

# بررسی تاثیر سیاست‌های اقتصادی مبتنی بر درآمد نفت بر بازار مسکن در ایران

دکتر مجید شمس

دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملایر

## سیاوش پالیزبان<sup>۱</sup>

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد ملایر

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۸۹/۹/۱۵

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۹/۷/۳۰

### چکیده

شهرنشینی معاصر در ایران همانند بسیاری از کشورهای در حال توسعه، بازتاب بسط روابط سرمایه داری پیرامونی در ایران است. ماهیت نظام سرمایه داری که همواره در پی انباشت سرمایه است از صدور کالا به صدور سرمایه تغییر ماهیت داده و به سرمایه گذاری در صنایع معدنی و پایه در برخی از کشورهای جهان سوم گرایش پیدا می کند که نمونه آن صنعت نفت در ایران است. از این زمان به بعد نفت به مهمترین درآمد دولت ها بعنوان موتور توسعه اقتصادی به شمار می آید.

در چند سال اخیر بر اثر تقاضای جهانی، قیمت نفت بطور سرسام آوری افزایش پیدا نمود که پیامد آن افزایش نقدینگی و افزایش تقاضای احتکاري زمین و مسکن بود که ابعاد شهروند زدایی و فقر شهری را گسترش داده است و به علت نبود یک بورژوازی صنعتی قوی شاهد رشد طبقه سوداگر و دلال در عرصه زمین و مسکن بوده ایم. اثرات این نابرابری درآمدی و فقر شهری باعث گسترش اسکان غیر رسمی در پیرامون شهرها گردیده است در سال ۱۳۸۵ بیش از ۳۰٪ جمعیت شهری مانند تهران در مراکز اسکان غیررسمی زندگی می کنند و ۱۰/۵ میلیون نفر در شهرهای کشور دچار فقر مسکن هستند (صراف، ۱۳۸۷، ص ۸). به نظر میرسد اگرچه مسکن از نظر کمی و کیفی در دهه اخیر رشد چشمگیری داشته است لیکن توزیع جغرافیایی مسکن بر حسب گروههای درآمدی از توزیع مناسبی برخوردار نبوده است و ارزش سرمایه ای مسکن بیش از ارزش مصرفی آن مورد توجه سازندگان بوده است.

**واژگان کلیدی:** قیمت نفت، نقدینگی، افزایش قیمت مسکن، گروههای کم درآمد، فقر مسکن

## مقدمه

از جمله مسایل اساسی اقتصاد ایران که رابطه مستقیمی با نظام اقتصاد سیاسی بین المللی و داخلی کشور دارد می توان به رشد اندک و پر نوسان اقتصادی، توزیع نابرابر درآمد، شکاف فناوری با دنیای پیشرفته و رقابت پذیری، تورم و بیکاری گسترده نیروی کار و پاره ای از مسائل ساختاری شامل اتکای اقتصاد کشور به منابع طبیعی و تعامل یک سویه و غیر متقارن با جهان، تداوم حیات مناسبات تولید مقابل سرمایه داری در کنار مناسبات سرمایه داری و سلطه اقتصاد دولتی تبیین نمود (نویخت، ۱۳۸۵، ص ۷۴۳).

از منظر ساختاری ویژگی مهم گذار به نظام سرمایه داری در ایران عبارت است از پیشی گرفتن رشد جمعیت شهرها نسبت به توسعه اقتصادی - اجتماعی. از طرف دیگر به علت اتکا به درآمدهای نفتی، شهرها از مازاد اقتصادی روستاها رها شده و این بار شهرها علاوه بر تقدم سیاسی، تقدم اقتصادی را به روستاها تحمیل می نمایند. در کنار رکود بخش کشاورزی به علت واردات کالاهای کشاورزی و تا اندازه ای مکانیزه شدن کشاورزی و جمعیت زیاد روستاها، موجبات مهاجرت به شهرها فراهم می آید. خصوصیت مهم توسعه در این زمان "برون زا" بودن آن است. تغییر جهت عملکرد نظام سرمایه داری در برنامه های توسعه و عمران در قبل از انقلاب متجلی است. احداث صنایع مصرفی و سرمایه گذاری در محیط مصنوع در شهرها از یکسو و عدم سرمایه گذاری در روستاها از سوی دیگر، باعث شکاف میان شهر و روستا و همچنین بین شهرهای کوچک و میانی با کلان شهرها (بوژه تهران) می گردد. افزایش ضریب اشتغال و درآمد انتظاری در شهرها، باعث مهاجرت روستائیان به شهرهای بزرگ می گردد. انباشت شهرها از جمعیت جویای کار و عدم توانایی پاسخگویی شهر در ارائه خدمات به شهروندان (بوژه کم درآمدان) باعث بروز بحران هایی از قبیل: بیکاری، فقر، جدایی گزینی فضایی و حاشیه ای شدن عده کثیری از مهاجران گردیده است.

به عبارت دیگر تضعیف و نادیده گرفتن حقوق شهروندی از جمله حق مسکن پیامد شهرنشینی شتابان بوده است. تجربیات چند دهه اخیر نشان داده است افزایش قیمت نفت، نقدینگی و تولید ناخالص متغیرهای قابل اتکایی برای افزایش شاخص هایی از جمله دسترسی به مسکن برای دهک های پایین جامعه نبوده اند.

## روش تحقیق

روش بررسی در این پژوهش توصیفی - تحلیلی با رویکردی ساختارگرایانه و براساس مطالعات اسنادی و آماری می باشد.

قبل از پرداختن به چگونگی تغییرات بخش مسکن در ایران لازم است به مبانی نظری تحقیق از منظر اقتصاد سیاسی فضا اشاره شود.

## -نظریه های مکتب اقتصاد سیاسی فضا:

الف. نظریه شهری ساخت گرای:

این گرایش عمده به آثار دیویدهاروی تحت عناوین عدالت اجتماعی و شهر (۱۹۷۳) «فرآیند شهری در نظام سرمایه داری: قالبی برای تجزیه تحلیل» منتشره در مجله بین المللی پژوهش شهری و منطقه ای (۱۹۷۸) و بالاخره

«محدودیت‌های سرمایه» (۱۹۸۲)، باز می‌گردد. مانوئل کاستل، نیز در اولین آثار خود به این گرایش تعلق داشته است که در آثار بعدی تا حدودی از آن فاصله گرفته است (پیران، ۱۳۷۰، ص ۷۸).

نظریه شهری ساخت گرا، تحت تأثیر مارکسیم ساخت گرای فرانسوی، متأثر از نظرات آلتوسر و پلانتراس پدید آمده و شتابان پای به رشد نهاده است. البته باید توجه داشت که هاروی با تأکید بر مفهوم اجاره<sup>۱</sup> و کاستل با تأکید بر مصرف جمعی به تحلیلی ساختی رسیده اند، با هم متفاوت اند. ساخت گرایان فرانسوی بر منطق انباشت سرمایه دارانه تأکید روا می‌دارند.

لذا روابط طبقاتی، الگوهای متداول عمل اجتماعی، عمل فرهنگی و عمل سیاسی را می‌سازد. در این راه آنچنان ساختی را پدید می‌آورد که هژمونی یا حاکمیت طبقه بورژوا را باز تولید نماید (همان، ص ۷۸). در هر یک از دوران فوق یکی از سطوح ساختاری (اقتصادی، سیاسی، ...) اهمیت می‌یابد و ساخت شهر را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

یکی از اهداف سرمایه داری، ثابت نگاه داشتن رژیم انباشت سرمایه است که خود مستلزم قوانین و راه حل‌هایی برای پایداری این شیوه می‌باشد. در مقیاس شهر و منطقه، دیویدهاروی سه چرخه گردش سرمایه را برای پویایی انباشت سرمایه و تأثیر آن در ساخت شهر مورد بررسی قرار می‌دهد. مفهوم اجاره در مفهوم «ارضی» خود در چرخه دوم نمود پیدا می‌کند که بدان اشاره خواهیم نمود.

در چرخه اول سرمایه، مارکس در جلد اول سرمایه فرآیند انباشت سرمایه را مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد. انگیزه خلق ارزش اضافی یا بر افزایش طول روزکار (ارزش اضافی مطلق) یا منافع حاصل از انقلاب دائمی در «نیروهای مولد» از طریق سازماندهی فرآیند کار متکی است که بهره‌وری نیروی کار (ارزش اضافی نسبی) را ارتقاء می‌دهد. سرمایه داران، ارزش اضافی نسبی را از طریق همکاری و تقسیم فرآیند کار یا کاربرد سرمایه ثابت (ماشین آلات) تصرف می‌کنند.

موتور انقلاب دائمی در فرآیند کار برای افزایش بهره‌وری کار، در رقابت سرمایه داری نهفته است. زیرا تمامی سرمایه داران به دنبال افزایش سودی بیش از متوسط اجتماعی باتوسل به فنون تولید بر می‌آیند (هاروی، ۱۳۸۶، ص ۲۸). در نخستین مدار گردش سرمایه، تأمین ارزش اضافی از طریق افزایش ساعات کار روزانه و یا تحول در نیروهای تولیدی بوسیله تجدید سازمان فرآیند کار صورت می‌گیرد تا بازده نیروی کار افزایش یابد. در این مدار گردش سرمایه، شرایطی به شرح زیر عمل می‌کند:

الف. تولید بیش از حد کالا و اشباع بازارها.

ب. کاهش میزان سود.

ج. کار اضافی و یا افزایش بهره‌برداری از نیروی کار (شکویی، ۱۳۸۵، ص ۱۹۲).

در پایان این دوره می‌توان به وضوح تضادهای ناشی از انباشت مازاد، مقدمات ورود به چرخه دوم را فراهم می‌کند.

<sup>۱</sup> Rent

از «مازاد انباشت» تعریف‌های گوناگون شده است. بطور کلی این مازاد عبارت از وضعیتی است که در آن انباشت سرمایه به نقطه ای می رسد که بیش از آن انباشت کردن، دیگر سودآوری گذشته را ندارد. در این حالت هاروی می گوید سرمایه که در وضعیت عادی می بایست در بخش های اشباع شده اقتصاد سرمایه گذاری می شد، صرف «ساخت و ساز محیط» می شود.

