشی از فروش مازاد تراکم بین سازندگان مسکن در سطح شهر تهران محاسبه شده و در جدول شماره ۳ آمده است.

برآوردها نشان می‌دهد که در طی یک دهه حجم هنگفتی از منابع مالی بین سازندگان مسکن در سطح شهر تهران توزیع شده است، به گونه‌ای که حجم آن تا حد ۵/۷ درصد تولید ناخالص داخلی کشور در سال ۱۳۸۱ افزایش یافته است.

نتیجه این فرایند، تقویت جریان سوداگری مستغلات در سطح شهر، انحراف جریان سرمایه‌گذاری از فعالیت‌های تولیدی مناسب به فعالیت سوداگری مستغلات و تخصیص غیربینه منابع بین بخش‌های اقتصادی خواهد بود.

باید توجه داشت در شرایطی که توزیع منافع حاصل از فعالیت بخش به صورت کاملاً نابرابر صورت گیرد، می‌توان انتظار داشت که نتیجه فرایند، تقویت یک قشر فوقانی در بازار مستغلات خواهد بود. به منظور آزمون این فرضیه، ضریب جینی توزیع ارزش‌داری‌های معامله شده مسکونی با استفاده از آمارگیری معاملات مسکن در سطح شهر تهران محاسبه شده است. نتیجه این محاسبه نشان می‌دهد که میزان این ضریب از سال ۱۳۷۸ رو به افزایش بوده است. بدین ترتیب دو فرایند به صورت همزمان به وقوع پیوسته است:

۱- افزایش حجم منافع توزیع شده ناشی از فروش تراکم

ch=

Pi=

اگر R مساوی مساحت فروشی مازاد تراکم ضربدر درصدی از قیمت فروش مسکن در نظر گرفته شود، معادله فوق را می‌توان به این صورت

$$P_i = P_{nh}(1-\alpha) - ch$$

در این معادله α نسبت قیمت فروش تراکم به قیمت فروش زیربنای ساخته شده است. در این حالت با کاهش α بر میزان سود رانت گیران مجوز تراکم افزوده می‌شود که نتیجه آن افزایش تعداد در رانت‌جویان و همچنین قدرت سیاسی و اقتصادی آنان در عرصه مدیریتی است. برای بررسی این امر سعی شده است که برآوردی از حجم ایجاد رانت حاصله در شهر تهران ارائه شود. بدین منظور آمار مربوط به پروانه‌های ساختمانی و درآمد حاصل از فروش از گزارش‌های سالیانه شهرداری گرفته شده است.

در محاسبات بالا، فرض بر این بوده که حد طبیعی تراکم ۱۲۰ درصد و میزان اضافه بر آن به عنوان مازاد تراکم فروخته می‌شود. قیمت فروش یک متر مربع زیربنا نیز از آمارهای قیمت زمین و مسکن که توسط وزارت مسکن منتشر می‌شود گرفته شده است. هزینه ساخت یک متر مربع بنا نیز از آمار فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی، که توسط بانک مرکزی منتشر می‌شود، استخراج شده است.

براساس داده‌های بالا، حجم سود توزیع شده ناشی از فروش مازاد تراکم بین سازندگان مسکن در سطح شهر تهران محاسبه شده و در جدول شماره ۳ آمده است.

برآوردها نشان می‌دهد که در طی یک دهه حجم هنگفتی از منابع مالی بین سازندگان مسکن در سطح شهر تهران توزیع شده است، به گونه‌ای که حجم آن تا حد ۵/۷ درصد تولید ناخالص داخلی کشور در سال ۱۳۸۱ افزایش یافته است.

نتیجه این فرایند، تقویت جریان سوداگری مستغلات در سطح شهر، انحراف جریان سرمایه‌گذاری از فعالیت‌های تولیدی مناسب به فعالیت سوداگری مستغلات و تخصیص غیربینه منابع بین بخش‌های اقتصادی خواهد بود.

