

مقاله

بورژوازی مستغلات: مدار نامولد سرمایه

کمال اطهاری - بخش نخست

مقدمه

تقسیم بورژوازی به جناح‌های مختلف و خواسته‌های گوناگون از لحاظ نظری رایج و پذیرفته است. برای نمونه مارکس در اثر بسیار آموزنده خود «هیجدهم برومر لویی بناپارت»، ۱۸۵۲ میلادی در تحلیل بورژوازی فرانسه در همان اوان شکل‌گیری‌اش عنوان می‌کند: «یک بخش از این بورژوازی از مالکان عمده تشکیل می‌شد که در دوره احیای سلطنت به حکومت رسیده بودند و از این رو لژیونیس٣» به شمار می‌رفتند. بخش دیگر، مشکل از اشرافیت مالی و صنایع بزرگ، در دوره سلطنت ژوئیه حاکم بود و بنابراین از فرمانروایی اورلئان‌ها دفاع می‌کرد. همان‌طور که لنین برآمدن بورژوازی مالی را زمینه‌ساز واردشدن سرمایه به مرحله امپریالیسم دانست.

بخش‌بندی بورژوازی به جناح‌های مختلف نفتی، صنعتی، مالی، نظامی و... در کشورهای مرکزی یا توسعه‌یافته سرمایه‌داری برای همگان امری پذیرفته شده و حتی به صفحات نشریات عامه‌پسند نیز راه یافته است. برای نمونه اصرار جمهوری خواهان ایالات متحده امریکا به برپایی «امپراتوری» یا جهان تک‌قطبی آن هم به ضرب دخالت نظامی، به‌روشنی به حضور و غلبه بورژوازی نفتی و نظامی در عرصه سیاست این کشور نسبت داده می‌شود که اکنون به بحران اقتصادی و سیاسی آن انجامیده است.

اما در متون رایج اقتصاد سیاسی در کشورهای پیرامونی (توسعه‌یافته یا جهان سوم) چون ایران، غفلت بزرگی درباره جناح‌بندی بورژوازی دیده شده و می‌شود. پیروان هر دو مثنی «مبارزه مسلحانه» یا «مبارزه سیاسی» به‌طور معمول به‌دنبال

تمایل به یکپارچه‌دانشتن سرمایه‌داری جهانی به‌منظور سرنگونی آن؛ به سادگی جناح‌بندی بورژوازی داخلی را به واژگان کمپرادور، ملی و تجاری خلاصه کرده بودند. تا آن‌گاه آنها را به یک یا همه صفات خیانتکار، جیون، میرا، ارتجاعی و... ملقب سازند و بدین ترتیب خود را از «شر» برخوردار مشخص با بورژوازی جامعه‌شیان خلاص‌کنند

همان‌گونه که اکنون در اقتصاد سیاسی رایج، تمایل به یکپارچه‌دانشتن سرمایه‌داری جهانی به‌منظور آستان‌بوسی آن، به پیروی از نئوکان‌ها یا پست‌مدرنیسم مبتذل، باز هم باعث غفلت از جناح‌بندی درونی بورژوازی شده است، تا آنجا که از هر فعالیت زیانباری، به شرط آن‌که بیرون از دولت باشد، به اسم بازار آزاد حمایت می‌شود.

اما میزان اهمیتی که احزاب و جریان‌های سیاسی باید به شناسایی طبقات و اقشار اجتماعی و اقتصادی بدهند، به هیچ‌وجه کمتر از اهمیتی نیست که یک تولیدکننده-پوشاک به سن، جنس و قد مردم بایند بدهد. غفلت از این مهم در ایران باعث آن شده که هیچ قشر و طبقه‌ای مشتری پسر و یا قنبرص کالایی که اصلاح‌طلبان با مارک «توسعه سیاسی» عرضه کرده‌اند، نگردد. بخصوص از آن جهت که وقتی به‌طور نسبی به همین «توسعه سیاسی» رسیدند، در اثر غفلت از نیازهای متفاوت اقشار و طبقات مختلف نتوانستند به آنها پاسخگو شوند و عریان و بی‌برگشان گذاشتند. شگفت این که یک جریان اصلی اصلاح‌طلبی، هنوز که هنوز است به‌نام نمایندگی طبقه متوسط تنها یک لباس، آن هم با الگوی اقتیاسی، برای پسران جوان ۱۸ تا ۲۴ ساله دانشجو و با