در نتیجه رونق ساختمان، رانت‌های زمین افزایش می یابد، سفته‌بازی شروع می شود و کاربری زمین تغییر می کند (ادل، ۱۳۸۰، ص ۱۳۵).

در چرخه دوم سرمایه، کارکردهای سرمایه ثابت در ساختار فیزیکی تولید نیز بکار گرفته می شود (شکویی، ۱۳۸۵، ص ۱۹۲).

به زعم مارکس<sup>۱</sup> سرمایه ثابت از آنجایی که ویژگی های معینی را به شیوه تولید و روند تحقق، الحاق می کند، مستلزم تحلیل خاصی است.

ویژگی های مذکور ناشی از آن است که اقلام سرمایه ثابت که در جریان متعارف تولید کالایی سرمایه دارای تولید می شوند، ترجیحاً در جایگاه کمک به فرآیند و نه مواد خام، مستقیماً مورد استفاده قرار می گیرند. مضافاً این اقلام دو دوره زمانی بالنسبه طولانی مصرف می شوند.

همچنین می باید میان سرمایه ثابت محصور در فرایند تولید و سرمایه ثابت که به منزله چهارچوب فیزیکی تولید عمل می کند، قائل به تمایز شد. سرمایه ثابت نوع دوم را محیط مصنوع برای تولید می نامند.

در جانب مصرف نیز با ساختاری موازی روبرو هستیم. وجوه مصرفی از کالاهایی تشکیل می شود که نه به عنوان داده مستقیم، بلکه در کمک به مصرف مورد استفاده قرار می گیرند. برخی از اقلام مستقیماً در چهارچوب فرایند مصرف (کالاهای مصرفی بادوام نظیر اجاق، ماشین لباسشویی و...) محصور هستند.

در حالیکه سایر کالاها به منزله چهارچوب فیزیکی مصرف (مسکن، پیاده روها و...) عمل می کنند. کالاهای نوع دوم را محیط مصنوع برای مصرف می نامیم (همان: ۳۱). در جهان سرمایه دارای انتقال از نخستین مدار گردش سرمایه به دومین مدار، بسیار مهم می باشد. زیرا در این انتقال، سیاست ها و کمک های نهادهای دولتی ضروری خواهد بود. احداث شبکه‌های حمل و نقل، واحدهای مسکونی مورد نیاز و تأمین تأسیسات عمومی از آن جمله است (شکویی، ۱۳۸۵، ص ۱۹۲).

#### -تئوری رانت و مکان یابی شهری

قبل از پرداختن به تئوری رانت و مکان یابی شهری لازم است نکاتی را در مورد تئوری رانت مطرح نماییم. درباره مفهوم رانت تعریف چندان واحدی میان اقتصاددانان و سیاستمداران وجود ندارد، اما در هر حال می توان گفت رانت به طور کلی منبع درآمدی متفاوت از سود یا مزد محسوب می شود. در مجموع رانت را می توان درآمدی دانست که برخلاف سود و مزد، که نتیجه تعاملات، تلاش و فعالیت اقتصادی است، بدون تلاش به دست می آید؛ برای مثال آدام اسمیت، پدر اقتصاد لیبرال کلاسیک، تصریح کرده است که رانت به شیوه ای متفاوت از

<sup>۱</sup> -Marx

دستمزد و سود در ترکیب قیمت کالاها داخل می‌شود، از نظر اسمیت، رانت برخلاف سود و مزد، عامل نوسانات قیمت نیست، بلکه خود نتیجه نوسانات قیمت است.

وجود رانت منابع طبیعی در اقتصادهای متکی به نفت، تأثیر متفاوتی در ساختار سیاسی و اقتصادی دارد. در این کشورها، دولت رانت را به طور نسبی، به سادگی به دست آورده است، در نتیجه بار کمتری را به دیگر عوامل تحمیل می‌کند (برای مثال در این کشورها نرخ‌های مالیات مستقیم و غیرمستقیم پایین است). بدین جهت در این کشورها مرحله بازتوزیع رانت اهمیت پیدا می‌کند. درحالی که در کشورهای با سرمایه فیزیکی و انسانی غنی، مرحله ایجاد و دسترسی به رانت در بازارهای داخلی مهم ترین مسئله است.

در چهارچوب مدلی، لین و تومل (۱۹۹۵) بحث کرده اند که اقتصادهای با منابع غنی در مقایسه با اقتصادهای با منابع فقیر به شدت به رفتار رانت جویی گرفتار می‌شوند، به طوری که سیاست ملی، تمایل دارد رانت حاصل از منابع طبیعی را به چنگ آورد. در این مدل ثروتی بادآورده، از بهبود رابطه مبادله تجاری یا از اکتشاف منابع طبیعی حاصل می‌شود و در رقابت منازعات گروهی برای استفاده از رانت منابع طبیعی، به اقتصاد تزریق می‌گردد و به صورت مخارج در کالاهای عمومی ناکارا پایان می‌پذیرد. از حیث اقتصادی، رانت نفت سبب تضعیف انگیزه کار، تضعیف بخش خصوصی، گسترش فرهنگ رانت خواری، مصرف گرایی و اتلاف منابع اقتصادی می‌گردد. در اقتصادهای متکی بر رانت نفت، بخش زیادی از ثروت کشور از ذخایر نفت ناشی می‌شود، نه نیروی کار. این امر انگیزه نیروی کار را برای کار سخت و رقابت اقتصادی تضعیف می‌کند (قائمی، ۱۳۸۳، صص ۱۶۲-۱۴۶).

#### - بیماری هلندی شکل گیری بحران مسکن

بعضی از نظریه‌های مربوط به توضیح تأثیر شوم منابع بر اساس تحلیل‌های توسعه ای دهه‌های ۱۹۴۰ و ۱۹۵۰ و به ویژه بر اساس مدل‌های بیماری هلندی<sup>۱</sup> (کاملاً اقتصادی هستند. براین پایه بیماری هلندی حالتی از عملکرد ناصحیح اقتصادی است که در آن، کشف و استخراج منابع طبیعی از توان بخش‌های تولیدی اقتصاد مانند صنعت و کشاورزی می‌کاهد و با صادرات این منابع، ارزش پول ملی بالا می‌رود و در نتیجه، صادرات به پول کشورهای دیگر گران تر می‌شود، ولی واردات به آن، ارزان تر می‌گردد. از طرفی نوسانات به وجودآمده در صادرات منابع طبیعی نوسانات نرخ ارز را افزایش می‌دهد و از این طریق نیز صادرات کاهش می‌یابد. علت گذاشتن چنین نامی بر روی این پدیده نامطلوب آن است که اصل آن به اقتصاد هلند در سال‌های ۱۹۶۰ برمی‌گردد که با بیشتر شدن درآمد هلند از محل صادرات گاز طبیعی و نفت در دریای شمال، ارزش پول ملی آن کشور در بازارهای بین‌المللی افزایش یافت و در نتیجه صادرات غیرنفتی آن کمتر شد. (همان)

فعالتهای اقتصادی در یک طبقه بندی کلی به کالای قابل مبادله و غیر مبادله تقسیم می‌شوند. در معرض رقابت قرار داشتن کالاهای قابل مبادله نقطه تمایز این دو می‌باشد. واردات بی‌رویه کالاهای قابل مبادله (بعثت افزایش ناگهانی نقدینگی و نیاز دولت به پول جاری کشور- مثلاً ریال- و همچنین پاسخگویی به نیازهای کالاهای مصرفی مردم) و ضعف بخش‌های صنعت و کشاورزی، سرمایه‌های ناشی از درآمدهای نفت را بسوی کالاهای غیر قابل

<sup>۱</sup> - Dutch Disease

مبادله از جمله مسکن می کشاند. این یک فشار انقباضی را بر سایر بخش های اقتصادی وارد می کند و موجب محدود شدن هر چه بیشتر فعالیت آنها می شود. مسکن همانند هر کالای دیگر دارای جنبه اقتصادی است. از سویی مسکن کالایی است که جانشین ندارد، بادوام است، غیرمنقول و وابسته به مکان است. لذا در شرایط تورمی که اطمینان سرمایه گذاری در دیگر بخش های اقتصادی پایین است، خرید و احداث مسکن نوعی سرمایه گذاری مطمئن به حساب می آید و مسکن بعنوان یک کالای سرمایه ای بحساب می آید (نصراللهی، ۱۳۸۸، ص ۳۳) بیماری هلندی شرایط فوق را تشدید می نماید. سیاستهای تشویقی دولتها، بانکها و شهرداریها در هدایت و تزریق نقدینگی به بخش مسکن، بدون توجه به چگونگی توزیع آن بین گروههای درآمدی، می تواند منافع دهکهای درآمدی بالا و سوداگران زمین و مسکن را به سرعت تامین نماید و از سوی دیگر قدرت و توان خرید مسکن گروههای کم درآمد و جوانان را به شدت کاهش دهد. لذا افزایش قیمت مسکن به بیشتر شدن شکاف طبقاتی و وضعیت توزیع ناعادلانه درآمد کمک می کند.

این تئوری در ساخت یابی شهرهای جهان سومی در چرخه دوم انباشت نیز بسیار حائز اهمیت است. انباشت فضایی ناموزون سرمایه و کار دلالت بر کنش متقابل آنها با کاربری زمین دارد. یک جنبه از این کنش متقابل، رانت ارضی (یا معادل سرمایه داری شده آن، ارزش زمین) را دربر می گیرد. زمانی که سرمایه انباشت شده به یک مکان جذب می شوند، رانتی که در قبال کاربری زمین مطالبه می شود، ممکن است افزایش یابد (ادل، ۱۳۸۰، ص ۱۰۳). احتمالاً زمین بر جریان تولید تأثیر چندی دارد. ساختمان سازان از قرار معلوم زمین را به تملک در می آورند. چون این کار برایشان سودآور است، آنان به همین دلیل دست به تولید می زنند (همان، ص ۱۳۲).