باید توجه داشت در شرایطی که توزیع منافع حاصل از فعالیت بخش به صورت کاملاً نابرابر صورت گیرد، می‌توان انتظار داشت که نتیجه فرایند، تقویت یک قشر فوقانی در بازار مستغلات خواهد بود. به منظور آزمون این فرضیه، ضریب جینی توزیع ارزش‌داری‌های معامله شده مسکونی با استفاده از آمارگیری معاملات مسکن در سطح شهر تهران محاسبه شده است. نتیجه این محاسبه نشان می‌دهد که میزان این ضریب از سال ۱۳۷۸ رو به افزایش بوده است. بدین ترتیب دو فرایند به صورت همزمان به وقوع پیوسته است:

۱- افزایش حجم منافع توزیع شده ناشی از فروش تراکم

۲- افزایش میزان نابرابری در بهره‌مندی از این منافع

برآیند دو گرایش فوق چیزی نیست جز تقویت مدار گردش سرمایه بخش مستغلات در درون خود و رهایی و استقلال نسبی آن از گردش سرمایه مولد.

کژکار کردی و کژتابی

کل شهر برای کل ساکنان و فعالان در آن «کالایی عمومی» (Public Goods) است، یعنی برای آنها «ارزش مصرفی» دارد. هیچ‌یک از ساکنان و فعالان در شهر به آن به‌عنوان «ارزش مبادله» نمی‌نگرند، مگر بورژوازی مستغلات. مردم، دولت، بنگاه‌های صنعتی و خدماتی از زمین و ساختمان شهری انتظار آسایش، کار، امنیت، تحصیل فرهنگ، گذران اوقات فراغت و... دارند، اما بورژوازی مستغلات می‌خواهد به‌طور مستقیم از فروش «مکان» (Place) در شهر درآمد کسب کند. از این‌رو بورژوازی مستغلات، شهر را کالایی قابل مبادله می‌انگارد و می‌کوشد به شیوه‌های مختلف با نفوذ در قوانین یا نهادهای (Institutions) شهری، ارزش مصرفی شهر را به نفع ارزش مبادله برای خود مصادره کند. این سودجویی خود به خود مذموم نیست، همان‌طور که یک صاحب صنعت یا بازرگان نیز می‌کوشد با پاسخگویی به «ارزش مصرفی»

کالایی با «ارزش مبادله» تولید یا عرضه نماید، از این طریق کسب «ارزش اضافی» کرده، به سود برسد. تباهی در نظام سرمایه‌داری هنگامی آغاز می‌شود، که کسب ارزش اضافی و سود در تخالف و تعارض با ارزش مصرفی قرار گیرد. این تباهی در بنگاه‌های صنعتی، بازرگانی و نیز مستغلات با سوداگری، انحصار، رانت‌جویی و بالاخره غلبه ارزش مبادله و دارایی بر مصرفی به‌وجود می‌آید. می‌توان گفت همه قوانین و برنامه‌هایی که به خواست مردم به‌وسیله بخش عمومی (دولت، شهرداری و تأمین اجتماعی) تصویب و به اجرا می‌رسد، برای تحقق و پیشبرد «ارزش مصرفی» است. برنامه‌های توسعه، قوانین ضد انحصار، حفاظت از محیط‌زیست، آمایش سرزمین، احداث بیمه بیکاری، تأمین مسکن و...

همگی در پی پاسخگویی به ارزش‌هایی مصرفی هستند که عموم جامعه تأمین آن را از بخش عمومی خواسته و به او تکلیف کرده‌اند. از این زمره «طرح جامع و تفصیلی» شهر است. در ایران، مسئول تهیه این طرح‌ها وزارت مسکن و شهرسازی، «مرجع تصویب آن» شورای عالی شهرسازی و معماری و «مجری آنها» شهرداری‌ها و شوراهای شهرند که طرح‌های یادشده همچون قانون به آنها ابلاغ می‌شود. وظایف وزارت مسکن و شهرسازی طبق قانون مصوب ۱۳۵۳ عبارت است از: «اتخاذ و اعمال سیاست‌ها و تنظیم برنامه‌های جامع و هماهنگ برای تعیین مراکز جمعیت و ایجاد تعادل مطلوب میان جمعیت و وسعت شهرها در سطح کشور، تأمین مسکن و... با توجه به مقتضیات برنامه‌های توسعه