چاره کار نابودی بورژوازی مستغلات نیست، بلکه بخشیدن «انتظام» به اقتصاد به گونه‌ای است که این بورژوازی به جای مانع، به مشوق و عامل انباشت سرمایه مولد تبدیل شود

تکامل مستقل سرمایه تجاری با تکامل اقتصادی عام جامعه نسبتی معکوس دارد

قد و اندامی متوسط که دختران دانشجو آن را به زحمت اندازه خود می‌کنند) به جامعه نشان می‌دهند و از این که جامعه از آن استقبال نمی‌کند، متعجب‌اند!

از آن سو رقیب که خرابی مردم را در اثر این غفلت دیده است، در کسوت یک خیاط بزرگ و دلسوز، با پارچه‌هایی که با فروش نفت وارد کرده است، به هر کوی و برزن و شهر و روستایی با شاگردان خود سر می‌زند و تک تک اندازه‌های مردم را می‌گیرد تا در سر خرمن لباسی مناسب به آنها تحویل دهد! اما روشن است که این از «کیسه خلیفه بخشیدن» نیز دوامی نداشته و برای مردم ساز و

برگی نمی‌شود، بلکه تحقق توأمان توسعه و عدالت باید از طریق قوانین و برنامه‌های برآمده از بحث‌ها و گفت‌وگوهای حزبی، حرفه‌ای، صنفی، تمرکززدایی اداری، مالی و سیاسی و تبدیل شعار «برای مردم» به «توسط مردم» صورت گیرد.

روشن است نمی‌توان در یک مقاله به جامعه‌شناسی تاریخی ایران معاصر پرداخت و ریشه‌های طبقاتی شکل‌گیری تاریخ و جغرافیای ایران را پس از انقلاب اسلامی نشان داد، بلکه اگر موفق باشیم می‌کشیم در چارچوب اقتصاد سیاسی و در حد طرح برنامه یا برنامه‌های پژوهشی جدید در مورد شناسایی طبقات نشان دهیم:

«در نظام سرمایه‌داری، موجودیت بورژوازی مستغلات امری بدیهی و ضروری است. هر چند که در کشورهای مرکزی، عمدتاً به دلیل غیرصادراتی بودن ساختمان، این بورژوازی جایگاه رهبری (هژمونی) نمی‌یابد و شاید به همین دلیل در اقتصاد سیاسی چندان مورد توجه نیست.

«در ایران، با اقتصاد متکی به «رانت» یا بهره‌مالکانه منبعی حیاتی به نام نفت و رشد جمعیت و شهرنشینی بالا، بورژوازی مستغلات دارای موقعیت تعیین‌کننده در اقتصاد و به دنبال آن در قانونگذاری و سیاست‌گذاری شده‌است.

«این نقش تعیین‌کننده بورژوازی مستغلات، ابتدا عمدتاً در اثر غفلت‌ها و شناخت‌زدگی‌های دولت‌راندان به وجود آمد و آن‌گاه به صورت خردآگاه یعنی ظهور و نفوذ یک جناح قدرتمند بورژوازی در دولت دنبال شد.