نظریه پردازان شهری فرانسه به رابطه دیگری میان ساختمان و اضافه انباشت باور دارند. زیرا آنان آمیختگی ساختاری میان منافع فراکسیون انحصاری سرمایه و دولت را می پذیرند. تلقی آنان چنین است که دولت با برنامه های پیشنهادی خود برای حفظ سودهای بخش انحصاری (مسکن) از راه پایین آوردن سودها در بخش های دیگر به مشکل مازاد انباشت جواب خواهد داد. (همان، ص ۱۳۶).

بررسی ها نشان می دهد که چگونه عناصر حقوقی مالکیت و رانت انحصاری برای شکل دادن به فضای شهری، مدبرانه مورد استفاده قرار گرفته اند. بازار، بغرنج تر از طبقه بندی آشکار «طبیعی» آن است. برای نشان دادن این موضوع که نیروهای بازار می توانند بدنه بهترین خیابان ها را به امور تجاری تخصیص دهند و توده های کارگری را به مناطق پنهان از انظار منتقل نمایند، انگلس، نشان داد که بازار روابط عمیق قدرت را پنهان می دارد (همان، ص ۱۳۷).

یکی از پیامدهای چرخه دوم سرمایه، ایجاد رانت ارضی بود که به انباشت سرمایه به سود شرکت های ساختمانی و عمرانی می انجامد. از دیگر پیامدهای سرمایه گذاری در محیط مصنوع، توسعه و رشد حومه نشینی است.

توسعه حومه‌ها برای اقشار گوناگون کارگری و بورژوازی، شامل آمیزه‌ای از نیروهای اقتصادی و فرهنگی، عملکرد بازار و اقدام دولت بود. شمار زیادی از آثار مکتوب نقش انحصارگران حمل و نقل، زمین، شرکت‌های ساختمانی، رسانه‌های جمعی، دولت و دیگران را نشان می‌دهند.

در بوستون، مناطق ویژه‌ای برای استفاده کنندگان طبقه ممتاز کنار گذاشته شد و بساز و بفروش‌ها اجازه یافتند تا سودهای کلان غیرعادی، از فروش آنها برداشت کنند. نقش بساز و بفروش‌های کلان و دولت در این جریان آشکار است (همان، ص ۱۴۲).

در مناطق سرمایه‌داری توسعه نیافته بخش‌هایی از اراضی برای استفاده نادرها کنار گذاشته شده و بخش‌های دیگر، منحصراً برای بازارهای پردرآمد که منبع رانت‌های انحصاری بالا هستند، ذخیره شده‌اند (همان، ص ۱۴۳). در واقع استدلال مستحکمی را می‌توان در این رابطه ارائه نمود که حومه‌ای شدن زاده شیوه تولید سرمایه‌داری به روش‌های بسیار خاص است. نخست این که، حومه‌ای شدن به شکلی موثر تولید می‌شود، زیرا این روند تقاضای موثری را برای کالاها و در نتیجه تهسیل اثبات سرمایه حفظ می‌کند.

دوم اینکه، تقسیم کار در حال تحول جوامع سرمایه‌داری، گروه متمایزی از کارگران یقه سفید را، عمدتاً به واسطه مزیت تحصیل و شرایط کاری، خلق کرده است که آکنده از ایدئولوژی رقابتی و فردگرایی ملکی هستند و همه اینها به شکل بی‌نظیری برای تولید شیوه مصرف که آن را نوعاً «حومه‌ای» می‌خوانیم، مناسب است (هاروی، ۱۳۸۷، ص ۱۸۴).

نوع دیگری از کاربری تفکیکی زمین که با استفاده از شناخت‌های تئوری مارکسیستی، شایسته بررسی است عبارت است از محدود ساختن دارندگان امتیاز کمتر (فقرا)، به سکونت در همسایگی‌های محله‌های «فقیرنشین» (ادل، ۱۳۸۰، ص ۱۴۵).

انباشت سرمایه در مقیاسی فزاینده به فرآیند شهری متمایز و شتابنده دامن می‌زند (هاروی، ۱۳۸۷، ص ۱۷۸). این نتیجه‌گیری می‌تواند به تمامی جنبه‌های جدایی‌گزینی اجتماعی و مسکونی تعمیم یابد. جدایی‌گزینی اجتماعی که در چهارچوب نظام سرمایه‌داری باز تولید می‌شوند، به نحوی ساختاربندی می‌شوند که بازتولید مناسبات اجتماعی سرمایه‌داری و آسان‌کنند (همان، ص ۱۸۵).

جدایی‌گزینی مسکونی در مفاهیم کلی خود از فرآیند تولید سرمایه‌داری نشات می‌گیرد و به منزله محصول خودبه‌خودی و طبیعی ناشی از اولویت افراد تبیین نمی‌شود. با این حال افراد دائماً تلاش می‌کنند خصایص خود را بروز دهند و ظرفیت‌هایشان را در محل کار، محله و خانه محقق سازند. بخش عمده خرده‌تولع‌های بافت شهری، قرآینی از این انگیزه‌های همه‌جا حاضر هستند. با این حال سطحی از کنش وجود دارد، که ذیل آن افراد کنترل شرایط اجتماعی موجود را در مواجهه با نیروهای سازمان (ساختار) یافته فزاینده تولید سرمایه‌داری از دست می‌دهند (این مفهوم در جوامع محلی به معنای همگرایی منافع است که از طریق بورس بازان، توسعه‌گران، نهادهای مالی، حکومت‌های بزرگ و نظایر آنها نمایندگی می‌شوند).

در این محدوده است که افراد به ناتوانی خود در مواجهه با نیروهایی که ظاهراً تحت شرایط معینی حتی در قبال تأثیر سازوکارهای جمعی سیاسی، اصلاح ناپذیر جلوه می کنند، واقف می شوند. با گذار از این محدوده، افراد از وضعیتی که می توانند فردیت خود را ابراز کنند و ذیل مقولات انسانی با یکدیگر مرتبط شوند، به وضعیتی انتقال می یابند که هیچ گزینه ای جز متابعت پیش رو ندارند، که ذیل آن مناسبات اجتماعی میان افراد با روابط بازاری میان چیزهای دیگر جای گزین می شود (همان، ص ۱۸۶).

در پایان باید گفت در اغلب کشورهای توسعه یافته در چرخه دوم سرمایه رونق سرمایه گذاریهای دولتی و خصوصی در محیط مصنوع، علاوه بر اشتغال در بخش اشتغال و صنایع ساختمانی و خدمات مهندسی، باعث شکوفایی سایر بخش های اقتصادی مانند صنایع خودروسازی و سایر صنایع مصرفی شهری نیز گردیده است. در چرخه سوم سرمایه، که جریان سرمایه با آن تکمیل می شود و گام نخست آن، سرمایه گذاری در علوم و تکنولوژی (که هدف آن اتصال علوم به تولید و در نتیجه کمک به آن برای انقلاب دائمی در نیروهای مولد اجتماعی است.) و گام دوم آن طیف گسترده ای از هزینه های اجتماعی است که عمدتاً به بازتولید نیروی کار معطوف است. هزینه های اجتماعی را می توان به شکل موثر به سرمایه گذاری در بهبود کیفی نیروی کار از منظر سرمایه (سرمایه گذاری در بهداشت که بواسطه آنها ظرفیت کارگران درگیر در فرآیند کار افزایش می یابد) و سرمایه گذاری در جذب، ادغام و سرکوب نیروی کار بوسیله ابزارهای عقیدتی، نظامی و غیره تقسیم کرد (همان، ص ۳۳).

#### ۱- سیستم شهر در ایران

الگوهای برنامه ریزی شهری نیز براساس تمایلات تجدد گرایانه و مدرنیستی حاکمان دولت به عنوان ابزاری پیشرفته از خارج خریداری و به سیستم شهر دیکته می شود. به دلیل عدم وجود دموکراسی و حق انتخاب و آزادی بیان؛ منافع فردی و جمعی نه تنها همسو نیستند. بلکه، بیشتر در تضاد و تقابل اند. دولت همه مسئولیت ها را خود به عهده گرفته است و به عنوان قیم و قائم مقام مردم، امور را اداره می کند (کامروا، ۱۳۸۲، ص ۴۵).

روند صنعتی شدن در ایران بصورت سریع و بدون طی نمودن چرخه های متوالی انباشت سرمایه، یعنی بدون شکل گیری شهرها به عنوان فضای تولید صنعتی، وارد چرخه دوم بصورت شهرها (محیط مصنوع) به عنوان فضای برای مصرف یا به عبارتی که بصورت شهر مصرفی گردید. صنایع مستقر شده در اطراف شهرهای بزرگ (به خصوص تهران)، اکثراً بمنظور تولید کالاهای مصرفی و تقویت طبقه متوسط وابسته به حقوق دولت و همچنین توسعه محیط انسانساخت (بزرگراه ها و حومه نشینی) بمنظور تدام روند تولید انبوه و مصرف انبوه بوده است. یکی از خصایص چرخه دوم انباشت سرمایه در کشورهای توسعه نیافته، «فضامند» شدن سرمایه یا کالایی شدن «فضا» می باشد. سرمایه ثابت، حکم کالای مصرفی می گیرد (مسکن)، که در این صورت باعث افزایش قیمت زمین و رانت می گردد. به عبارت دیگر، انباشت سرمایه بدون ایجاد ارزش افزوده در جامعه. در این میان برنامه ریزی شهری مطابق الگوی غربی، کارکردی دوگانه را سبب می شود. از یکسو به علت ماهیت عرضه گرای خود، ملزم به ارائه خدمات به جامعه است و از طرف دیگر به علت مهاجرت روستائیان به شهر و رشد زیاد جمعیت و کالبد شهر و محدودیت توانایی سیستم شهر در ارائه خدمات به شهروندان، موجب تغییر ارزش ها و هنجارهای جامعه می شود. سرازیر شدن روستائیان (در



اثر عوامل رکودی یا تغییر دهنده) از یکسو و سیاست‌های حمایت از طبقه متوسط شهری از سوی دیگر موجب می‌شو که همگرایی اجتماعی در بافت‌ها سنتی شهرهای ایران، تبدیل به دوگانگی شهری و تجزیه جامعه شناختی جمعیت شهری می‌گردد (همان، ص ۵).

