



ناصر ذاکری

کارشناس اقتصادی

روند تغییرات شاخص‌های مهم بخش مسکن ازجمله طول دوران انتظار برای خانه‌دارشدن، سهم مسکن در سبد هزینه خانوار و درصد جمعیت مستاجر در سال‌های اخیر در مسیر بوده که همواره گستردگی ابعاد معضل مسکن بیشتر و بیشتر نمایان شده است. همین امر موجب شده پرونده مسکن در بین مجموعه پرونده‌هایی که ذهن مسئولان را درگیر می‌کند، جایگاه بالاتری بیابد و بر صدر بنشیند. اهمیت مسئله و گستردگی ابعاد این معضل ایجاب می‌کند تأمل بیشتری در مرحله تدوین برنامه برخورد با آن صورت گیرد و از انتخاب تدابیری که کمکی به حل معضل نکرده و حتی موجبات پیچیده‌ترشدن کلاف واقعیت را فراهم می‌کند، خودداری شود. به‌عنوان نمونه در چند دهه گذشته دولت‌مردان مدام به مسابقه بی‌حاصل بین قیمت مسکن و میزان وام خرید دام زده‌اند، غافل از اینکه به شهادت آمار و ارقام این ابزار سیاستی کمک چندانی به حل مشکل نکرده و بیشتر از اینکه گرهی از کار متقاضیان مسکن باز کند، خیرش به فروشندگان مسکن رسیده است. نکته کلیدی در پرونده مسکن این است که در اقتصاد امروز کشورمان خرید و فروش مسکن تبدیل به آسان‌ترین و کم‌خطرترین شیوه سرمایه‌گذاری و کسب سود شده است. سرمایه‌گذاران در این میدان مانند

بازار سهام از دو نوع عایدی برخوردار می‌شوند: انتفاع از محل افزایش ارزش دارایی و دریافت اجاره ماهانه. افزایش تقاضا برای مسکن خواه معلول افزایش جمعیت (متقاضیان واقعی مسکن) باشد و خواه معلول افزایش نقدینگی (تقاضای سفته‌بازانه)، موجب افزایش عایدی اول می‌شود. اما عایدی دوم در عرف مالکان املاک استیجاری با فرمول خاصی محاسبه می‌شود که به بهترین نحومنافع مالکان را تضمین می‌کند. آنان تحت تأثیر تبلیغات مشاوران املاک ارزش رهنی ملک را به‌صورت کسری از ارزش ملک (مثلا یک‌پنجم یا یک‌ششم) حساب می‌کنند و سپس با فرمولی بسیار یک‌طرفه که متضمن منافع مالکان است، مبلغ اجاره ملک را محاسبه و مطالبه می‌کنند و از آنجا که مستاجر در شرایط اضطرار قرار دارد، ناگزیر از پذیرش شرایط تحمیلی است. در چنین شرایطی هرچند مصوبه سران قوا درباره تعیین سقف مجاز افزایش اجاره‌بهای املاک مسکونی اقدامی مثبت و قابل‌تقدیر است، اما تناسبی با شرایط بازار املاک استیجاری ندارد و نمی‌تواند تغییری اساسی در بازار ایجاد کند. کاری که در این آشفته‌بازار باید انجام شود، مداخله هوشمندانه و جدی برای تغییر فرمول محاسبه ارزش استیجاری ملک به نفع جمعیت مستاجر است. با این اقدام دولت به صاحبان

اولین گام‌های حل معضل مسکن

گفت‌وگو یعنی توسعه

سقوط سیاست

از عقلانیت به هوشمندی

سخنرانی محسن رنانی در مراسم رونمایی کتاب «روایت مقصود فراستخواه از مسئله توسعه در ایران»