«در اثر این ظهور و نفوذ «انتظامی» (Regulation) کژکارکرد در

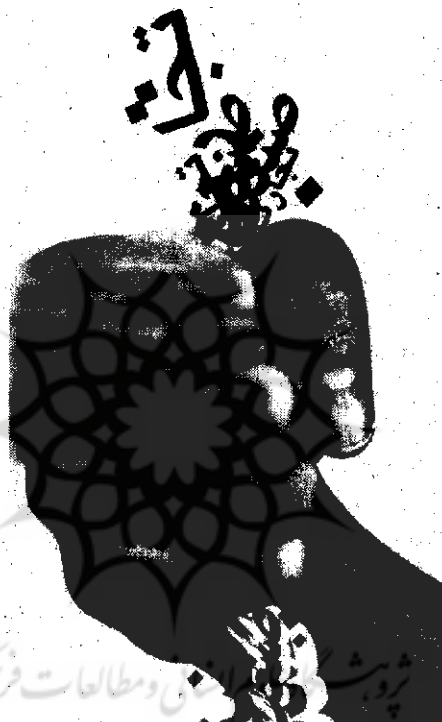
اقتصاد ایران شکل گرفته که مانع «انباشت» (Accumulation) سرمایه مولد در کشور ما می‌شود. این انتظام کژکارکرد علیه منافع بورژوازی مولد و همچنین طبقات متوسط، کارگران و دهقانان است. «چاره کار نابودی بورژوازی مستغلات نیست، بلکه بخشیدن «انتظام» به اقتصاد به گونه‌ای است که این بورژوازی به جای مانع، به مشوق و عامل انباشت سرمایه مولد تبدیل شود.

مقاله در دو بخش عرضه خواهد شد؛ در بخش اول در این شماره به تبیین نظری موضوع خواهیم پرداخت و در بخش دوم و شماره بعد به طور مشترک با آقای فریدین یزدانی، بورژوازی مستغلات در ایران را تحلیل خواهیم کرد.

دو مدار گردش سرمایه

«مارکس» در نقد اقتصاد سیاسی راجع در زمان خود در بررسی گردش سرمایه، دو کارکرد متفاوت را از هم تفکیک می‌کند: «سرمایه در کارکرد خود به منزله سرمایه گردش از کارکرد خود به منزله سرمایه مولد متمایز می‌شود. این شکل‌ها، دو شکل موجودیت ویژه و متفاوت یک سرمایه را تشکیل می‌دهد. (۳) وی هر چند موجودیت سرمایه گردش را در اشکال کالایی و پولی‌اش لازمه تحقق ارزش‌اضافی می‌دانست، اما حجم بالای سود را در سرمایه گردش، مایه کاهش سود و حتی ارزش‌اضافی سرمایه مولد می‌دانست، وی می‌گفت: «هیچ چیز نمی‌تواند بی‌معنی‌تر از این باشد که سرمایه تجاری را چه به شکل سرمایه تجاری کالایی و چه به شکل سرمایه تجاری پولی آن، به عنوان نوع خاصی از سرمایه صنعتی تلقی کنیم.» (۴) و این که «تکامل مستقل سرمایه تجاری با تکامل اقتصادی عام جامعه نسبتی معکوس دارد.» (۵)

«البته همان گونه که در فرازهای بالا نیز قابل درک است، وی تحت واژه «سرمایه تجاری» هرگونه فعالیت نامولد را در نظر دارد و تنها زمانی آن را مرجع می‌داند که در خدمت سرمایه مولد باشد. بر همین اساس «هنری لوفسور» (Henri Lefebvre) قائل به دو مدار گردش ارزش‌اضافی شده است: «اولین مدار، فعالیت صنعتی است که تبدیل ساده نیروها و مواد طبیعی را به اشیا و منابع مورد استفاده انسان شامل می‌شود. دومین مدار شامل ایجاد و استخراج ارزش‌اضافی از طریق بورس‌بازی دارایی و حقوق مالکانه



«هنری لوفسور»
قائل به دو مدار گردش
ارزش‌اضافی شده است: «اولین
مدار، فعالیت صنعتی است
که تبدیل ساده نیروها و مواد
طبیعی را به اشیا و منابع مورد
استفاده انسان شامل می‌شود.
دومین مدار شامل ایجاد و
استخراج ارزش‌اضافی از طریق
بورس‌بازی دارایی و حقوق مالکانه
(از هر نوع) است، این استخراج
از طریق سرمایه‌گذاری غیرمنقول
انجام می‌شود

(از هر نوع) است، این استخراج از طریق سرمایه گذاری غیرمنقول انجام می شود. (همچنین لوفسور پیش بینی کرده بود که مدار فرعی (دومی) می رود که مدار (اولی) را از بین ببرد.