در ایران، زمانی که هنوز ۷۰٪ جمعیت در روستاها زندگی می‌کردند و چیزی بنام طبقه کارگر یا عبارتی جامعه صنعتی وجود نداشت وارد چرخه دوم انباشت می‌گردد که حاصل آن «شهر مصرفی» است. در این میان برنامه‌ریزی شهری که هدف آن ارائه خدمات مصرفی به شهروندان از طریق درآمدهای نفتی بوده و نیز طبقه متوسط شهر نشین، بعنوان پایگاه سیاسی قابل اتکا برای حکومت می‌باشند. تضاد شدید بین شهر و روستا سبب مهاجرت روستائیان به شهرها را فراهم آورد. بعلت ضعف ساختارهای بازار در جذب مهاجران شاهد گسترش بیکاری و فقر و کمبود زمین و مسکن بمنظور اسکان اقشار فقیر و کم‌درآمد جامعه شهری می‌باشیم. در این شرایط دولت همچنان به سرمایه‌گذاری‌های مستقیم و بخش خصوصی از طریق حمایت‌ها و وام‌های سیستم بانکی در بخش‌های عمران شهری، صنعت، ساختمان سازی‌های تجاری، آپارتمان‌ها، لوکس، مراکز درمانی، آموزشی، پارک، مراکز ورزشی و تفریحی ادامه می‌دهد. در نتیجه تهران به چنان قطب اقتصادی تبدیل شده بود که علیرغم نگرانی‌های برنامه‌ریزان به رشد خود ادامه می‌داد.

در فاصله سال ۵۳ تا ۵۶ به لحاظ مهاجرت بیش از حد به شهرهای بزرگ خصوصاً تهران، کمبود مسکن تبدیل به معضلی اجتماعی و سیاسی شد. عرضه مسکن استیجاری و میزان اجاره بها بهبود نیافت. افزایش هزینه‌های ساخت ناشی از افزایش قیمت زمین و دستمزد نیروی انسانی و مصالح ساختمانی موجب بالا رفتن نرخ اجاره بها شد و در این دوره مالکان اراضی و ساختمانهای مسکونی با توجه به افزایش سریع قیمت‌ها ترجیح می‌دادند از فروش ملک خود و یا واگذاری به اجاره خودداری کنند و منتظر افزایش بیشتر و سود کلان باشند (همان، ص ۶۱).

از طرف دیگر، بمنظور جلوگیری از رشد مهاجرت به درون شهرها، بر اساس توصیه‌های طرح جامع مصوب تهران ۱۳۴۷ تصمیم به محدود کردن جمعیت تهران به ۵/۵ میلیون نفر با تراکم ۲۷۵ نفر در هکتار گرفته شد. بنابراین دو محدوده برای تهران تصویب شد. محدوده طرح جامع تهران برای تمرکز جمعیت ۵/۵ میلیون نفری و محدوده ۲۵ ساله با کشیدن پرده آهنین به دور تهران برای جلوگیری از مهاجرت مردم از سایر روستاها و شهرها، بدون تغییر سیاستهای اقتصادی.

تلاش برای محدود کردن محدوده خدماتی تهران در حداقل سطح ممکن با تراکم ۲۷۵ نفر در هکتار موجب شد که سطح اراضی قابل عرضه برای ساختمان سازی در داخل محدوده به شدت تقلیل یابد. در نتیجه اختلاف فاحشی بین قیمت اراضی داخل محدوده و خارج از محدوده خدماتی شهر بوجود آمد. از یکسوی دیگر زمین داران که اراضی آنها خارج از محدوده قرارداد داشت، ضمن تلاش برای قرار گرفتن در داخل محدوده در صورت بی‌نتیجه ماندن تلاش آنها، اقدام به تفکیک اراضی و واگذاری آن به شهروندان غیر رسمی و زاغه نشین بصورت قول نامه‌ای کردند.

از سال ۱۳۵۷ همزمان با وقوع انقلاب و فقدان یک سیستم نظارتی در شهر از یکسو و از سوی دیگر سیاست‌های تشویقی در ارتباط با مسکن شهری و وقوع جنگ و ورود مهاجرین مناطق جنگی بسوی شهرهای بزرگ و عمدتاً

شهر تهران، نظام کالبدی شهر تهران را با چالش‌های عمده‌ای روبرو کرد و عوامل مختلفی شهر را از یک نظام هدفمند بسوی یک سیستم خودجوش و خود بخودی کشانده بود.

همچنین شهرهای کشور از جمله تهران از رشد فیزیکی و جمعیتی بیشتری برخوردار شدند تا جایی که در سال ۱۳۶۵، نرخ رشد جمعیت کشور به ۳/۹٪ رسید و بالغ بر ۵۰٪ جمعیت کشور شهرنشین شدند و در فاصله سال‌های ۵۵ تا ۶۵، تعداد شهرهای کشور ۳۲٪ رشد داشته است. و از ۲۷۳ شهر به ۴۹۶ شهر در سال ۱۳۶۵ رسیده است.

در چند سال اول انقلاب همانطور که گفته شد، برخوردی بدون برنامه و خودجوش در نظام شهری پدید آمد. طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها به عنوان ابزار زمین داران وابسته به رژیم گذشته برای کسب ثروت اندوزی بیشتر و مجوزی برای مقامات رژیم گذشته و وزارت کشور و شهرداریها برای تخریب سرپناه حاشیه نشینان، ضد مردمی و ضد انقلابی تلقی می‌شد. بنابر این در هر نقطه‌ای که زمینی وجود داشت، بسرعت تفکیک و واگذار شد (کامروا، ۱۳۸۲، ص ۸۶). واگذاری زمین به اراضی مسکونی و یا کشاورزی اطراف شهرها محدود نبود. بلکه حریم خطوط انتقال برق فشار قوی، حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها و سرانجام بزرگراهها نیز از این واگذاری ها مصون نماند. واگذاری زمین منحصر به ارگان‌ها و نهادهای دولتی نبود، بلکه مالکان املاکی که زمین‌های آنها در خارج از محدوده خدماتی و ۲۵ ساله قرار داشت و قبل از انقلاب قادر به تفکیک نبودند، راسا و در فرصت کوتاهی اراضی متعلق به خود و دیگران را تفکیک و به متقاضیان واگذار می‌کردند. شهرک الوند در قزوین، زورآباد در کرج و محله خاک سفید تهران پارس نمونه‌هایی از این حرکت وسیع و فراگیر در شهرهاست (همان، ص ۸۷).

با توجه به میزان واگذاریهای زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی برآورد می‌شود که مقدار زمین واگذاری شده در سال ۱۳۵۸ تا ۱۳۵۹ بیش از ۵۰۰ هزار قطعه بوده است (همان، ص ۷۸).

همانطور که گفته شد در شروع دهه اول انقلاب اسلامی. افزایش قیمت نفت، زمینه را برای نگرش جسورانه به آینده و برنامه‌ریزی بلند مدت برای طرح‌های زیر بنایی بلند مدت، ضمن حفظ قدرت خرید مردم برای تامین نیازهای اساسی از طریق توزیع کالا بزرگ (کوپن) بطور مساوی برای همه اقشار جامعه مهیا می‌کرد. ولی با توجه به روند روبه افزایش مهاجرت و شهر نشینی، هزینه مسکن علیرغم برنامه‌های حمایتی دولت و همچنین نبود ضمانت اجرایی ضوابط اجرایی طرح‌های جامع شهری و پائین آمدن هزینه مسکن و زمین بر اثر عرضه فراوان در سال‌های اولیه انقلاب باز هم حدود ۲۷٪ هزینه خانوارها را مسکن تشکیل می‌داده است که این نسبت برای خانوارهای کم درآمد به ۶۰٪ نیز می‌رسیده است.

همچنین شاخص قیمت مسکن و زمین در سال ۱۳۶۷ نسبت به سال ۱۳۶۱، به ترتیب ۲/۶ و ۳/۴ برابر گردید. بدین علت طرح آماده سازی زمین و شهرهای جدید به اجرا درآمدند. هدف از اجرای طرح‌های آماده سازی عمدتاً ناشی از:

۱- بروز بحران زمین و افزایش قیمت آن در محدوده شهرها که در برخی موارد تا ۴۰٪ هزینه مسکن را شامل می‌شود.

۲- تقاضای فزاینده جمعیت متقاضی مسکن که بر اساس شعارهای دوران انقلاب خواستار رفع مشکل مسکن بودند.

۳- بروز ساخت و سازهای ناهنجار و پیشگیری از زاغه نشینی جدید در حاشیه شهرها

۴- نظام‌مند کردن حداقلی از الگوهای توسعه شهری

۵- کاهش قیودات و ضوابط ناشی از اجرای طرح‌های جامع شهری<sup>۱</sup> در محدوده روبه رو ساخته بود.

۶- سرانجام پاسخ‌گویی به بحران مسکن طبقات کم درآمد و لایه‌های میانی جوامع شهری (رهنمایی، ۱۳۸۷، ص ۱۱۱-۱۱۰).

از جمله پیامدهای مثبت آن می‌توان به کاهش مقطعی بهای زمین در شهرها و توقف سوداگری مسکن و اجرای نوعی شهر سازی نظام‌مند در حاشیه شهرها نام برد. اما چون بیشتر ماهیت تصمیم‌گیری سیاسی داشت و در شرایط اضطراری اتخاذ شده بود و همچنین چون ضوابط اجرایی و نظارتی و پشتیبانی کارآمدی برای آن تعریف نشده بود نتوانست بعنوان طرحی موفق عمل نماید (همان، ص ۱۱۲).

