



ناصر ذاکری

کارشناس اقتصادی

## حقوق شهروندان و تکلیف دولتمردان

بازرگانی را دزدان شیرو مال بردند. شکایت نزد حاکم برد. حاکم گفت چرا خوابیدی که مالت ببرند. گفت پنداشت‌م تو بیداری. همین حکایت کوتاه در ادبیات ما اشاره به نکته‌ای بسیار تأمل‌برانگیز دارد. حاکم می‌پندارد شهروندان خود باید از اموال‌شان حفاظت کنند و او در این میانه مسئولیتی ندارد؛ اما بازرگان با پاسخ هوشمندانه‌اش وظیفه مهم حاکم را به او گوشزد می‌کند که اگر بناست بازرگانان خود مراقب اموال‌شان باشند و از بیم دزدان شیرو، شب‌ها نخوابند، دیگر چه نیازی به ناز حاکمان؟

این تکلیف دولت و دولتمردان است که از اموال شهروندان و حقوق آنان در عرصه‌های مختلف صیانت کنند؛ اما تکلیف دولت در عرصه صیانت از اموال و حقوق شهروندان فقط در این خلاصه نمی‌شود که دزدی و راهزنی را ریشه‌کن کرده و امنیت را در سرتاسر کشور برقرار کند؛ زیرا این فقط فعالیت دزدان شیرو نیست که منافع شهروندان را تهدید می‌کند. الزام تولیدکنندگان و عرضه‌کنندگان کالاها و خدمات به رعایت استانداردهای اجباری یکی از مهم‌ترین تولیدکننده‌های حضور و نقش‌آفرینی دولت است؛ زیرا همواره این امکان وجود دارد که برخی تولیدکنندگان سودجو کالاهایی فاقد کیفیت و حتی خطرآفرین را با هدف

کسب سود بیشتر وارد بازار کنند و سلامت و امنیت شهروندان را با خطرانی روبه‌رو کنند. در چنین شرایطی، انتظار مسئول بی‌مسئولیت حکایت ما این خواهد بود که باید خریداران و مصرف‌کنندگان خود مراقب باشند تا کلاه سرشان نرود و اگر از بابت خرید کالاهای فاقد کیفیت مناسب متحمل زیان شدند، تقصیر خودشان است! اما این استدلال در جهان امروز خریداری ندارد. وضعیت فردی را تصور کنید که برای پیگیری کارهای اداری خویش باید به یک مجتمع تجاری یا اداری برود. آیا می‌توان انتظار داشت او قبل از ورود به ساختمان یا نزدیک‌شدن به حريم ساختمان ابتدا نقشه‌های فنی آن را بررسی کرده و از میزان استحکام آن یقین کند و سپس به آن نزدیک شود؟ یا فردی که برای صرف ناهار چه در سطح شهر و چه بین راه به رستورانی می‌رود، آیا این امکان برای او وجود دارد که قبل از سفارش غذا از فرایند تهیه غذا و چگونگی رعایت پروتکل‌های بهداشتی در آشپزخانه رستوران اطلاعات گردآوری کند و اگر خیالش راحت شد که غذای عرضه‌شده در آن رستوران بهداشتی است، آن را میل کند؟ مسئول بی‌مسئولیت حکایت ما به شهروندان ممالک محروسه خود می‌گوید خودشان مراقب باشند و در رستورانی که اصول بهداشت را مراعات نمی‌کند، غذا