از مثل‌ها و ضرب‌المثل‌هایمان را ساخته‌ایم برای پوشاندن این ناتوانی، مثلا می‌گوییم «اگر شریک خوب بود خدا هم شریک داشت» و با این تئوری، از شراکت با دیگران در امور اقتصادی و اجتماعی دوری می‌کنیم. در حالی که ناتوانی در شراکت ریشه در ناتوانی در گفت‌وگو دارد. حجم زیادی مؤسسه و شرکت شکل می‌گیرد، سه ماه، شش ماه، یک سال نمی‌کشد که دیگر نمی‌توانند با هم کار کنند و جدا می‌شوند و این‌گونه است که بیش از ۹۵ درصد مؤسسات، بنگاه‌ها و نهادهای بخش خصوصی ما زیر پنج نفر یا خانوادگی است. اینها همه عوارض ناتوانی و بی‌مهارتی ما در گفت‌وگو است. اما روایت حضرت مقصوده؛ یک ترم را در خدمت استاد فراستخواه درس اخلاق و گفت‌وگو آموختیم. تعداد ساعاتی که خدمتشان نستیم و گفت‌وگو کردیم نزدیک ساعات یک ترم تحصیلی شد و در این همنشینی‌ها نه تنها از دانش ایشان بهره بردیم بلکه درس اخلاق گرفتیم. در نوشته‌های ایشان نیز ما هم‌زمان با دانش و ادب توأمان مواجه بودیم.

اما روایت مقصود؛ در آغاز فکر می‌کردیم وقتی روایت‌ها تدوین و منتشر شود، ممکن است برخی‌شان برای تحلیل همه دوران تاریخ معاصر ایران به کار بیایند. کم‌کم متوجه شدیم هر روایت تصویری و گوشه‌ای از تاریخ توسعه ایران و نقشه توسعه ایران را تبیین، توصیف و ترسیم می‌کند؛ یعنی هر روایت برای یک برهه خاص از تاریخ ایران کاربرد دارد و نباید انتظار داشته باشیم یک صاحب‌نظر تئوری‌اش مثلا برای کل صد سال اخیر جواب بدهد. «روایت محمود» با نظریه دکتر سربح‌القلم برای یک زمانه کاربرد دارد، «روایت مسعود» با نظریه دکتر نیلی برای یک زمان دیگر و «روایت مقصود» هم برای دوره‌ای دیگر. به گمان من در بین روایت‌هایی که تا به اینجا نوشته‌ایم، مثلا روایت دکتر سربح‌القلم و روایت دکتر نیلی مربوط به عصر نرمالیتی ایران هستند؛ یعنی اینها تحلیل‌هایشان و توصیه‌هایشان برای زمانی است که جامعه و سیاست ما از شرایط نرمال، بهنجار و عادی برخوردار باشد. در این صورت محمود می‌گوید راه‌حل توسعه ما در ادغام‌شدن در اقتصاد جهانی است و مسعود می‌گوید راه‌حل توسعه ما در سرمایه‌گذاری انبوه و بزرگ‌مقیاس صنعتی است. ولی عایدی‌ام از اینها الان راه‌حل ما نیست، چون آنها فقط در شرایط بهنجاری و عادی‌بودگی ایران جواب می‌دهند. اما امروز که ما در میانه بحرانیم و افق نداریم، راه‌حل‌مان چیست و کجاست؟ وقتی تأمل می‌کردم، دیدم روایتی که الان، در این لحظه تاریخ ایران، بتواند راهکار بدهد و نسخه بنویسد، روایت مقصود است؛ و به‌ویژه مسئله تأکید دکتر فراستخواه بر کنشگر مرزی.

درواقع اگر زمانی باشد که کنشگر مرزی باید نقش بازی کند، در همین لحظه‌های بحران‌های بحرانی تاریخ ایران است؛ لحظه‌هایی که مثل لبه تیغ است و یک حادثه یا تصادف کوچک یا بزرگ می‌تواند جامعه و سیاست ایران را به این سو ببرد یا به آن سو درغلانند و نتایج پیش‌بینی‌نشده‌ای را به بار بیاورد. در این لحظه تاریخی است که کنشگران مرزی می‌توانند و باید نقش بازی کنند. این لحظه تاریخی است که نخبگان مرزی دو سوی عرصه سیاست و جامعه باید با به میدان گذارند و باهم و با حکومت و با جامعه‌گفت‌وگو کنند.