راهبرد احداث شهرهای جدید توفیق چندانی در جذب مهاجران و سرریز جمعیت کم درآمد شهری بدست نیاورد.

از طرف دیگر به دنبال کاهش اعتبارات عمران شهری و کمک‌های دولت به شهرداری‌ها بعد از سال ۶۴ مدیریت شهری که تا کنون اختیارات قانونی، اعتبارات ملی و الگوهای فکری و برنامه‌ریزی خود را مستقیماً از دولت دریافت می‌کرد، از کسب منبع مالی خود قطع امید کرد (کامروا، ۱۳۸۲، ص ۱۱۷).

با تحلیل رفتن این منبع، گرفتن تصمیمی عاجل و کارآمد ضرورتی فوری پیدا کرد. در تاریخ ۶۴/۱۱/۱۹ ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری به تصویب شورای عالی شهر سازی و معماری ایران رسید (همان، ص ۱۱۷). معنی که از مصوبه می‌توان استنباط نمود این است که فروش هر نوع تراکم و کاربری در هر نقطه از شهر منوط به پرداخت عوارض مربوط به شهرداری، مجاز است. این مصوبه شروع دوران سوداگری در مدیریت و توسعه شهری در ایران است، که در تاریخ شهر سازی بی‌بدیل است (همان، ص ۱۱۸). لذا این امر باعث هنجاری شدن تخلف در عرصه شهر سازی گردیده و سودها و سرمایه‌های سرگردان بهترین محل خود را در مناطق پردرآمد شهری پیدا می‌کند و باعث شکاف طبقاتی محروم ماندن متقاضیان کم درآمد می‌گردد. سرمایه گذاری در محیط مصنوع با هدف حداکثر نرخ بازگشت سرمایه بدون توجه به پیامدهای اجتماعی از سال ۱۳۷۰ به بعد با شتاب بیشتری همراه شد.

از سال ۱۳۷۰ به دنبال افزایش شدید و پلکانی قیمت زمین و مسکن، سرمایه‌گذاری در این بخش روبه کاهش نهاد به طوری که از سال ۱۳۷۲، علائم بحران در این بخش ظاهر گشت. این دوره را می‌توان شروع دوره گرایش به سوداگری

۱- لازم به ذکر است به علت موج‌های جدید مهاجرتی از یک طرف و ایجاد ارگانها و نهادهای انقلابی که موجب تضعیف شهرداریها در خصوص مدیریت شهری شد و همچنین تشدید ساخت و سازهای غیر مجاز در محدوده خارج از حریم شهرها در اوایل دهه ۶۰ به تجدید نظر در شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری اقدام نمود و در سال ۱۳۶۲ به انتشار شرح خدمات جدید با عنوان «قرار داد تهیه طرح‌های توسعه و عمران و حوزه نفوذ شهرها تیپ ۱۲» پرداخت اما در نهایت از تعیین تکلیف دقیق اراضی خارج از حریم تعیین شده شهرها خودداری و به اظهارات کلی بسنده شده بود (سرور، ۱۳۸۲: ۷۲)

و تضعیف ارزش‌گرایی و هنجار شدن کسب ثروت نامید(همان، ص ۱۲۴) در همخوانی با سیاست‌های باز اقتصادی و اعمال تعدیل اقتصادی برای تامین منابع مالی برای سازندگی کشور، شاهد عقیده زیباسازی کالبد شهری<sup>۱</sup> و شهر سالم هستیم(همان، ص ۱۲۸). عملکرد این دوره در مجموع باعث افزایش فقر و بیکاری و شکاف طبقاتی در شهرها و روستاها و مهاجرت از شهرها و روستاها به شهرهای بزرگ، کاهش جمعیت روستایی نسبت به جمعیت شهرها، افزایش قیمت زمین و مسکن در شهرها و گسترش حاشیه نشینی و پیدایش مجموعه‌های شهری پیرامون شهرهای بزرگ و حتی متوسط گردید. مهاجران تازه وارد به شهرها به علت اقتصاد سیاسی شهری حاکم بر نظام برنامه‌ریزی با افزایش روزافزون قیمت زمین و مسکن و اجاره بهاء مواجه می‌باشند. لذا خود باعث گسترش شهروند زدایی (چه از مهاجران و چه از شهرنشینان با سابقه و شاغل) گردیده است.

اینک به چند نمونه از سیاست‌های اقتصادی در دهه هفتاد شمسی وعدم وجود یک مدیریت واحد شهری در عرصه تصمیم‌گیری و در نهایت عدم تحقق اهداف توسعه پایدار شهری و فراگیر بودن آثار برنامه‌ریزی شهری برای تمام اقشار درآمدی جامعه شهری اشاره خواهیم داشت.

۱- مرتبط کردن افزایش ناگهانی قیمت زمین و مسکن در تهران و شهرهای دیگر همچون تورم سالیانه با افزایش نرخ قیر و مصالح ساختمانی، غیر واقعی انگاشتن واقعیت‌های مملوس است و نمی‌توان برای توجیه علت گرانی نزدیک به ۴۰٪ زمین در تهران از مولفه‌های نوظهور غفلت نمود. جنجال فروش تراکم مازاد در شهر تهران به یکی از مسایل اصلی سیاسی-اقتصادی و اجتماعی جامعه بدل شده بود. شورای شهر پیشنهاد شهرداری تهران مبنی بر ۳ برابر کردن قیمت فروش تراکم در مناطق شمالی شهر را رد کرد. منطق پیشنهاد دهندگان این بود که سازندگان مسکن که از خرید تراکم اضافی استفاده می‌کنند، ارزش افزوده بیشتر از آنچه به شهرداری می‌پردازند را بدست می‌آورند و این حق شهرداری است که از ارزش افزوده مذکور سهم بیشتری داشته باشد. درعین حال به پیامدهای موضوع از جمله افزایش قیمت ساختمان در سطح شهر و متعاقب آن در سطح کشور توجهی ندارد. حال اگر مشکل شهرداری سرازیر شدن فروش تراکم به جیب عده‌ای خاص است، با انتقال محدوده عمل آنها از شمال به جنوب شهر (بدلیل پیشنهاد شهرداری مبنی بر چند برابر کردن فروش تراکم در مناطق شمالی شهر)، چه تغییری در این موضوع وارد می‌شود؟ در خصوص کمبود فضاهای خدمات شهری متوسط آن در تهران و منطقه یک حدود ۱۰۰ نفر در هکتار و منطقه ۱۷، حدود ۵۰۰ نفر در هکتار است. با این حال توصیه ساخت و ساز در حالی که سرانه فضاهای خدماتی آن قابل مقایسه با شمال شهر نیست چه توجیهی دارد؟

یکی از مشکلات مهم شهرهای ایران، فقدان برنامه و طرح کارشناسی و در مرحله بعد مدیریت ضعیف شهری است. مطابق آمار موجود جمعیت تهران در محدوده خدماتی شهرداری، از ۱۵ سال پیش دارای رشد بسیار اندکی است که حداکثر درصد رشد طبیعی جمعیت ساکن آن است. درعین حال جمعیت شهرهای اقماری تهران به طرز فزاینده‌ای در حال رشد است. بنابراین هرگونه انتساب ارتباط فروش تراکم با جمعیت مهاجر به شهر تهران فاقد پشتوانه کارشناسی است. چه در شرایط فروش بی‌رویه تراکم در سال‌های طلایی مدیریت شهری نیز جمعیت تهران

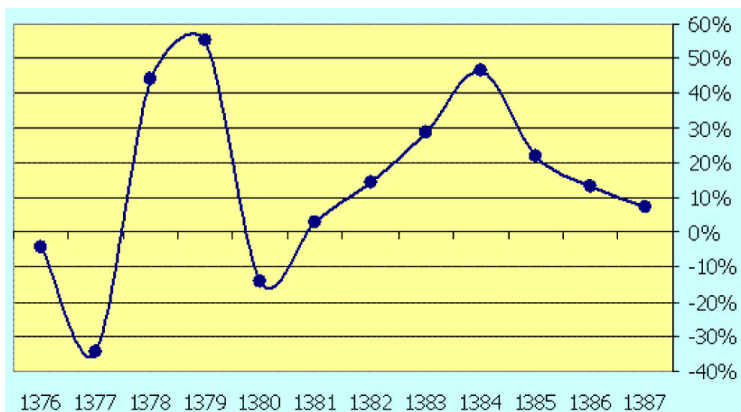
<sup>1</sup> Beautiful city

دچار افزایش غیر متعارف نشد، بلکه جمعیت در نقاطی متمرکز گردید که تراکم خرید و فروش نمی‌شد. (مانند اسلامشهر، ورامین،...) لذا این گونه سیاست‌ها نه تنها به افزایش قیمت مسکن در سالهای اخیر دامن زده و باعث سوق دادن مهاجران به حاشیه شهرها گردیده، بلکه باعث شکاف طبقاتی اقشار جامعه و پرتاب کم درآمدها حاشیه و شهرکهای پیرامونی شهرها می‌شود. یعنی تشدید روند شهروند زدایی.

۲- بررسی‌ها حاکی است که ساخت و ساز در مناطق جنوبی تهران یا مناطق کم درآمد بسیار کم است این در حالی است که نیاز مسکن در این مناطق به دلیل پائین تر بودن قیمت آن همواره با افزایش روبروست. به نحوی که ۱/۸ خانوار یا ۲ خانوار در یک واحد زندگی می‌کنند، در مقابل در بازار مسکن طبقات پردرآمد با عرضه مازاد مواجه هستیم. به نحوی که مسکن به یک کالا تبدیل می‌شو و شخصی که توان خرید دارد، در حالی آن را می‌خرد که نیازی به سکونت در آن را ندارد. درحال حاضر بهای مسکن بقدری در تهران افزایش یافته که برای تهرانی‌ها هم خانه‌دار شدن ممکن نیست، چه برسد که بخواهد موجب جذب مهاجران حاشیه تهران شود. تا زمانی که قیمت مسکن در حاشیه تهران خیلی کمتر از داخل تهران است گروههای کم درآمد، حاشیه را انتخاب می‌کنند (کارگاه بررسی و نقد طرح جامع شهر تهران، ۱۳۸۶).