### کمال اطهاری، اقتصاددان در گفت‌وگو با «شرق» فسادهای بزرگ در بازار مسکن را تحلیل می‌کند

## به اسم بازار آزاد، کم‌درآمدها و فقرا را به حاشیه شهر می‌رانند

زمین‌خواران در ایران نه‌تنها قوانین را دستکاری می‌کنند بلکه با انحراف مفاهیم اقتصادی تلاش می‌کنند برای فساد خود بسترسازی کنند. این جملات را کمال اطهاری، اقتصاددان و متخصص بازار مسکن به «شرق» می‌گوید و تأکید می‌کند که فساد در بخش تاریک بازار مسکن ایران آن چنان ریشه دوانده است که برای زمین‌خواری صف‌آرایی‌های عجیبی مشابه ماحوای پتروشیمی میانکاله رخ می‌دهد. بخش تاریک بازار مسکن ایران از نظر او زمین است. زمینی که کمتر مسئولان دولتی و نمایندگان مجلس تمایل دارند درباره آن حرف بزنند. این اقتصاددان توضیح می‌دهد فساد در بخش مسکن از آنجا شروع شد که طرفداران بازار آزاد برخلاف رویه کشورهای امپریالیستی، زمین را که کالایی عمومی و غیرقابل تولید و غیرقابل رقابت بود، به بازار آزاد سپردند و جاده را برای زمین‌خواران نه‌تنها مستأجرها، بلکه مالکان کم‌درآمد ساکن بافت فرسوده درون شهرها را به حاشیه شهرها برانند و زمین‌های بارزش را یکی پس از دیگری تصاحب کرده و در آن مال‌های تجاری و مجتمع‌های رفیع بسازند. او به شکل‌گیری دیدگاه «راست مبتذل» در ایران اشاره می‌کند و می‌گوید: حالا نه فقط قوانین بلکه مفاهیم علم اقتصاد هم برای توجیه فساد به خدمت رانت‌خواران درآمده است.