درواقع شرایط گردش سرمایه در مدار اول (مولد) مشکل تر و حساس تر از مدار دوم است. برای کسب ارزش اضافی و سود در مدار اول باید شرایط سیاسی، اجتماعی و اقتصادی به طور زبده و سنجیده سازمان داده شده باشد. این شرایط را به شرح زیر می توان خلاصه کرد

- نیروی کار ورزیده و ماهر و محیط کار و اجتماعی بدون تنش

- کالایی که از عهده رقابت با کالاهاى رقیب از لحاظ کیفیت و قیمت برآید و ارزش مصرف داشته باشد؛

- برای تولید چنین کالایی به طور مداوم نوآوری های فناورانه و تولید کالاهای جدید با تشخیص نیازها و سلیقه مصرف کننده باید صورت گیرد؛

- خدمات پس از فروش تضمین شود؛

- پس از تولید و فروش کالا، ارزش اضافی متحقق شده بار دیگر در مدار مولد برای کسب دوباره ارزش اضافی و سود قرار گیرد، که این به معنای بازتولید گسترده یا توسعه مداوم تولید خواهد بود.

به درستی همین ضرورت های کسب سود از طریق ایجاد و تحقق ارزش اضافی در مدار مولد نظام سرمایه داری است که از نظر «مارکس» این نظام را نسبت به نظامات پیشین اجتماعی و اقتصادی «انقلابی» ساخته بود. اما مدار دوم یا «گردشی» تقریباً به هیچ یک از شرایط بالا نیاز ندارد. در این مدار، سرعت گردش سرمایه می تواند از راه بورس بازی بسیار بالا باشد و بدین ترتیب کسب سود خود را از دردمسخرهای تولید و کسب ارزش اضافی رها سازد.

به عبارت دیگر، در مدار مولد کسب سود مقید به تولید و تحقق ارزش اضافی است. از سوی دیگر حجم سود هم وابسته به فرایند تولید، یعنی مدت زمان لازم برای تبدیل مواد اولیه به کالا، فروش آن و بازتولید کالا است که همه واقعی هستند. اما در مدار دوم، سرعت گردش سرمایه می تواند به حد سرعت نور هم نزدیک شود، یعنی سرعتی که شبکه های ارتباطی (اینترنت) برای معامله اوراق بهادار،

ارز و انواع دارایی های دیگر در اختیار می گذارند تا با بورس بازی سود به دست آید و ارزش اضافی از مدار اول به دوم کشانند.

با توجه به آنچه گفته شد، این گفته مارکس ارزش خود را بهتر نشان می دهد (نقل به معنا) که هر چه شبکه دوم از اول مستقل تر شود، بیشتر علیه تکامل اقتصادی جامعه عمل می کند، چرا که مدار دوم (فرعی) که می بایست با جلب مشتری و فروش کالای تولید شده در مدار اول و فراهم آوردن اعتبارات، ارز، سرمایه

(فروش سهام) و ساختمان مدار اول یا مدار مولد را تغذیه کند، خود را از آن مستقل می سازد و چون انگلی به تغذیه از مدار اول می پردازد و بدین ترتیب فرایند تولید را سنگین و ناتوان می کند.

به طور طبیعی گرایش به کسب سود با قرار گرفتن در مدار دوم در تمام جوامع وجود دارد. از این رو در کشورهای مرکزی، که در آنها نظام سرمایه داری به صورت درونزا یا ارگانیک بر پا شده است، به شدت و جدیت از استقلال و فائق شدن مدار دوم بر اول جلوگیری می شود. اما در کشورهای پیرامونی که در دوران گذار از اقتصاد پیشا سرمایه داری به سرمایه داری به سر می برند و با دخالت های بازدارنده بیرونی (کشورهای مرکزی) و درونی (انحصارات اقتصادی و سیاسی) برای توسعه تولید روبرو هستند، مدار دوم در خدمت مدار اول نیست و پیش بینی «لوفسور» در واقع برای کشورهای چون ایران صادق است.