در دهه ۷۰ شهرداری تهران، با اتخاذ سیاست فروش تراکم مازاد، در عمل موجبات شکل‌گیری یک قشر قدرتمند اقتصادی و سیاسی را در شهر تهران فراهم آورد که همین مسئله به زبان بسیاری از تحلیل‌گران اقتصاد شهری، تبدیل به یکی از موانع رشد پایدار اقتصاد شهر تهران و همچنین تبدیل آن به شهری با معیارهای جهانی شده

است

خشت اول از آنجا کژ نهاده شد که پیرو آغاز شتابزده و ناسنجیده سیاست‌های تعدیل در ایران، دولت در سال ۱۳۶۸ تصمیم گرفت شهرداری‌های شهرهای بزرگ «خودکفا» شوند و از این‌رو برای کسب درآمد به آنها اجازه «فروش تراکم ساختمانی» مازاد بر آنچه داد که در طرح‌های جامع و تفصیلی تعیین شده بود. به عبارت دیگر دولت به دست خود، شهر را به «ارزش مبادله» تبدیل کرد

اقتصادی و اجتماعی کشور و... نظارت بر فعالیت‌های شهرسازی بخش خصوصی از نظر رعایت ضوابط شهرسازی است، شورای عالی شهرسازی و معماری نیز در سال ۱۳۵۱ به این دلیل تشکیل شده است: «هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر، اعتلای هنر معماری ایران و...»

به موجب قانون و نیز مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری (دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر، مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳) «محتوای اصل یا اساس طرح جامع شهر» عبارت است از: «احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری، منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری، چگونگی توزیع تراکم جمعیت، استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای

تقسیمات شهری و...» در طرح‌های تفصیلی نیز «براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، شیوه استفاده از زمین در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین و... میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی و... تعیین می‌شود.»

تکلیف روشن است: ایجاد نهادها و سازماندهی به شهر برای توسعه اقتصادی و اجتماعی، ایجاد محیط زیست بهتر، تأمین مسکن، اعتلای هنر معماری و... اهدافی که شهرهای ایران موفقیت اندکی در تحقق آنها داشته‌اند. خشت اول از آنجا کز نهاده شد که پیر و آغاز شتاب‌زده و ناسنجیده سیاست‌های تعدیل در ایران، دولت در سال ۱۳۶۸ تصمیم گرفت شهرداری‌های شهرهای بزرگ «خودکفا» شوند و از این رو برای کسب درآمد به آنها اجازه فروش تراکم ساختمانی «مازاد بر آنچه داد که در طرح‌های جامع و تفصیلی تعیین شده بود، به عبارت دیگر دولت به دست خود، شهر را به «ارزش مبادله» تبدیل کرد. در این هنگام (۱۳۶۸) بورژوازی مستغلات (بخصوص تولید صنعتی ساختمان تقریباً وجود نداشت و ساخت و ساز صنعتی ساختمان (کپاتان، آتی‌ساز و شهرک غرب) به وسیله شرکت‌های وابسته به

طرح: مهدی رضائیان



وزارت مسکن و شهرسازی انجام می‌پذیرفت. آمار بانک مرکزی ایران نشان می‌دهد که سهم تولید مسکن برای فروش از کل تولید آن به وسیله بخش خصوصی در مناطق شهری از حدود ۳۰ درصد در سال‌های پیش از انقلاب، به ۵ درصد تقلیل یافته بود که در واقع تولیدکنندگان کوچک بودند. ارقام جدول ۱ نیز این واقعیت را تأیید می‌کنند که سهم تقاضای دارایی مسکن از اوج ۴۹ درصد در سال ۱۳۵۶ به ۱۸ درصد در سال ۱۳۶۸ تنزل داشته است که پایین‌ترین رقم پس از سال‌های ۱۳۵۷-۵۸ است. البته اقدام متشنع دولت و شهرداری تهران برای سپردن شهر به «ارزش مبادله»، باعث می‌شود که از آن پس تقاضای دارایی اوج گرفته و در سال ۱۳۸۰ نسبت آن به ۵۹ درصد هم برسد.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای آن که دست شهرداری‌ها را در تبدیل «ارزش مصرفی» شهر به «ارزش مبادله» باز بگذارد در تاریخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴ زیر عنوان «ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه‌سازی» ناگهان اجازه داد شهرهایی که در سال ۱۳۶۵ بیشتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند تا میزان ۲۵ درصد بیشتر از جمعیت مصوب طرح‌های جامع خود با افزایش تراکم ساختمانی، جمعیت بپذیرند: «افزایش تراکم متوسط جمعیت شهر ناشی از افزایش تراکم ساختمانی حداکثر تا میزان ۲۵ درصد نسبت به طرح جامع تصویب شده بیشتر نباشد.» در واقع شورای عالی شهرسازی با این مصوبه تمام حقوق شهروندان و شعور کارشناسان و مشاوران و نیز قابلیت خود را در تعیین ظرفیت جمعیتی شهرها ناقابل دانست و به دور ریخت و به صورت «فله‌ای»، بدون هیچ سنجشی از شرایط ویژه هر شهر، اجازه داد که جمعیت آنها با تراکم‌فروشی ۲۵ درصد افزوده شود. جالب این که یکی از اهداف این مصوبه «تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر» بود، که البته برای بورژوازی مستغلات تأمین شد! از این پس، کمیسیون ماده ۵ (از قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