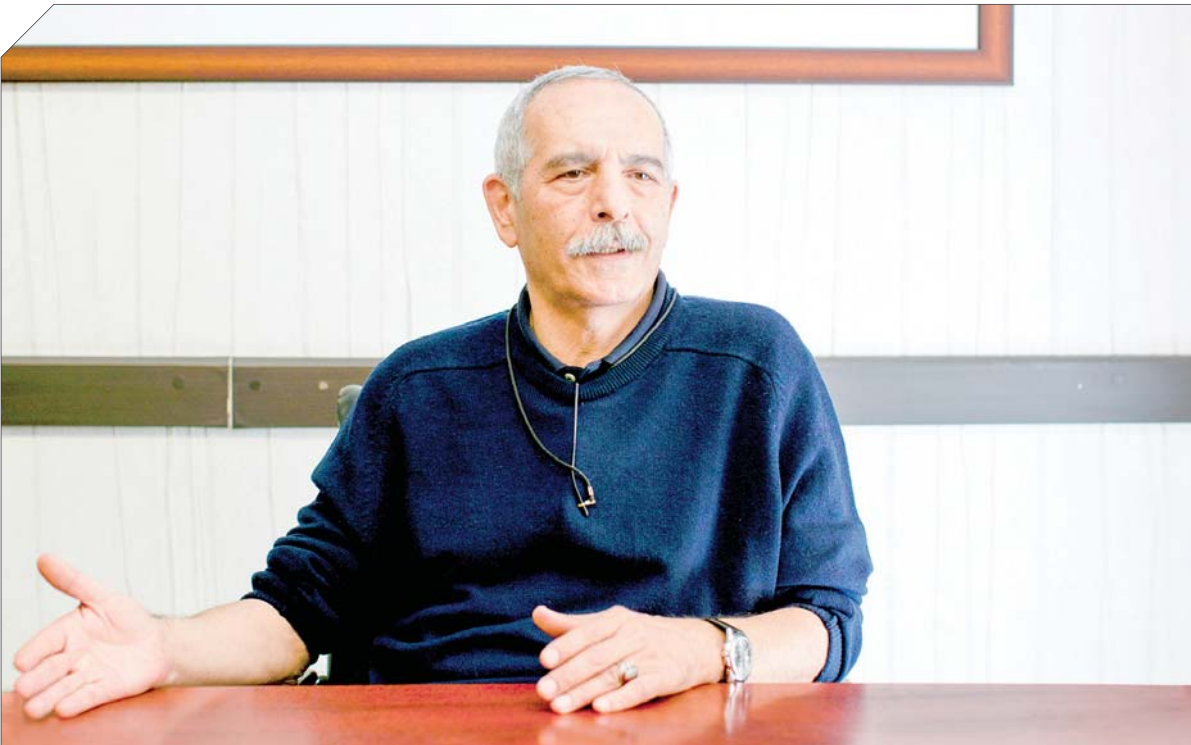
- ◆ آقای دکتر قیمت زمین گاهی تا ۷۰ درصد هزینه تمام‌شده مسکن می‌رسد، اما در مجلس و دولت کمتر حرفی از آن می‌زنند؛ علت چیست؟  
علت، فساد بزرگی است که در این بخش وجود دارد و ذی‌نفعان ترجیح می‌دهند درباره آن سکوت کنند و سیاست‌های بازار مسکن را به قوانین پراکنده و طرح‌های عجیب و بی‌سروته تقلیل دهند که درنهایت به هیچ‌کجا نمی‌رسد و زاغه‌نشینی در ایران روزبه‌روز گسترده‌تر می‌شود.  
پیش از انقلاب کمتر از پنج درصد جمعیت شهری در سکونت‌گاه‌های غیررسمی زندگی می‌کردند و الان بالای ۳۰ درصد در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند.
- ◆ فسادی که از آن صحبت می‌کنید، چیست؟  
ببینید زمین یک کالای غیرقابل تولید و غیرقابلی است اما در ایران در اتفاقی عجیب، زمین را که یک کالای عمومی است، به بازار آزاد سپردند. درواقع باید گفت گرفتاری ما در بازار مسکن از آنجا شدت می‌گیرد که یک کج‌فهمی از علم اقتصاد، زمین را به بازار می‌سپارد؛ آن‌هم درحالی‌که در هیچ‌ک از کشورهایی با ساختار سرمایه‌داری این کار را نکرده‌اند! و درواقع اوضاع وخیم بازار مسکن ایران از آنجا آغاز می‌شود که انکشافات مسئولان در علم اقتصاد به آن می‌رسد که می‌آیند زمین را به بازار می‌سپارند.
- ◆ این اتفاق از چه زمانی رقم خورد؟  
آقای غلامحسین کرباسچی زمین را به بازار سپرد و روغنی‌زنجانی، رئیس وقت سازمان برنامه، از آن دفاع کرد. آن‌زمان من گزارش‌ی با عنوان سیاست زمین در ایران نوشته بودم و مناظره‌ای با روغنی‌زنجانی داشتم؛ ایشان به من گفت این گزارش‌ی که شما نوشتید و گفتید زمین نباید به بازار سپرده شود، سوسیالیستی است.
- ◆ پاسخ شما چه بود؟  
من به ایشان جواب دادم که می‌دانید ملی‌کردن زمین جزء وظایف انقلاب کبیر فرانسه بوده نه انقلاب کبیر روسیه؟! چرا؟ به این دلیل که فنودالیسم با بهره مالکانه زندگی می‌کند و سرمایه‌داری با ارزش افزوده زندگی می‌کند. اگر بهره مالکانه بر اقتصاد حاکم شود، سرمایه‌داری نابود می‌شود و به همین دلیل هم زمین را نباید به بازار بسپاریم. من جواب ایشان را دادم ولی آنها کار خودشان را کردند.
- کاری که اینجا کردند، درواقع بیماری هلندی را به بخش مسکن تزریق کرد و رشد سکونت‌گاه‌های غیررسمی از اینجا شروع شد و با شروع تراکم‌فروشی، رشد سکونتگاه‌های اطراف تهران بین ۱۵ تا ۲۰ درصد بیشتر شد.
- ◆ آقای دکتر شما می‌گویید زمین به بازار آزاد سپرده شد، اما بخش بزرگی از

میل نکنند یا به ساختمانی که غیراصولی بنا شده و احتمال ریزش دارد، نروند یا محصولات فلان شرکت خودروساز را که اصول ایمنی را رعایت نمی‌کند، نخرند! و اگر رعایت نکردند، خونشان پای خودشان است! پاسخ شهروندان جوامع امروزی به چنین مسئولانی این است که شما موظف هستید بیدار باشید تا شهروندان آسوده بخوابند. شما باید بر فعالیت اصناف و بنگاه‌های اقتصادی نظارت کنید و اجازه ندهید تولیدکننده سودجو با جان مردم بازی کند و با عرضه کالای فاقد کیفیت سلامتی آنان را تهدید کند.