در کشوری که درآمد اصلی دولت، از بهره مالکانه نفت بوده، نرخ تورم و بیکاری بالا باشد، نظام مالیاتی و قضایی نتواند از انواع رانت جویی، زمین خواری، پولشویی و غیره جلوگیری کند، یا به گفته مارکس هر چه نظام تولید تکامل نایافته تر باشد، امکان تفوق و استقلال مدار دوم بیشتر فراهم می شود. در این مورد به همین حد اکتفا می کنم تا به تعریف جایگاه بورژوازی مستقلات در مدار دوم پردازم.

ارزش دارایی در برابر ارزش مصرفی

بورژوازی مستقلات (Real Estate) مالک دارایی های واقعی (Real Properties) و غیرمنقول، یعنی زمین و ساختمان است، چه خود آن را تولید یا خریده باشد و آن را به تولید کنندگان و مصرف کنندگان عرضه می کند. این مالکیت و اقدام که در مدار دوم صورت می گیرد به خودی خود هیچ اشکالی ندارد که می تواند مایه توسعه هم باشد. همان طور که تجار عمده با خرید محصولات از مدار اول، باعث تحقق (Realization) ارزش اضافی برای تولید کننده می شوند و زمینه بازتولید گسترده را فراهم می سازند یا بانک ها و مؤسسات مالی با فراهم آوردن وام و سرمایه برای تولید کنندگان و مصرف کنندگان باعث توسعه مدار اول یا مولد می شوند.

درواقع می توان گفت در مدار دوم (گردشی) انواع دارایی ها (Assets) به جامعه عرضه می شود که جامعه نیز به آنها نیاز

دارد. این دارایی ها، پول، ارز، اوراق بهادار و مستقلات و انواع کالاها هستند و عرضه کنندگان در ازای آن پاداش خود را در نهایت از مدار اول می گیرند. اما هنگامی که مدار گردش و مدار تولید را تحت تأثیر قرار دهد در جامعه بحران رخ می دهد. این بحران می تواند به صورت ناموزون شدن یا به هم خوردن تناسب بین بخش های اقتصادی رخ دهد و به تدریج عمق یابد. همان گونه که حباب مسکن در امریکا در یکی دو ماه اخیر بالاخره به بحران انجامید و شدیدتر از آن چند سال

مدار دوم (فرعی) که می بایست با جلب مشتری و فروش کالای تولید شده در مدار اول و فراهم آوردن اعتبارات، ارز، سرمایه (فروش سهام) و ساختمان مدار اول یا مدار مولد را تغذیه کند، خود را از آن مستقل می سازد و چون انگلی به تغذیه از مدار اول می پردازد و بدین ترتیب فرایند تولید را سنگین و ناتوان می کند

پیش در آسیای جنوب شرقی رخ داد. یا در کشوری چون ایران که اقتصادی عقب افتاده تر دارد، به صورت بیماری مزمنی جلوه کند که تنها با درآمد نسبت تسکین می یابد.

در واژگان مارکس از چند نوع ارزش سخن به میان می آید که مهمترین آنها ارزش اضافی (Surplus Value) برای سرمایه دار حیاتی است و آن را از کار اضافی در مقابل کار لازم نیروی کار زنده به دست می آورد. واژه ارزش اضافی را نباید در کنار واژه های ارزش مبادلاتی (Exchange Value) و مصرفی (Use Value) گذاشت. به گمان مارکس سرمایه دار هر چند که برای مصرف خود تولید نمی کند (خلاف جامعه پیشا سرمایه داری) و در پی ارزش مبادلاتی است، با هدف تولیدش مبادله است نه مصرف، اما تنها هنگامی می تواند کالایش را بفروشد (و از این راه ارزش اضافی تولید شده اش را متحقق کند) که مصرف مردم را در نظر داشته باشد، از این رو در پی کسب سود پاسخگویی نیاز مردم هم می گردد.