سال ۱۳۸۴ مانند سال ۱۳۷۸ به علت بالا رفتن قیمت نفت و رشد بی سابقه نقدینگی نقطه عطفی در سازمان اقتصادی کشور در دوران معاصر به حساب می‌آید. در یک تعریف ساده، مجموع اسکناس و مسکوکات و منابع اعتبارات بانکی، مهم‌ترین اجزای تشکیل دهنده نقدینگی هستند.

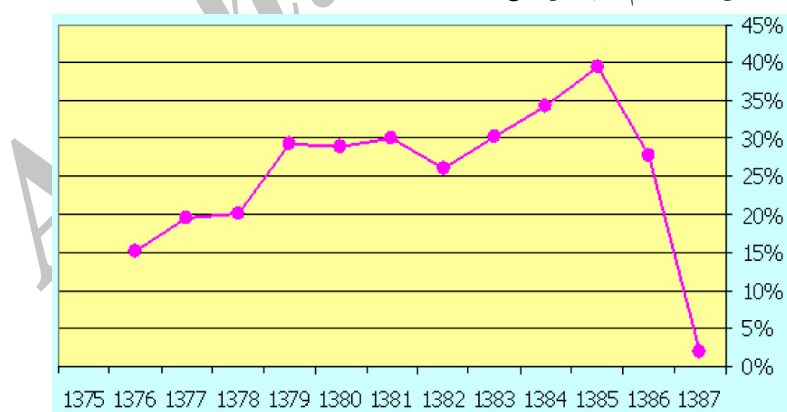
درباره علت تاثیر نقدینگی بر رشد تورم نیز به طور ساده می‌توان اشاره کرد که هر چه پول سرگردان دست مردم بیشتر باشد، تمایل و تقاضای مردم به خرید کالای مصرفی افزایش می‌یابد و بر اساس ساده‌ترین معادله علم اقتصاد، در صورتی که افزایش تقاضا با افزایش عرضه همراه نباشد، قیمت رشد می‌کند که به میانگین رشد قیمت کالاها و خدمات پرمصرف در یک دوره یک ساله، نرخ تورم می‌گویند. نقدینگی باید با گردش که دست افراد جامعه دارد تکافوی جریان کالاها و خدمات را بنماید. بدین ترتیب قیمت کالاها با میزان نقدینگی و سرعت گردش آن بستگی پیدا می‌کند. رشد بی‌رویه نقدینگی، باعث رشد سریع تقاضا برای کالاها و خدمات شده و چون در کوتاه‌مدت عرضه کالا و خدمات محدود است این امر منجر به ایجاد تورم در اقتصاد می‌شود (www.earth.ir).



نمودار (۱) رشد قیمت نفت سبک ایران منبع: www.actionbourse.co.blogfa

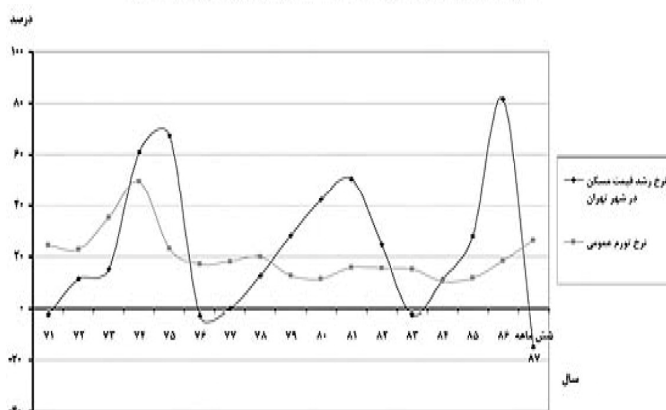
در اقتصاد برای بیان رابطه میان نقدینگی و تورم از رابطه ساده زیر که به معادله مقداری مشهور است استفاده می کنند:

در کوتاه مدت سرعت گردش پول ثابت است. بنابراین هرگونه رشد حجم پول که فراتر از رشد تولیدات باشد، خود به خود به رشد قیمت ها و از این رو رشد تورم منجر خواهد شد. از آنجایی که تولید ناخالص داخلی نیز چندان نمی تواند در کوتاه مدت افزایش یابد، بنابراین می توان گفت که در کوتاه مدت هرگونه افزایش حجم پول یا نقدینگی، به رشد قیمت ها به همان نسبت خواهد شد. بررسی آمارهای رشد نقدینگی و تورم طی دوره فروردین ماه ۱۳۸۴ تا مهرماه ۱۳۸۶ به خوبی بیانگر آن است که این معادله برای ایران صدق کرده و افزایش نقدینگی با یک وقفه زمانی منجر به افزایش قیمت ها و یا همان تورم گشته است. وقفه زمانی ایجاد شده نیز به خاطر واردات بسیار بالای دو سال اخیر بوده است که توانسته به صورت یک مسکن برای دوره ای کوتاه مانع از افزایش قیمت ها به علت رشد نقدینگی شود. به عبارت بهتر برای عدم افزایش قیمت ها طبق رابطه بالا باید تولید داخل کشور افزایش یابد و یا از طریق واردات آن را جبران کرد. در ایران نیز برای جبران عدم افزایش تولید در کوتاه مدت از این روش استفاده شده است. اما متأسفانه باید گفت که این سیاست فقط برای مدتی مؤثر بوده است. در واقع رشد بی رویه نقدینگی، باعث رشد سریع تقاضا برای کالاها و خدمات شده و چون در کوتاه مدت عرضه کالا و خدمات محدود است و در سر راه تولید در ایران مشکلات ساختاری وجود دارد، این امر منجر به ایجاد تورم در اقتصاد می شود. از طرف دیگر، حجم نقدینگی عظیمی که در دست بخش خصوصی است و به سمت سرمایه گذاریهای مولد هدایت نمی شود، در مقاطع مختلف اقتصاد را دچار شوک می کند. یک روز در بازار زمین، یک روز در بازار خودرو، یک روز در بازار دلار، یک روز در بازار طلا... به طوری که وارد شدن این شوک ها هر روز قیمت یک بخش را دستخوش تغییر کرده و از این رو تورم افزایش می یابد (iraneeconomist.ir)



نمودار (۲) رشد نقدینگی در کشور ۸۷-۱۳۷۵

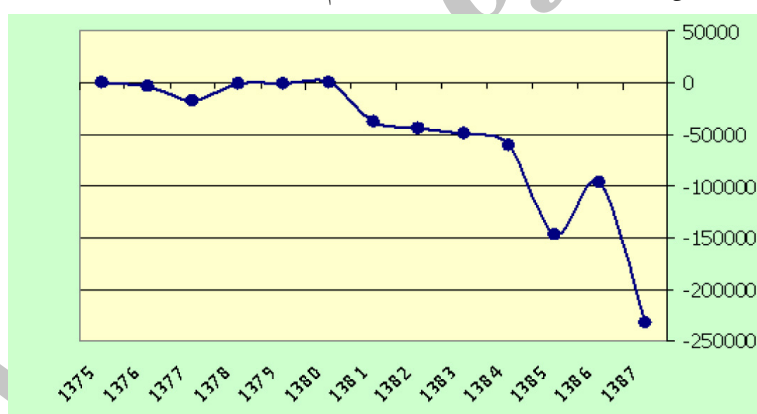
منبع: همان



نمودار (۳) مقایسه رشد قیمت مسکن و تورم عمومی تهران

منبع: روزنامه ایران ۱۳۸۷

سال‌های ۸۳ تا ۸۵ تقریباً هر سال بالای ۳۰٪ رشد نقدینگی داشتیم که باعث رشد تورم و افزایش قیمت مسکن شد. با فروکش کردن نقدینگی از سال ۸۶ تا کنون بخش مسکن هم در رکود به سر می‌برد. هزینه‌های جاری دولت معمولاً با بالا رفتن قیمت نفت رابطه مستقیم دارد. بخصوص پرداخت‌های مربوط به پرسنل و این عامل در میان مدت موجب تقاضای موثر برای خرید مسکن می‌شود. از سال ۸۰ تا ۸۴ قیمت نفت دائماً در حال رشد بوده و همین عامل باعث افزایش قدرت خرید مردم و رونق بازار مسکن شده است.



نمودار (۴) کسری بودجه دولت

منبع: [www.actionbourse.co.blogfa](http://www.actionbourse.co.blogfa)

این عامل بر تورم مستقیماً نقش دارد. معمولاً دولت آسان‌ترین راه را برای جبران کسری بودجه انتخاب می‌نماید، یعنی عرضه پول از طریق چاپ اسکناس یا به نوعی استقراض از بانک مرکزی و همین عامل موجب بالا رفتن تورم و افزایش نقدینگی در جامعه و در بلند مدت تقاضای کاذب برای بخش مسکن می‌گردد. کسری شدید در سال ۸۷ هشدار یک انفجار در تورم و بروز وضعیت رکود تورمی را می‌دهد. معمولاً تورم ابتدا در سایر بخش‌ها نمایان می‌گردد و سپس به بخش مسکن وارد می‌شود. بخاطر همین است که بخش مسکن آخرین بخشی است که از رکود خارج می‌شود. از طرفی بعلت وجود رکود در بخش صنعت جامعه و سوق نقدینگی به بخش دلالی و واردات، تورم به تنهایی نمی‌تواند موجب حرکت بخش مسکن شود.