یک جناح در وزارت مسکن و شهرسازی برای مقابله با شهرداری تهران، طرح جامع جدید تهران را در سال ۱۳۷۱ به تصویب رساند که در آن جمعیت شهر را در حد ۷/۶ میلیون نفر ثابت نگاه می‌داشت، اما شهرداری تهران آن را برنتابید. دعوای سیاسی مانع آن شد که وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری تهران را به دلیل نقض قانون طرح جامع به دادگاه بکشاند و آمدن دولت اصلاح‌طلب در سال ۱۳۷۶، موضوع را منتفی کرد

دولت اصلاحات هر چند موفق به برپایی شوراهای اسلامی شهر شد، اما بورژوازی مستغلات که دیگر «روشنفکران ارگانیک» خود را نیز در قالب تکنوکرات‌ها پیدا کرده بود، موفق شد این شوراها را با خود همراه سازد

که پیش از این در حد طرح تفصیلی اختیار تصویب داشت، دارای اختیار تقریباً نامحدودی برای تغییر طرح جامع نیز گشت و بدین ترتیب است که بورژوازی مستغلات برای چانه‌زنی با شهرداری‌ها برای «مبادله» شهر باز شد. شهرداری‌ها هم در آمد حاصله از فروش تراکم را به خزانه خود ریختند تا خرج شهر کنند. به‌ظاهر بیشتر این تحول شهرداری و اقدامات عمرانی مثبت بود، اما هر چه گذشت وضع بدتر شد، چرا که از یک‌سو عمران و نگهداری شهر گرانتر و گرانتر می‌شود، زیرا که تراکم‌فروشی به معنای ازدیاد جمعیت است و هزینه‌های شهر با ازدیاد جمعیت به صورت تصاعدی بالا می‌رود. (برای نمونه گذرگاه زیرزمینی حدود ۱۰ برابر روی زمین هزینه دارد) و از سوی دیگر دولت حاضر نبود کار مردم را به مردم (شوراهای شهر) بسپارد و شهردار را خود برمی‌گزید، از این‌رو شهردار انتصابی نمی‌توانست هزینه‌های شهر را از ساکنان و فعالان در آن بگیرد و بخش عمده آن را (نزدیک به ۸۰ درصد) از بورژوازی مستغلات وصول می‌کرد. پس بورژوازی مستغلات حق یافت در هر کوچه باریکی به اسم انبوه‌سازی و بلندمرتبه‌سازی «زندگی خراشی» بسازد.

ایسن درحالی بود که در سال ۱۳۶۴ (با اصلاحیه در سال ۱۳۶۶) یعنی زمانی که هنوز بورژوازی مستغلات ظهور نکرده بود، شورای عالی شهرسازی و معماری مصوبه بسیار هوشمندانه‌ای گذرانده بود که در آن شهرداری‌ها اجازه می‌یافتند از تغییر ارزش اراضی در اثر تعیین تراکم زیاد (در مقابل کم) براساس طرح جامع، عوارض بگیرند. اما آن را نمی‌توانستند به خزانه خود بریزند، بلکه باید در حسابی جداگانه به نام «درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر به مصرف برسانند». این مصوبه با ارزش هر چند به‌دروستی اجازه می‌داد که از دارندگان تراکم بیشتر ساختمانی عوارضی به نفع شهر گرفته شود، اما شهرداری را موظف می‌کرد آن را مستقیماً صرف جبران بی‌آیندهای تراکم بیشتر کند، نه آن که به مصرف جمع‌آوری زباله برساند.