استدلال خودم را عرض می‌کنم. الان به قول دکتر فاضلی ما در مرحله همایندی بحران‌ها هستیم. در همایندی بحران‌ها از یک‌سو نظام تدبیر گرفتار کردایی از بی‌ثباتی‌ها و چالش‌ها و تصادفات و اشتباهات اقتصادی و اجتماعی می‌شود و کارش می‌شود آتش نشانی. اگر حتی بتواند آتش‌های بحران را در این گوشه و آن گوشه خاموش کند، اما گرفتار سردرگمی عجیبی می‌شود و ناکارآمدی‌اش به اوج می‌رسد. در چنین شرایطی کافی است مقبولیت سیاسی هم پایین باشد تا اعتمادبه‌نفس نظام تدبیر کاهش پیدا کند. درواقع ما الان در شرایطی هستیم که اعتمادبه‌نفس نظام تدبیر در حال کاهش است و این یک خطر تاریخی است. وقتی اعتمادبه‌نفس پایین می‌آید امکان تصمیمات بزرگ و افق‌گشایانه و جراحی‌های ساختاری از دست می‌رود؛ یعنی نظام تدبیر دیگر نمی‌تواند در ثبات و آرامش و با اعتمادبه‌نفس تصمیمات بزرگ بگیرد. در این صورت تصمیمات نظام تدبیر از سطح عقلانیت (rationality) به سطح هوش (Intelligence) سقوط می‌کند. هوشمندی، تصمیم‌گیری در سطح IQ است و از جنس توانایی‌های فیزیولوژیک مغز است، اما عقلانیت یک مفهوم اجتماعی و یک مهارت اجتماعی است که ما در تجربه زیستی خود به‌تدریج یاد می‌گیرم. ما برای تدبیر امور اجتماعی خود نیاز به عقلانیت داریم. هوش شرط لازم است ولی کافی نیست. سطحی از هوش را حیوان دارد و سطوح بالاتر هوش را انسان دارد. ولی الزاما برای توسعه، هوش بالا نمی‌خواهیم بلکه عقلانیت بالا می‌خواهیم؛ هم در جامعه و هم در حکومت.

در بحران‌هایی که اعتمادبه‌نفس نظام تدبیر پایین می‌آید، تصمیمات، شتاب‌زده و در خفا و بدون گفت‌وگوی جمعی و بدون مشارکت نخبگان و ناقدان گرفته می‌شود و به همین خاطر، تصمیمات از سطح عقلانیت به سطح هوش سقوط می‌کند. یعنی نظام تدبیری که اعتمادبه‌نفسش را از دست داده است، تصمیماتش را با هوش خود می‌گیرد نه با عقلانیت‌خود. در واقع

املاک استیجاری این پیام را ارسال می‌کند که آنان نباید از تبدیل نقدینگی خود به مستغلات و «سرمایه‌گذاری» تلقی‌کردن آن، انتظار بازدهی قابل‌قبولی در قالب اجاره‌بها داشته باشند و فقط باید به عایدی نوع اول یعنی افزایش ارزش ملک بسنده کنند. توجیه دولت برای این اقدام (کاهش تدریجی عایدی نوع دوم) این است که مسکن کالایی اساسی و استراتژیک برای جامعه محسوب می‌شود و سفته‌بازان و سرمایه‌گذاران مجاز نیستند با ورود و تجمع در این بازار فاصله‌های مصنوعی بین خریدار واقعی و فروشنده ایجاد کنند. گفتنی است در دهه ۶۰ طرح راه‌اندازی مدارس غیردولتی برای گسترش عرضه خدمات آموزشی با این دید عنوان «مدارس غیرانتفاعی» را برگزید که بانیان طرح معتقد بودند عرصه فرهنگ و آموزش عرصه انتفاع و سودآوری نیست و فقط باید زحمات فعالان این عرصه با هدف ماندگاری مدارس جبران شود. با همین استدلال حال باید پرسید چگونه می‌توان پذیرفت بازار مسکن به‌عنوان کالایی که با کرامت انسانی اعضای جامعه سروکار دارد، به میدان سودآوری آن‌هم سودآوری مضاعف از نوع عایدات دوگانه با دولت تبدیل شود؟ دخالت‌دادن شاخص نسبت ارزش رهنی دولت توافق مالک و مستاجر در فرمول محاسباتی مالیات مستغلات می‌تواند