جدول (۱) روند تغییرات متغیرهای اقتصادی و زمین و مسکن ناشی از شوک نفتی

سال	شاخص	۸۳	۸۴	۸۵	۸۶	۸۷	۸۸	۸۹
	میانگین قیمت هر بشکه نفت خام (دلار)	۳۴/۶	۵۰/۷	۶۱/۷	۶۹/۸	۸۰/۴	۶۰	۷۰/۷
	صادرات نفت و گاز (میلیارد دلار)	۳۶/۳۲	۵۳/۸۲	۶۲/۰۱	۸۱/۵۷	۸۱/۸۶	۵۸	۷۰/۷۵
	رشد نقدینگی (درصد)	۳۰/۲	۳۴/۳	۳۹/۴	۲۷/۷	۱۵/۹	۱۶/۳	۱۹/۵
	رشد اقتصادی (درصد)	۶/۴	۶/۹	۶/۶	۶/۷	۲/۲	۱/۵	۳/۸
	درآمد نفتی و گازی سرانه (دلار)	۵۳۱	۷۷۶	۸۸۰	۱۱۴۴	۱۱۲۷	۷۸۸	۹۴۷
	درآمد ارزی سرانه (دلار)	۷۰/۶	۱۰۰/۲	۱۱۹/۶	۱۴۶/۳	۱۴۸/۸	۱۰۷/۹	۱۲۴/۴
	واردات سرانه (دلار)	۵۶۷	۶۲۵	۷۰۹	۷۹۱	۹۴۴	۷۹۹	۸۸۵
	بدهی خارجی سرانه (دلار)	۳۳۸	۳۵۰	۳۳۴	۴۰۱	۲۹۶	۲۹۳	۳۰۰
	نرخ بیکاری (درصد)	۱۵/۶	۱۴/۷	۱۵/۵	۱۶	۱۴/۶	۱۴/۵	۱۴
	نرخ تورم مصرف کننده (درصد)	۱۹/۵	۱۹/۳	۲۰/۵	۲۲/۱	۲۷/۲	۲۰	۲۱
	ضریب جینی	۰/۴۰۰	۰/۴۰۲	۰/۴۰۰	۰/۴۰۵	۰/۳۹۴	۰/۳۹۰	۰/۳۸۸
	سهام ۱۰٪ ثروتمندترین به ۱۰٪ فقیرترین	۱۴/۶۰	۱۴/۵۰	۱۴/۹۰	۱۵/۲۰	۱۳/۴۱	۱۳/۳۶	۱۲/۹۳
	رشد شاخص قیمت زمین (در کلیه مناطق شهری)	۲۲	۱۱/۵	۱۲/۸	۵۳/۳	۴۲/۴	۱۰/۹	۱۶/۶
	رشد شاخص قیمت مسکن (در کلیه مناطق شهری)	-۲/۶	۱۱/۲	۲۸	۸۱/۶	۲۲/۶	-۳	۱۷/۲
	رشد شاخص اجاره بها (در کلیه مناطق شهری)	۱۸/۳	۱۱/۶	۱۳/۷	۲۱/۲	۴۰/۵	۹/۸	۱۳/۵

منبع: مطالعات نگارندگان

همانطور که در جدول ملاحظه می گردد، افزایش در قیمت نفت، رشد نقدینگی، رشد اقتصادی نه تنها شاخص هایی نظیر بیکاری، نابرابری را کاهش نداده است بلکه در سالهای اوج افزایش آن، شاخص های مذکور نیز با افزایش مواجه بوده اند. نقدینگی سرازیر شده به بازار مسکن و زمین، به علت عدم توزیع صحیح این منابع پولی در فضای اجتماعی باعث ایجاد تقاضای کاذب و تورم غیر منطقی در این بخش و سایر بخش های اقتصادی گردیده است.

## ۲- مشکلات و تهدیدات مسکن در ایران

### ۲-۱- نابرابری در برخورداری از مسکن مناسب:

جدول (۲) میانگین خانوار در اتاق در کشور در سال ۱۳۸۳

درصد خانوارهای ساکن در:	دهک درآمدی ۱ و ۲	دهک درآمدی ۳ و ۴	متوسط جامعه	بالاترین دهک درآمدی
یک اتاق	۱۹	۱۴	۵	۰
دو اتاق	۳۳	۳۰	۱۴	۲
مسکن بی دوام	۴۵	۳۸	۲۱	۷
مسکن ملکی	۵۴	۵۷	۷۰	۸۰

منبع: طرح جامع مسکن (۱۳۸۴)

مطابق جدول فوق ۳۳٪ خانوارهای ۴ دهک پایینی و ۵٪ کل خانوارهای کشور در مسکنی با تنها یک اتاق زندگی می کنند. به عبارت دیگر حدود ۸۷۴۷۸۴ خانوار یا ۳۵۲۵۳۷۲ نفر را شامل می شود. به این تعداد باید ساکنین اسکان های غیر رسمی را نیز افزود.



## ۲-۲- عدم تعادل میان تعداد خانوار و مسکن

در کشور بالغ بر ۵۲ میلیون نفر در شهرها و ۲۲ میلیون نفر در روستاها زندگی می‌کنند که براساس آمار رسمی سال ۸۷ تعداد خانوارهای شهری ایران ۱۴ میلیون و ۲۳۳ هزار خانوار است. تعداد واحدهای مسکونی در شهرها ۱۳ میلیون و ۳۰ هزار و در روستاها ۴۷۰ هزار واحد مسکونی است و طبق آمار حدود ۹۳۳ هزار واحد مسکونی شهری و ۵۷۲ هزار واحد مسکونی روستایی در کشور کمبود داریم که جمع این دو بالغ بر یک میلیون و ۵۰۵ هزار واحد مسکونی در کشور کمبود مسکن وجود دارد (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۷).

## ۲-۳- ناکارایی بازار مسکن

- عدم کیفیت توان مالی خانوارهای کم درآمد و میان درآمد شهری در تامین مسکن متعارف
- وجود مقررات تفکیک زمین و حداقل قطعات تفکیکی که با توان مالی خانوارهای کم و میان درآمد سازگاری ندارد.

جدول (۳) الگوی عرضه و تقاضای مسکن برحسب گروههای درآمدی ۱۳۸۱

گروه درآمدی	مساحت مورد تقاضا (مترمربع)	درصد از کل تقاضای مسکن	درصد از کل عرضه مسکن
۱ تا ۴	۵۰	۴۳/۳	۲۰
۵ تا ۶	۷۰	۳۲/۸	۳۰
۷ تا ۱۰	۱۰۰+	۲۳/۹	۵۰

منبع: طرح جامع مسکن (۱۳۸۴)

مطابق جدول فوق در مقابل ۴۳/۳٪ تقاضای جامعه که ۴ دهک پایینی را تشکیل می‌دهند فقط ۲۰٪ عرضه مسکن وجود دارد که یکی از دلایل آن تبدیل مسکن به کالای سرمایه ای است. جدول زیر این موضوع را تأیید می‌کند

جدول (۴) سهم تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای از کل نقدینگی بخش مسکن (درصد)

نوع تقاضا	۱۳۷۶	۱۳۷۷	۱۳۷۸	۱۳۷۹	۱۳۸۰	۱۳۸۱
تقاضای مصرفی	۶۲	۷۶	۷۰	۶۱	۴۱	۴۲
تقاضای سرمایه‌ای	۳۸	۲۴	۳۰	۳۹	۵۹	۵۸
کل نقدینگی بخش مسکن	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰

منبع: طرح جامع مسکن (۱۳۸۴)

مطابق جدول فوق در سالهای ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱ با جریان هرچه بیشتر نقدینگی مسکن به سمت کسب سود و معاملات غیر مولد و بورس بازی زمین موجب تورم کاذب در این بخش گردید که پیامد آن شرایط دشوارتر گروههای کم درآمد در این وضعیت است.

## ۲-۴- نابرابری شدید در تامین مسکن خانوارهای کشور

جدول (۵) توان تامین مسکن ملکی دهکهای درآمدی (مترمربع)

دهک درآمدی سال	متوسط درآمد کل	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
۱۳۸۰	۷۸	۱۲	۲۷	۳۶	۴۴	۵۳	۶۲	۷۴	۹۱	۱۱۸	۲۳۸*
۱۳۸۲	۷۴	۹	۱۶	۲۳	۳۱	۴۱	۵۶	۷۶	۹۰	۱۱۰	۲۴۰*

منبع: طرح جامع مسکن (۱۳۸۴)

همانطور که در جدول فوق ملاحظه می گردد، اختلاف ۱۹/۸ برابری توانایی دهک های جامعه در تامین مسکن در سال ۱۳۸۰ به ۲۶/۶ برابر افزایش پیدا کرده است که بیانگر شکاف اجتماعی و جدایی گزینی روزافزون در جامعه است. کاهش توانایی تامین مسکن در کلیه دهکها بجز دهک دهم مشاهده می شود.

کل مسکن تولیدی در سال ۱۳۸۳ حدود ۶۶۷ واحد بوده که این مقدار در سال ۱۳۸۶ به ۱۰۳۰ واحد رسیده است. لیکن این رشد بطور متوازن توزیع نگردیده است، بطوریکه گروههای کم درآمد نه تنها از آن بهره مند نشده اند بلکه شرایط مسکن برای آنها بدتر شده است به گونه ای که تراکم خانوار در واحد مسکونی در متوسط شهری سال ۱۳۸۵، ۰۸/۱ بوده و در متوسط دهک اول ۳۲/۱ بوده است. سهم هزینه مسکن از کل هزینه خانوار در متوسط شهری در سال ۱۳۸۵، ۲۹/۱۳۸۵، ۵ درصد بوده است که برای دهک های اول تا چهارم به ترتیب ۳۰/۵، ۳۸/۴۰، ۳۵/۶ و ۳۵/۶ بوده و متوسط ۴ دهک ۴۳ درصد بوده است (جهانی، ۱۳۸۸، ص ۹) توان تامین مسکن نیز براساس ۱۵ برابر هزینه مسکن سالانه (یا ۵ برابر کل هزینه خانوار در شرایط استاندارد) براساس متوسط شهری در سال ۱۳۸۵، ۵۱/۱۳۸۵، ۹ متر مربع بوده که برای دهک اول به ترتیب ۲۱/۹، ۱۷/۶، ۲۲/۲۷ متر مربع بوده است (همان، ص ۹) که با توجه به متوسط کشور در سال ۱۳۸۲ (جدول ۵)، این مقادیر بهبود چندانی نیافته است.