اما می توان گفت سرمایه داران فقط برای فروش کالای مصرفی و مردم (خانوارها) صرفاً برای مصرف به سراغ یک کالا نمی روند، آنها یک کالا را به عنوان «دارایی» هم می خواهند. دارایی ای که به آنها درآمد کافی برای تولید و مصرف را بدهد. مارکس به این موضوع به این گونه توجه داشت که «بخش معینی از سرمایه باید به شکل گنج، سرمایه پولی بالقوه موجود باشد.» (۸) این تمایل را «کینز» نزد خانوارها با واژه «درجهان نقدینگی» بیان می کند. بر این اساس می توان گفت در مدار دوم یک «بازار دارایی» (Property Market) وجود دارد که در آن «ارزش دارایی» (Property Value) مبادله می شود و این ارزش از «کار مرده» به دست می آید، نه «کار زنده» و سرمایه داران و خانوارها از این مدار یک سبد دارایی (Portfolio) حقیقی و مجازی تهیه می کنند.

واژه «ارزش دارایی» به ما این کمک را می کند که تمایل استقلال مدار دوم را از اول، برای کسب این ارزش، توضیح دهیم. دیوید هاروی (۹) هم معتقد است که باید بین سرمایه داران پولی (Money Capitalists) و کارآفرینان تولید کننده (Producer Entrepreneurs)

تفاوت قائل شد. می توان گفت این تفاوت از آنجا به وجود می آید که در مدار دوم کالایی دارای ارزش دارایی تولید و عرضه می شود، اما در مدار اول (کارآفرینان تولید کننده)، کالایی که دارای ارزش مصرفی است حاصل آید. در این میان مستغلات، کالایی است با دوام که برای خانوار هم دارای ارزش مصرفی و هم دارایی است. از این رو هر چه بورژوازی مستغلات به سوی تولید ارزش مصرفی پرود بیشتر در خدمت جامعه قرار می گیرد و هر چه بیشتر در راه تولید ارزش دارایی فعال شود زیانبارتر می شود.

در ابتدای هزاره سوم، سهم مسکن در کل دارایی های خانوار در ایالات متحده

۲۱ درصد، آلمان ۳۲ درصد، فرانسه ۴۰ درصد و انگلستان ۳۴ درصد بوده است که به دلیل روند فزاینده قیمت مسکن سهم آن در دارایی خانوار فزاینده بوده و مایه درآمدن جهان از رکود پس از واقعه ۱۱ سپتامبر شده بود. (۱۰)

در کشورهای مرکزی به دلیل ضریب فزاینده گی و روابط پسین و پیشین بالا و قوی بخش مسکن، از خصلت دو گانه دارایی مصرفی مسکن یا مستغلات برای فائق آمدن بر رکود استفاده می شود که این بخصوص در دوره حکومت حزب محافظه کار در انگلستان و جمهوری خواهان در ایالات متحده (ریگان و بوش) مشاهده شد و جالب این که در هر دو کشور به بحران در بخش مستغلات و ورشکستگی مؤسسات مالی مربوطه و بالاخره کاهش ارزش پولی انجامید. اما به هر روی در این کشورها بورژوازی مستغلات در نهایت در خدمت بورژوازی مولد قرار می گیرد.

در کشورهای پیرامونی چون ایران که در آن بازار دیگر دارایی ها (مانند اوراق بهادار) محدود و پرخطر است، نرخ ارز به طور مصنوعی پایین و نرخ تورم بالا است. رشد شهرنشینی و جمعیت پرشتاب است و در نتیجه نیاز مصرفی مردم به زمین و مسکن و دیگر تأسیسات شهری به طور فزاینده افزایش می یابد، هزینه های معاملاتی (Transaction Costs) برای بورژوازی مولد بسیار بالاست و درآمد نفت دولت را از تشویق بورژوازی مولد به تولید (برای اخذ مالیات) بی نیاز کرده است، بورژوازی مستغلات می تواند علم استقلال خود را در برابر بورژوازی مولد بلند کند.