مالکان را وادار کند ارزش رهنی کمتری برای ملک خود در نظر بگیرند. توجه به شاخص ارزش رهنی ملک استیجاری به‌جای تعیین سقف افزایش اجاره‌بها اثر بسیار ماندگارتری در بازار املاک استیجاری گذاشته و گامی بزرگ در مسیر کاهش عایدی نوع دوم مالکان و وادارکردن آنان به بسنده‌کردن به عایدی نوع اول است. کاهش عایدی نوع دوم برای مالکان واحدهای استیجاری، علاوه بر کمک شایان توجه به اقتصاد و شرایط معیشتی اقشار کم‌درآمد جامعه و حتی افزودن بر درآمد مالیاتی دولت، مقدمات کاهش هرچند اندک عایدی نوع اول را نیز فراهم می‌کند؛ زیرا از جداییت «سرمایه‌گذاری» در مستغلات می‌کاهد. بااین‌حال دولت باید در گام دوم سیاست‌هایی سنجیده برای کاهش بیشتر عایدی نوع دوم به کار گیرد؛ زیرا تا زمانی که بازار مستغلات بازاری پربازده و کم‌ریسک برای صاحبان نقدینگی باشد، از یک سو زندگی اقشار کم‌درآمد جامعه رنگ آرامش به خود نخواهد دید و همواره در معرض هجوم نقدینگی سرگردان خواهد بود و از سوی دیگر سرمایه‌هایی که باید در میدان تولید و صنعت و تجارت سالم به کار گرفته شوند، در قالب املاک گران‌قیمت محبوس مانده و موتور تورم دورقمی را باز هم روشن نگه خواهند داشت.



برای گفت‌وگو، الان وقتش است و من بیاینه اخیر اقتصاددانان را به همین دلیل امضا نکردم. گفتم الان وقت بیاینه نیست. زمانی نقد و بیاینه می‌دهیم که راهکاری بود. الان که ما خودمان هم راهکار نداریم. الان بحران‌ها آن قدر پیش رفته است که هیچ‌کس نمی‌داند چه باید کرد. هر راهکاری باید از دل یک گفت‌وگوی ملی و با افزایش امید ملی و از دل یک پارادایم شیفت یا افق‌گشایی در نظام سیاسی پدیدار شود. و برای رفتن به سوی این افق‌گشایی و ایجاد امید، راهی جز کشودن باب گفت‌وگو با حکومت و جامعه نیست. اکنون تقریبا تمام راهکارهای مرسوم کتابی به بن‌بست می‌رسد. الان به جای بیاینه باید بگوییم حکومت، دولت ما آماده‌ایم کمک کنیم، چه کار می‌توانیم بکنیم؟ بگو کجا می‌توانیم کمک کنیم؟ حتی امروز معتقدم در زمان آقای احمدی‌نژاد هم ما اقتصاددانان خطا کردیم که پنج بیاینه دادیم. قبل از بیاینه باید می‌رفتم در می‌زدیم می‌گفتم ما آماده همکاری هستیم، کجا می‌توانیم کمک کنیم؟ نه پست می‌خواهیم و نه پروژه، هر جایی که بتوانیم در مقام مشورت، خدمتی بکنیم، آماده‌ایم. هنوز دولت نیامده، همان سال اول بیاینه دادیم. البته آن دولت هم شلنتای می‌کرد؛ البته آن زمان هم تحولات سیاسی باعث شده بود جامعه دوقطبی شود و اقتصاددان‌ها هم در این جامعه باید یک جا می‌ایستادند، ولی منافع ملی در بحران‌های بزرگ ایجاب می‌کند که خطوط سیاسی را نادیده بگیریم و برای منافع ملی یکپارچه بشویم و قیام کنیم برای همکاری. الان آن لحظه تاریخی است که همه دولت‌مردان باید فراخوان بدهند به نخبگان مدنی، سیاسی و اقتصادی و بگویند به ما بگویید چه کنیم‌ها از این شرایط عبور کنیم. الان آن لحظه تاریخی است که اگر دولت مستقر می‌خواهد گذار مطمئنی از این بحران‌ها داشته باشد، باید تمام ظرفیت تاریخی و فکری موجود ملت ایران را به کار بگیرد، و توسعه‌خواهی اینجا معلوم می‌شود که آیا کسی دعوت می‌کند برای گفت‌وگو و مفاهمه؟ توسعه‌خواه، خواه نخیه دولتی یا مدنی، کسی است که وقتی چهارراه تحولات اجتماعی و سیاسی گره خورد، از ماشین خودش بیرون نیاید و بگوید تحت خطا آمده‌ای برو عقب، بلکه بگوید بایست من نندهعقب می‌گیرم. الان آن لحظه تاریخی است که کنشگران مرزی ما چه در حکومت و چه بیرون حکومت، روشنفکران ما چه نزدیک به حکومت و چه مخالف حکومت، باید همگی دنده‌عقب بگیرند و فضا بدهند تا شاید این گره فروسته سیاست گشوده شود. من واقعا افسوس می‌خورم که این حجم از نخبگان ما در خارج از کشور هنوز در بین خودشان هم نتوانسته‌اند گفت‌وگو راه بیندازند. فرض کنیم براندازی هم رخ داد، می‌گوییم شما که الان که در بیرون قدرت هستید، توان گفت‌وگو با هم و توان اجماع‌سازی ندارید، چطور فکر می‌کنید اگر به قدرت رسیدید، می‌توانید کشور را نجات دهید. آن موقع هم شما انحصارگران قدرت خواهید شد. اگر نیت درست و توان کاری برای کشور دارید، این گوی و این میدان، اول گفت‌وگو کنید و به اجماع برسید. در اجماع شماست که می‌توان باب گفت‌وگو با حکومت را باز کرد، نه در رقابت و تخریب یکدیگر. اما یک جامعه متفرق که یک طرف نخبگان بیرونی‌اش ناتوان از گفت‌وگو تنها در اندیشه براندازی هستند و از طرف دیگر نخبگان درونی‌اش در اندیشه مهاجرت به درون یا به بیرون، در اندیشه قهر و گوشه‌گیری و ناامیدی هستند، چه بر سرش خواهد آمد؟ آیا دوباره جامعه رها خواهد شد تا در برزخ ناامیدی و بی‌آفتی، دست به شورش و ویرانی بزند؟