وقتی سازنده یک ساختمان بزرگ که بناسست محل مراجعه جمعیت کثیری باشد، استانداردهای فنی را رعایت نمی‌کند و ساختمانی بنا می‌کند که بر سر مردم فرومی‌ریزد، نمی‌توان شهروندان را سرزنش کرد که چرا به آن ساختمان وارد شدید؟! بلکه باید همه نهادهای ناظر را مورد سؤال قرار داد که چرا بیدار نبودید و چنین اتفاقی برای اموال بازرگان حکایت ما و حتی برای جان‌ش واقع شد. وقتی یک شهروند به رستورانی برای صرف غذا رفته و احتمالا مسموم می‌شود، باید مسئولان را سرزنش کرد که چرا بیدار نبودید و اجازه دادید که سودجویان بی‌ملاحظه با سلامت مردم بازی کنند. یا وقتی یک مؤسسه مالی

و اعتباری فعالیت خود را آغاز کرده و با جمع‌آوری سپرده‌های مردم، موجبات متضرر شدن‌شان را فراهم می‌کند، نمی‌توان مردم را سرزنش کرد که چرا پولتان را به آن مؤسسه سپردید؛ بلکه باید دولتمردان را سرزنش کرد که چرا بیدار نبودید و به چنین مؤسسه ناکارآمدی اجازه ادامه فعالیت دادید.در طول سال‌های گذشته شهروندان از بابت فعالیت تولیدکنندگان بی‌ملاحظه و سودجو متحمل زیان‌های هنگفت شده‌اند. انبوه کالاهای فاقد کیفیت وارداتی که بازارهای کشور را به تصرف خود درآورده‌اند، هزینه مضاعفی را در شرایط تورمی به شهروندان تحمیل کرده‌اند. در اکثر موارد هم متولیان امر خود شهروندان را مقصر می‌دانند که دقت لازم را نداشته‌اند!

این وظیفه دولتمردان و متولیان امر است که با جدیت تمام مراقب باشند و با جلوگیری از رفتار پرخطر سودجویان از بروز هرگونه خطری برای جان و مال شهروندان جلوگیری کنند و بالاتر از آن، متولیان امر باید این شیوه مطالبه‌گری را به شهروندان بیاموزند و آنان را به حق مسلم خود آگاه سازند. همان‌گونه که بازرگان حکایت ما با ظرافت تمام وظیفه مسئول را به او گوشزد کرد.



کمال اطهاری، اقتصاددان

- ◆ در کشورهایی با ساختار سرمایه‌داری مسکن کم‌درآمدها با چه سازوکاری تأمین می‌شود؟  
همان‌طور‌که گفت‌م ما در مفاهیم اقتصادی دچار کج‌فهمی شده‌ایم. آنچه در ایران با عنوان بازار آزاد زمین تحمیل کردند، نتیجه‌اش چه بود؟ اصلا زمین کالای قابل تولید و رقابتی نیست که در بازار آزاد عرضه شود و نتیجه عرضه کالاهای عمومی و غیرقابلی در بازار آزاد شکست‌آمیز است؛ چنان‌که حالا نتیجه این سیاست آن شده که بهای یک مسکن ۹۰متری نزدیک به ۲۰ برابر درآمد متوسط یک خانوار شهری است. پیش از انقلاب، در اوجش سه تا چهار برابر بود. نتیجه این شده که چرا بهای زمین رسیده به ۷۰ درصد قیمت تمام‌شده یک واحد مسکونی و اجاره‌بها در یک خانوار جوان نزدیک به ۸۰، ۷۰ درصد درآمدش رسیده است. چرا راست مبتذل از این موارد حرفی نمی‌زند؟ چرا نمی‌گوید که در همان کشورهای سرمایه‌داری مانند آمریکا هم زمین را به بازار آزاد نسپرده‌اند.