پیروزی بورژوازی مستغلات بر بورژوازی مولد آسیب های زیر را برای جامعه به دنبال دارد:

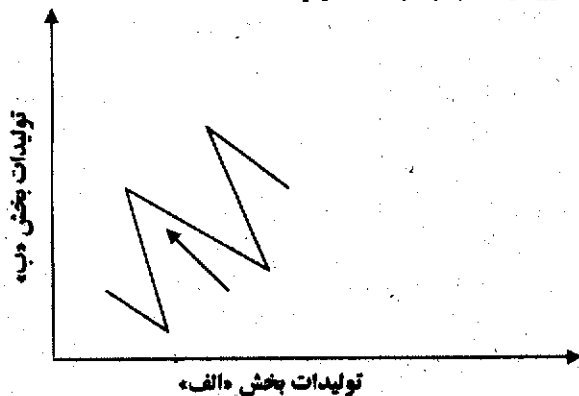
- بورژوازی مستغلات، فضای شهر را به میل خود برای ارزش دارایی و بورس بازی با آن سازمان می دهد، در نتیجه این فضا پاسخگویی نیازهای تولیدات پیشرفته و رقابتی (بسیار جهان) نخواهد بود. باید در نظر داشت فضای شهر برای بورژوازی مولد همچون ابزار تولید است. هر چه این فضا مجهز تر، کارآمدتر و ارزان تر باشد (همچون ابزار یا فناوری پیشرفته)، تولید در آن پیشرفته تر و رقابتی تر (قابل مبادله تر) می شود.

- بورژوازی مستغلات در ایران (خلاف مولد) در پی تولید فضایی با ارزش مصرفی (یعنی مسکنی با دسترسی سریع، فضای سبز کافی و خدمات آموزشی) نیست. در حالی که در فضای رقابتی در کشورهای مرکزی بورژوازی مستغلات مجبور به تولید فضایی با ارزش مصرفی لازم و به تعداد کافی است و گرنه از رقبای داخلی و خارجی خرد عقب می افتد. بورژوازی مستغلات در ایران با دامن زدن به ارزش دارایی، حتی سد راه عرضه مسکن مناسب و کافی است.

- از آنجا که حتی دو پدیده کاملاً هم ذات و همسان در طبیعت (مانند دو اتم

به گمان مارکس سرمایه دار هر چند که برای مصرف خود تولید نمی کند (خلاف جامعه پیشا سرمایه داری) و در پی ارزش مبادلاتی است، یا هدف تولیدش مبادله است نه مصرف، اما تنها هنگامی می تواند کالایش را بفروشد (و از این راه ارزش اضافی تولید شده اش را متحقق کند) که مصرف مردم را در نظر داشته باشد، از این رو در پی کسب سود پاسخگویی نیاز مردم هم می گردد

با این مقدمه نظری در بخش بعدی مقاله (در شماره آینده) به طور مستند به کژکارکردی بورژوازی مستغلات در ایران خواهیم پرداخت. به این امید که به راه راست در آید!



نمودار یک، فرایند رشد متعارض در توسعه اقتصادی

پی‌نوشت‌ها:

- ۱- مارکس، کارل، هیجدهم پرومتر لویی بناپارت، ترجمه باقر پرهام، نشر مرکز، ۷۷۳۱، ص ۲۴.
- ۲- (tsimetigel) بیرون مشروحت سلطنت مورونی در فرانسه.
- ۳- مارکس، کارل. سرمایه، ترجمه ایرج اسکندری، انتشارات فردوس ۶۸۳۱، جلد چهارم، ص ۵۲۹۱.
- ۴- همان، ص ۶۸۹۱.

۵- همان، ص ۱۹۹۱.

- ۶- هاروی، دیوید. عدالت اجتماعی و شهر، ترجمه فرخ خسامیان، محمدرضا حائری، بهروز منادی‌زاده، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری ۶۷۳۱، ص ۹۲.
- ۷- ر.ک.به: مآخذ ۳، ص ۸۷۹۱.

8- Harvey, David. The limits to Capital, The University of Chicago Press. P.72.

9- Williams, Peter. Home - Ownership and changing housing and mortgage markets (in Housing and social change), Routledge, 2003, P. 171.

- ۱۰- هیرشمن، آلبرت. اعتراف‌های یک مخالف (در پیشگامان توسعه)، سازمان مطالعه و تدوین کتاب‌های علوم انسانی ۸۶۳۱، ص ۶۴۱.