یک جناح در وزارت مسکن و شهرسازی برای مقابله با شهرداری تهران، طرح جامع جدید تهران را در سال ۱۳۷۱ به تصویب رساند که در آن جمعیت شهر را در حد ۷/۴ میلیون نفر ثابت نگاه می‌داشت، اما شهرداری تهران آن را برنتابید. دعوای سیاسی مانع آن شد که وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری تهران را به دلیل

نقض قانون طرح جامع به دادگاه بکشاند و آمدن دولت اصلاح طلب در سال ۱۳۷۶، موضوع را منتفی کرد. البته در این میان بورژوازی نوپای مستغلات توانسته بود احداث شهرهای جدید در پیرامون تهران را در عمل متوقف کند تا قیمت زمین و مسکن در شهر تهران جهش‌های ۶۰ تا ۷۰ درصدی کند، به طوری که قیمت یک مترمربع مسکن در آخر سال ۱۳۷۵ به ۲/۷ برابر آن در سال ۱۳۷۳ برسد. این نکته هم گفتنی است که در همین دوره «سرفلی» در ایران رسمیت یافت و نه تنها بورژوازی مستغلات، بلکه مالکان کوچک هم به جان بورژوازی مولد افتادند. امری بی‌نظیر در جهان که نهادهای تولید را کژکارکردتر کرده است.

دولت اصلاحات هر چند موفق به برپایی شوراهای اسلامی شهر شد، اما بورژوازی مستغلات که دیگر «روشنفکران ارگانیک» خود را نیز در قالب تکنوکرات‌ها پیدا کرده بود، موفق شد این شوراهای را با خود همراه سازد. برای نمونه یکی از اعضای شورای اول شهر تهران عنوان کرد که اصرار (یک جناح) وزارت مسکن و شهرسازی برای احیای شهرهای جدید و توقف فروش تراکم، «برای فروش زمین‌های باد کرده دولت در شهرهای جدید» است. همچنین دعوای سیاسی، شورای اول را بر حذر می‌داشت تا برای تأمین هزینه‌های شهر، انواع عوارض شهرداری را افزایش دهد تا نزد مردم محبوب باقی بمانند. در نتیجه برای کسب درآمد، تن یا بافت شهری را به بورژوازی مستغلات سپردند.

از سوی دیگر، رکود در بخش مسکن در سال‌های ۷۸-۱۳۷۶ و کاهش شدید درآمد نفت، دولت خاتمی را بر آن داشت که برای خارج شدن کل اقتصاد از رکود، دست بورژوازی مستغلات را باز بگذارد. در برنامه سوم توسعه (۱۳۷۹-۸۳) انواع یارانه‌ها و بخشایش مالیاتی به ساختمان‌های ۳ طبقه به بالا تعلق گرفت و ثبات نرخ ارز یا «بیش ارزشی» ریسال (Over Valued) برای بورژوازی مستغلات به‌وجود آورد که در آن با ورود ارز به بخش مستغلات در اول سال و خروج آن در آخر سال می‌توانست ۱/۵ برابر ارز خارج کند.

بدیهی بود که بهشت بورژوازی مستغلات به جهنم برای مردم تبدیل شود و اسکان غیررسمی (حاشیه‌نشینی) گسترش یابد. اما تباهی تنها این نبود، شهر تهران که با تنش‌زدایی سیاسی خارجی دولت خاتمی بار دیگر از لحاظ اقتصادی، تحرکی را آغاز کرده بود، به تدریج در تار عنکبوت بورژوازی مستغلات اسیر شد. محاسبات نشان می‌دهد که برای دستیابی

سیاست‌های کنونی دولت هم در عمل آب به آسیاب بورژوازی مستغلات می‌ریزد. در حالی که «هزینه‌های معاملاتی» برای بورژوازی مولد به دلیل انواع تحریم‌ها (از مالی گرفته تا کالا) به شدت بالا رفته است و واردات ناسنجیده کالاها کمر بورژوازی مولد را می‌شکند و مجبور به پرداخت انواع مالیات‌ها می‌شود، بورژوازی مستغلات هنوز در بهشت خود به سر می‌برد