- در همان کشورهای سرمایه‌داری و امپریالیستی هم می‌گویند که در بافت‌های مسکونی باید حداقل ۱۰ درصد به کم‌درآمدها اختصاص داده شود. بعد اینجا به اسم بازار آزاد کم‌درآمدها و فقرا را به حاشیه شهر می‌رانند تا هر بلایی سر آنها بیاید.
- چرا نمی‌گویند که بازار آزاد برای کالاهای رقابتی است اما زمین یک کالای غیرقابل تولید و غیرقابل رقابت و محدود است و وقتی شما بیشتر از حد رقابت را بازاریاسازی کنید، رقابت رانتی می‌شود، چون زمین کالای قابل‌انتقالی نیست و رقابت‌پذیر نیست و به همین دلیل شکست بازار رخ می‌دهد.
- ◆ جناب اطهاری شما اشاره کردید که بازار آزاد زمین باعث گسترش زاغه‌نشینی شده است، از آن سو می‌بینیم که طرح‌هایی مانند مسکن مهر و واگذاری زمین رایگان به طبقه فقیر هم شکست می‌خورد. علت چیست؟  
هر دو این رویکردها قریب‌کارانه است و کج‌فهمی و انحراف مفاهیم اقتصادی در ایران باعث شده یک طبقه رانت‌خور شکل بگیرد و بقیه مفلس باشند.

- در طرح‌هایی مانند مسکن مهر یا نهضت مسکن و... دولت در حاشیه شهر و به اسم زمین رایگان خانه‌هایی می‌سازد و به طبقات فقیری که قدرت خرید نسبی دارند، می‌فروشد. جایی که درواقع فقط حکم خوابگاه دارد و نه خانه و هیچ‌گونه امکانات زیست شهری ندارد. اسم این خانه‌ها را هم مسکن محرومان می‌گذارند و با قیمت و اقساط گراف واگذار می‌کند. نتیجه این می‌شود که دست دهک اول و دوم و سوم از مسکن همچنان دور می‌ماند و گسترش حاشیه‌نشینی ادامه‌دار می‌شود.
- در مقابل دولتی می‌آید و می‌گوید که ما در بازار مسکن دخالت نمی‌کنیم و تلاش می‌کند دیدگاه‌های راست مبتذل را تبدیل به گفتمان کند تا از خود سلب مسئولیت کند. درحالی‌که این حرف‌های راست مبتذل مایه خجالت است، برای اینکه در تمام کشورهای سرمایه‌داری، مسکن اجتماعی وجود دارد و بخش مهمی از تولید مسکن در این کشورها مسکن اجتماعی است.
- ◆ درواقع شما می‌گویید که دولت باید برای فقرا مسکن رایگان تأمین کند؟

- بله در تمامی کشورهای توسعه‌یافته و همان کشورهای امپریالیستی هم قشر محروم در مسکن دولتی زندگی می‌کند. این واحدهای مسکونی تقریبا رایگان به افراد واگذار شده‌اند که البته فقرا مالک آن نیستند و دولت مالک مسکن است و اجاره ناچیزی در حد هزینه نگهداری ملک از آنها دریافت می‌کند. علت اینکه دولت مالک مسکن است، این است که فقرا برای تأمین هزینه‌های زندگی‌شان ناچار به فروش ملک نشوند و دوباره به چرخه بی‌خانمان‌ها برنگردند اما در ایران این سیاست نادیده گرفته شده و مسکن دولتی با قیمت گزاف به طبقات فقیر فروخته می‌شود!

- ◆ به غیر از تأمین مسکن رایگان برای کم‌درآمدها، برای حل مشکل مسکن چه باید کرد؟

باید بیماری هلندی در بخش مسکن درمان شود و زمین از حالت کالای رقابتی در بازار خارج شده و سیاست‌های نادرست در این بخش اصلاح شود تا رانت بخش زمین از بین برود و دسترسی عموم به مسکن اصلاح شود.

- در حقیقت باید بگویم که در ایران تورم قانونی و قانون‌گذاری پراکنده داریم که در ادبیات حقوقی به آن «اسهال قانونی» می‌گویند. در ایران اسهال قانونی مملکت را فراگرفته و مدام می‌آیند قانون‌های پراکنده می‌گذارند. قانونی که امسال می‌گذارند و دو سال دیگر آن را نقض می‌کنند! شما ریشه این کارها را بگیرید تا ببینید به کجا می‌رسد غیر از رانت‌خواری؟ حالا به شرایطی رسیده‌ایم که اسهال قانونی، رمق جامعه را گرفته و قوانین را به جای آنکه در خدمت توسعه کشور باشد، در خدمت فساد و رانت درآورده است

- زمین‌های کشور در اختیار نهادهایی مانند اوقاف، آستان قدس رضوی، سازمان ملی زمین و مسکن و... است. این چطور بازار آزادی است؟!