سایت نشریه
چشم‌انداز ایران

<http://www.melsami.com>

melsami40@yahoo.com

از یک عنصر) مکان‌های متفاوت اشغال می‌کنند. بورژوازی مستغلات در غیاب قوانین بازدارنده، به شدت از رانت مطلق و تفاضلی زمین بهره می‌گیرد، یعنی عرضه ارزش دارایی خود را بر «رانت جویی» استوار کرده است. در صورتی که اوراق بهادار به دلیل مقید نبودن به مکان، دارای درآمد رانتی نمی‌توانند باشند و در نهایت به تولیدات بورژوازی مولد وابسته‌اند که خود در تنگنای پیش‌گفته گرفتار است.

در حالی که بورژوازی مستغلات در کشورهای مرکزی از گرایش نزولی نرخ سود بورژوازی مولد جلوگیری می‌کند، بورژوازی مستغلات در ایران بر شدت آن می‌افزاید. زیرا بورژوازی مستغلات در کشورهای توسعه‌یافته و کشورهای همچون چین از راه سازمان‌دادن به فضای مناسب و بازسازی و نوسازی شهری می‌تواند زمینه‌ساز تولیدات جدید و پیشرفته شود و همچنین از راه بازاریابی (فضا (Marketing) به جذب سرمایه و فناوری موفق شود (کاری که در کلان شهرها و مناطق آزاد کشورهای موفق صورت می‌پذیرد) و یا در دوران رکود با خرید از بخش‌های دیگر به داد بورژوازی مولد برسد، اما بورژوازی مستغلات در ایران که مستغلات را سرور اقتصاد (Real estate-led) کرده است، مراکز کلان شهری، شهرهای جدید و مناطق آزاد ایران را یکی بعد از دیگری از حیض انتفاع ساقط می‌کند و اقتصاد را دچار رکود تومی کرده است.

در آخرین اقدام از این دست، در حالی که طبق محاسبات شهرسازان حداکثر ظرفیت خدماتی و زیست محیطی جمعیتی شهر تهران نزدیک ۷/۷ میلیون نفر است، ولی با توجه به این که هم‌اکنون

تهران به این جمعیت رسیده و مهار آن در حدود ۹ میلیون نفر میسر خواهد بود به اجبار در سند پایه طرح جامع و تفصیلی در دست تصویب شهر تهران، همین رقم ۹ میلیون نفر حد رشد جمعیت شهر تهران تعیین شده است. اما اقتصاد مستغلات سرور، طبق آخرین دستورالعمل‌ها (تفسیر تراکم پایه و...) این جمعیت را ۱/۵ تا ۲ میلیون نفر افزایش خواهد داد، تا کام بورژوازی مستغلات شیرین بماند و شهر در باتلاق جمعیتش فرورود.

نکته آخر این که همان‌طور که آلبرت هیرشمن «...» به‌خوبی در نمودار یک نشان داده است، رابطه بخش مسکن با دیگر بخش‌های اقتصادی ایران به رابطه «متعارض» (Antagonistic) بدل شده است. این نمودار که می‌تواند بیانگر رابطه مدارهای اول و دوم (مولد و گردشگر) نیز باشد، نشان می‌دهد که رشد یک بخش چگونه می‌تواند مایه نزول بخش‌های دیگر شود و در عین حال به نظر برسد که کل اقتصاد دارای رشد بوده است.

در کشورهای پیرامونی چون ایران که در آن بازار دیگر دارایی‌ها (مانند اوراق بهادار) محدود و پرخطر است، نرخ ارز به‌طور مصنوعی پایین و نرخ تورم بالاست. رشد شهرنشینی و جمعیت پرشتاب است و در نتیجه نیاز مصرفی مردم به زمین و مسکن و دیگر تأسیسات شهری به‌طور فزاینده افزایش می‌یابد، هزینه‌های معاملاتی (Transaction Costs) برای بورژوازی مولد بسیار بالاست و درآمد نفت دولت را از تشویق بورژوازی مولد به تولید (برای اخذ مالیات) بی‌نیاز کرده است، بورژوازی مستغلات می‌تواند علم استقلال خود را در برابر بورژوازی مولد بلند کند