شگفت این که در حالی که شورای شهر دوم و کنونی شهر تهران و وزارت مسکن و شهرسازی برای بیرون آوردن شهر تهران از چنگال بورژوازی مستغلات درباره طرح جامع و تفصیلی با سقف جمعیتی ۸/۵ میلیون نفر به توافق رسیده بودند، ناگهان دولت، خواهان افزایش ۳۰ درصدی این سقف شده است. بدون آن که در نظر گیرد که ظرفیت نهایی جمعیت شهر تهران تنها ۷/۶۵ میلیون نفر است و سقف ۸/۵ میلیون نفر به اجبار و از آنجا تعیین شده بود که اکنون (به یمن تلاش بورژوازی مستغلات) تهران به جمعیت ۷/۷ میلیون نفر رسیده و مهار آن اگر هم اکنون آغاز شود تا حدود ۸/۵ میلیون نفر ممکن می‌شود

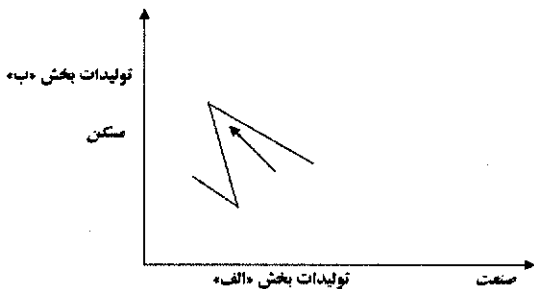
به اقتصاد غیرنفتی در چشم انداز بلندمدت جمهوری اسلامی ایران (۱۴۰۴) مجموعه شهری تهران باید حداقل ۲۰ میلیارد دلار صادرات داشته باشد (هم اکنون مصرف ارز این مجموعه ۱۲ میلیارد دلار برآورد می شود). رسیدن به چنین صادراتی از حدود ۰/۵ میلیارد دلار کنونی نیازمند داشتن فضایی مناسب برای تولید مولد، در کنار نهادهای شایسته آن است. اما در ایران نه تنها نهادها «کژکار کرده» (Dysfunctional) شده اند، چسرا که «حاکمیت شایسته» (Good Governance) اعمال نمی شود. یعنی مدیریت بخشی شایسته برای توسعه مدار مولد به دلیل کژکاری نهادها عملی نمی شود، بلکه به دلایلی که شرح آن رفت، بافت شهر نیز «کژتاب» شده و ضد مدار مولد عمل می کند. به همین دلایل در اسناد جهانی، تهران در کنار کلان شهرهایی چون بغداد و داکا، «سیاهچاله ای» (Black Hole) دانسته می شود که در آن سرمایه های مالی، زیربنایی، انسانی و اجتماعی بر باد می رود. حال اگر سیاهچاله بودن بغداد، به خاطر اشغال و جنگ و داکا، به دلیل فقر است، کژکاری کردی نهادها و کژتابی فضاها در عین آرامش و درآمد سرشار نفت، مانع توسعه مدار مولد در تهران و ایران شده است. سیاست های کنونی دولت هم در عمل آب به آسیاب بورژوازی مستغلات می ریزد. در حالی که «هزینه های معاملاتی» (Transaction Cost) برای بورژوازی مولد به دلیل انواع تحریم ها

شگفت آورتر این که یکی از وزرا (آن هم غیر از وزیر مسکن و شهرسازی!) این شعار بورژوازی مستغلات را بر زبان رانده و می گوید که تهران را به ما بسپارید و پایتخت را منتقل کنید. به عبارت دیگر تمام تشکیلات دولت مرکزی (که محاسبات نشان می دهد به ۱۰۰ هزار کارمند و ۴۰۰ هزار نفر جمعیت هم نمی رسد) را از تهران بیرون ببرید. یعنی دولت، مجلس و قوه قضاییه را از کنار دانشگاه ها، مراکز پژوهشی و فرهنگی، همایش ها و جشنواره ها و... (که سرمایه اجتماعی لازم برای حاکمیت اند) به پادگانی به نام پایتخت دور از تهران تبعید کنید تا ما (بورژوازی مستغلات) تن تهران را هرگونه می خواهیم مبادله کنیم و در عین حال با ساختن پادگانی به نام پایتخت برای دولت در ناکجا آباد به طور مستقیم بر سر سفره نفت بنشینیم!