#### ۲-۵- پدیده حاشیه نشینی

نقاط بحرانی، به طور عمده شهرها و روستاهایی هستند که به دلایل گوناگون، با امواج مهاجرتی روبرویند و شدت و سرعت تقاضای مسکن در آنها، بیش از توان افزایش عرضه است.

- به طور عمده شهرهای بزرگ و شهرهایی که تبدیل به مراکز استانی و شهرستانی شده اند، نقاط بحرانی مسکن و حاشیه نشینی را تشکیل می دهند.

- حاشیه نشینی، به معنای سکونتگاههای کم درآمد شهری، در ۶۴ شهر کشور، جمعیتی حدود ۲/۵ میلیون نفر را دربردارد که ۹/۶ درصد از کل جمعیت شهری را تشکیل می دهند (طرح جامع مسکن ۱۳۸۴) (آمارهای غیر رسمی رقم ۷ میلیون نفر را نشان می دهند).

جدول (۶) حاشیه نشینی در شهرها

طبقه شهری	جمعیت شهر (هزار نفر)	جمعیت اسکان غیر رسمی (هزار نفر)	سهم از جمعیت کل (درصد)	سهم از جمعیت حاشیه نشین (درصد)
شهرهای کمتر از ۱۰۰ (هزار نفر)	۱۰۴۸۳	۵۷۱	۶	۲۲
شهرهای بزرگ ۱۰۰-۲۵۰ (هزار نفر)	۵۷۳۷	۱۰۸۹	۱۹	۴۴
کلانشهرها (بیش از ۱ میلیون نفر)*	۹۹۱۰	۸۴۰	۸	۳۴
جمع	۲۶۱۳۰	۲۵۰۰	۹/۶	۱۰۰

\* شامل تهران - اصفهان - مشهد منبع: طرح جامع مسکن (۱۳۸۴)

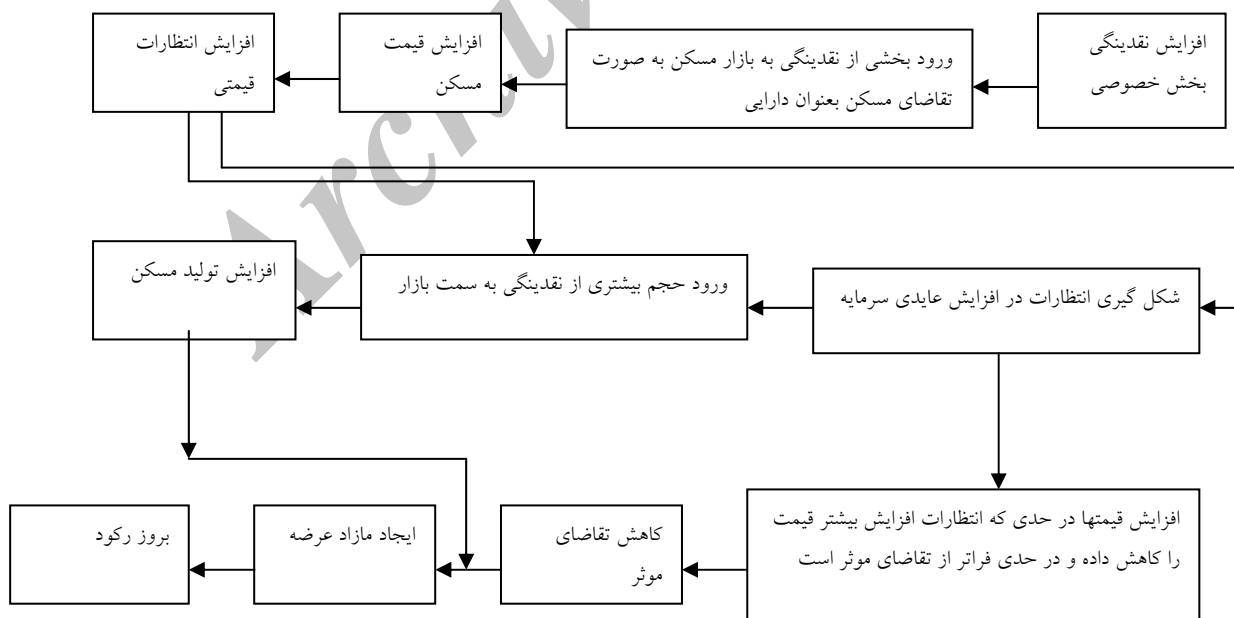
## نتیجه گیری

برطبق این نظریه حجم پول رابطه مستقیمی با سطح عمومی قیمت‌ها دارد و افزایش حجم نقدینگی (پول و شبه پول) اگر با افزایش تولید و عرضه کالاها و خدمات مورد نیاز (افزایش تولید درآمد ملی) همراه نباشد، تورم را خواهد بود و به افزایش سطح عمومی قیمت‌ها خواهد انجامید. درمواقع تورم اقتصادی ناشی از فزونی یافتن حجم پول بر توان تولیدی جامعه، گرایش عمومی مردم به تبدیل پول به کالاهای با دوامی که بازده اقتصادی آنها بیش از نرخ تورم مورد انتظار است و یادارایی‌هایی که به سرعت قابل تبدیل به پول نقد است افزایش می‌یابد و مسکن از جمله پربازده‌ترین کالاهای بادوام است و در نتیجه، در زمان تورم، اهمیت اقتصادی عمده‌ای پیدا می‌کند. به عبارت دیگر شکل گیری چرخه دوم انباشت سرمایه یا سرمایه گذاری در محیط مصنوع، بخش مسکن ایران در دو دهه گذشته دچار بیماری ساختاری بوده که در ادبیات اقتصادی به حباب گونه تعبیر شده است. ریشه این بیماری را می‌توان در دو علت جستجو نمود:

۱- ضعف زمینه‌های سرمایه گذاری در بخش‌های صنعت و کشاورزی

۲- نقش مسکن بعنوان یکی از مهمترین دارایی‌های خانوارها

بنا به دلایل فوق تقاضای مسکن بعنوان دارایی همواره یکی از اجزای اصلی تقاضا در بخش مسکن و مستغلات را تشکیل می‌دهد. در درون این تقاضای دارایی، فعالیت‌های سوداگرانه به عنوان عنصر اساسی و تاثیرگذار، چه در الگوهای تولید و مصرف آن، شناخته می‌شود. (یزدانی، ۱۳۸۳: ۴) در شکل زیر خلاصه جریان ورود نقدینگی به بازار مسکن نشان داده شده است.



نمودار (۱) فرایند ورود نقدینگی به بازار مسکن ایران

منبع: (یزدانی، ۱۳۸۲، ص ۵)

## منابع

- ادل، ماتیو (۱۳۸۰). **اقتصاد سیاسی شهری و منطقه ای**. ترجمه فریبرز رئیس دانا. تهران: انتشارات قطره، اطهاری، کمال (۱۳۸۳). عدالت در فضا. **فصلنامه هفت شهر**، سال سوم، شماره ۹ و ۱۰.
- افروغ عماد (۱۳۷۷). **فضا و نابرابری اجتماعی**. تهران: انتشارات دانشگاه تربیت مدرس، ایراندوست، کیومرث (۱۳۸۷). جایگاه بخش غیررسمی در توانمندسازی اجتماعات فقیر. **فصلنامه هفت شهر**، سال هشتم، شماره ۲۳-۲۴.
- پیران (۱۳۷۰). **اقتصاد سیاسی فضا**. **فصلنامه اقتصادی-سیاسی**، سال پنجم، شماره ۲۵.
- جهانی محمود (۱۳۸۷). سیاستهای حمایتی در زمینه تامین مسکن گروههای کم درآمد. همایش ارزیابی سیاستها و برنامه های اجرایی مسکن با رویکرد تدوین برنامه پنجم توسعه
- رهنمایی، محمدتقی؛ شاه حسینی پروانه (۱۳۸۳). **فرایند برنامه ریزی شهری در ایران**. تهران: انتشارات سمت، شکوئی، حسین (۱۳۸۲). **فلسفه های محیطی و مکتبهای جغرافیایی**. تهران: انتشارات گیتا شناسی، صرافی، مظفر (۱۳۸۷). ساماندهی سکونتگاه های شهری در پرتو حکمروایی خوب شهری. **فصلنامه هفت شهر**، سال هشتم، شماره ۲۳-۲۴.
- قایمی علی اصغر (۱۳۸۳). ویژگی ها و پیامدهای ساختار رانتهی در ایران. **فرهنگ اندیشه** سال سوم شماره ۱۱.
- کامروا، سید محمد علی (۱۳۸۲). **مقدمه ای بر شهرسازی معاصر ایران**. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، مرکز آمار ایران، نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵
- نصراللهی خدیجه [و دیگران] (۱۳۸۸). بررسی چگونگی عملکرد بیماری هلدنی و تاثیر نرخ تسهیلات بانکی بر قیمت مسکن در ایران با استفاده از یک الگوی خود توضیح با وقفه های گسترده (ARDL). **فصلنامه اقتصاد مسکن**، شماره ۴۵
- نوبخت، محمد باقر (۱۳۸۵). **توسعه اقتصادی ایران (جلد دوم)**. تهران: انتشارات مرکز تحقیقات استراتژیک، وزارت مسکن شهرسازی (۱۳۸۴) طرح جامع مسکن، سند تحلیلی: جمع بندی مطالعات
- هاروی دیوید (۱۳۸۷). **شهری شدن سرمایه**. ترجمه عارف اقوامی مقدم. تهران: نشر اختران، یزدانی بروجنی، فردین (۱۳۸۲). بازار سرمایه مسکن، زمینه ها و چارچوب ها. **فصلنامه اقتصاد مسکن**، شماره ۳۴.