این حرف درست است. سازمان زمین شهری در سال ۱۳۸۰ یا ۱۳۸۱ به اندازه کل زمین‌های شهری ایران زمین داشت اما به بازاریاسازی زمین بهانه‌ای بود که زمین به دست خودشان برسد. درواقع سود سرشار بازار زمین، رانت ایجاد کرد و بخش مسکن تبدیل به یک بخش رانتی شد و سرمایه مولد به این بخش آمد و اقتصاد ایران را نابود کرد.

وقتی از سود سرشار بازار زمین و رانت خیره‌کننده آن صحبت می‌کنیم، مصداقی مانند پتروشیمی میانکاله به ذهنم می‌رسد که برای این رانت شیرین چه صف‌آرایی‌هایی ایجاد شد. درواقع این رانت آن‌قدر بزرگ است که رانت‌خواران حتی به دستکاری قانون روی می‌آورند تا زمین را راحت‌تر تصاحب کنند.

- ◆ منظورتان این است که در بازار زمین، اتفاقی مشابه خصوصی‌سازی رخ داد و به اسم خصوصی‌سازی، اموال دولتی به شبه‌دولتی‌ها رسید؟  
بله؛ یعنی آن سیستم رانت‌خوار در قالب قانون، دو طرح جامع مسکن را کنار می‌گذارد؛ یکی به‌وسیله اصولگراها و یکی به‌وسیله اصلاح‌طلبان. سیستم رانت‌خوار اول بیشتر بخش خصوصی بود که بعد تبدیل شد به صندوق‌های متعلق به شبه‌دولتی‌ها و اینها آمدند سرمایه‌گذاری کردند، زمین‌های شهری را گرفتند و حتی جمعیت را کوچ دادند تا بتوانند زمین‌های مرغوب را بگیرند.
- ◆ کوچاندن در قالب طرح‌های بازآفرینی شهری را می‌گویید؟

بله دقیقاً. شما نگاه کنید به نام «توسعه‌گر» آمدند زمین‌های مرکز شهر را با عنوان بافت فرسوده گرفتند و مردم کم‌درآمد را به اطراف شهر فرستادند. بعد از مدتی آن زمین‌ها مال‌های تجاری یا برج شدند. این یعنی خطر بزرگ و فسادِی که می‌گویم رخ داده است.

خیلی جالب است که در همین قوانین مسکن، قید شده کرامت انسان‌ها حکم می‌کند که کم‌درآمدها در میان مردم زندگی کنند نه به حاشیه رانده شوند اما ما می‌بینیم نه‌فقط اجاره‌نشین‌های زیادی هرسال به حاشیه شهر رانده می‌شوند بلکه مالک را هم به بهانه نوسازی و بازآفرینی شهری به حاشیه شهر می‌رانند.

- ◆ آقای دکتر شما از کوچاندن تحت قوانین بازآفرینی شهری می‌گویید، آیا این همان مصداق دست‌کاری قانون توسط رانت‌خواران است؟  
بله و ماجرایی این قوانین آن‌قدر جالب است که شما در بند اول قانون می‌بینید که نوشته‌اند برای حفظ کرامت انسانی، کم‌درآمدها باید در بافت شهری زندگی کنند و نه در حومه شهر اما در ادامه تبصره‌هایی می‌آید که کوچاندن افراد از بافت شهری را مجاز می‌کند.

در حقیقت باید بگویم که در ایران تورم قانونی و قانون‌گذاری پراکنده داریم که در ادبیات حقوقی به آن «اسهال قانونی» می‌گویند. در ایران اسهال قانونی مملکت را فراگرفته و مدام می‌آیند قانون‌های پراکنده می‌گذارند. قانونی که امسال می‌گذارند و دو سال دیگر آن را نقض می‌کنند! شما ریشه این کارها را بگیرد تا ببینید به کجا می‌رسد غیر از رانت‌خواری؟ حالا به شرایطی رسیده‌ایم که اسهال قانونی، رمق جامعه را گرفته و قوانین را به‌جای آنکه در خدمت توسعه کشور باشد، در خدمت فساد و رانت درآورده است.