شگفت این که در حالی که شورای شهر دوم و کنونی شهر تهران و وزارت مسکن و شهرسازی برای بیرون آوردن شهر تهران از جنگال بورژوازی مستغلات درباره طرح جامع و تفصیلی با سقف جمعیتی ۸/۵ میلیون نفر به توافق رسیده بودند، ناگهان دولت، خواهان افزایش ۳۰ درصدی این سقف شده است. بدون آن که در نظر گیرد که ظرفیت نهایی جمعیت شهر تهران تنها ۷/۶۵ میلیون نفر است و سقف ۸/۵ میلیون نفر به اجبار و از آنجا تعیین شده بود که اکنون (به یمن تلاش بورژوازی مستغلات) تهران به جمعیت ۷/۷ میلیون نفر رسیده و مهار آن اگر هم اکنون آغاز شود تا حدود ۸/۵ میلیون نفر ممکن می شود. بدیهی است افزودن ۳۰ درصد به این رقم هنگامی که تهران هم اکنون به بن بست اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی رسیده است (آن هم به بهانه تأمین مسکن!) را کسی جز بورژوازی مستغلات نمی پسندد. شگفت آورتر این که یکی از وزرا (آن هم غیر از وزیر مسکن و شهرسازی!) این شعار بورژوازی مستغلات را بر زبان رانده و می گوید که تهران را به ما بسپارید و پایتخت را منتقل کنید. به عبارت دیگر تمام تشکیلات دولت مرکزی (که محاسبات نشان می دهد به ۱۰۰ هزار کارمند و ۴۰۰ هزار نفر جمعیت هم نمی رسد) را از تهران بیرون ببرید. یعنی دولت، مجلس و قوه قضاییه را از کنار دانشگاه ها، مراکز پژوهشی و فرهنگی، همایش ها و جشنواره ها و... (که سرمایه اجتماعی لازم برای حاکمیت اند) به پادگانی به نام پایتخت دور از تهران تبعید کنید تا ما (بورژوازی مستغلات) تن تهران را هرگونه می خواهیم مبادله کنیم و در عین حال با ساختن پادگانی به نام پایتخت برای دولت در ناکجا آباد به طور مستقیم بر سر سفره نفت بنشینیم!

از مالی گرفته تا کالا) به شدت بالا رفته است و واردات ناسنجیده کالاها کمر بورژوازی مولد را می شکنند و مجبور به پرداخت انواع مالیات ها می شود، بورژوازی مستغلات هنوز در بهشت خود به سر می برد. ثبات نرخ ارز، یارانه و بخشایش مالیات و عوارض برای اصطلاح انبوه سازی، فراهم بودن امکان انحصار، سوداگری، رانت جویی و عدم امکان رقابت (واردات مسکن!) بورژوازی مستغلات را در «ارگ» خود محفوظ نگاه داشته است. از سوی دیگر دولت به جای آن که برای این مقولات چاره بیندیشد در نقش «حاتم طایی» بیابان های اطراف شهرها را به مردم بخشیده است. اطلاعاتی واصله از واگذاری زمین های اجاره ای ۹۹ ساله نشان می دهد که در ازای ۳ میلیون تقاضی و حدود یک میلیون واگذاری، تاکنون برای تنها ۱۵ هزار واحد مسکونی پروانه ساخت صادر شده و تنها حدود یک دهم آنها به دریافت وام بانکی نزدیک شده اند.

آیا اطلاع بورژوازی مستغلات و مردم از این موضوع باعث نشده است که قیمت زمین و مسکن در شهر تهران بار دیگر جهش کند، آن هم در هنگامی که بنابر گزارش بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران برای نمونه در استان قم ۶۸ درصد طرح ها حداقل ۲۰ درصد پیشرفت داشته و حدود ۴۶ درصد، وجود خارجی نداشته اند. به عبارت دیگر حجم عظیمی از نقدینگی از ناحیه همین طرح ها به بازار مستغلات جریان یافت تا به این جهش کمک کند.



نمودار یک، فرایند رشد متعارض در توسعه اقتصادی