اگر تئوری مقصود کاربردی دارد، در این لحظه تاریخی ماست و من خوشبختم که امروز از این روایت رونمایی می‌شود. این روایت را ظرف دو ساعت می‌توان خواند. توصیه می‌کنم به همه نخبگان مدنی و دولت‌مردان و نخبگان حکومتی که این روایت را بخوانند و از آن درس بگیرند. و اگر فرصت ندارند به «پویش فکری توسعه» بگویند خلاصه نوشتاری با صوتی‌اش را برای آنها بفرستند. امروز وقت آن است که هم نخبگان توسعه‌خواه روایت مقصود را بخوانند و به کار بگیرند. این نسخه، در کتاب «روایت مقصود» به تفصیل آمده است، نسخه امروز تاریخ توسعه ایران است. امیدوارم گوش شنوایی باشد.

هوشمندانه اولین راه‌حلی است که هرکس هوش کافی داشته باشد، به آن می‌رسد؛ حتی اگر هیچ سواد و تجربه‌ای نداشته باشد. ولی عقلانیت دانش جمعی و دانش ضمنی نخبگان را به خدمت می‌گیرد و تصمیماتی می‌گیرد که فردا نخواهد عوض کند. مثلا برخورد اخیر دولت با مسئله نان، برخورد هوشمندانه بود نه عقلانی و نمونه‌های فراوانی از این سیاست‌ها را می‌توانیم پیدا کنیم که نشان می‌دهد نظام تدبیر تصمیماتش از سطح عقلانیت به سطح هوشمندی سقوط کرده است. در چنین شرایطی احساس آتش‌نشان بودن به اضافه سقوط به سطح هوشمندی که موجب می‌شود راه‌حل‌ها پی‌درپی شکست بخورد، اعتمادبه‌نفس سیاست‌گذار را پایین می‌آورد و نظام تدبیر را آماده واکنش‌های تند می‌کند و همه چیز را به فاز امنیتی شدن می‌برد. و این آغاز شکل‌گیری یک چرخه ناکامی-ناامنی است.

از طرف دیگر جامعه بحران‌زده که امواج بحران سرگردانش کرده است، در این شتاب‌ها و سرگردانی‌ها، هیجانش بر عقلانیتش غلبه می‌کند و رفتارهای جامعه می‌رود در فاز هیجان. حتی وقتی شورش‌ری در کار نیست و در خفایا در تاکسی نشسته‌ایم اما کلام‌مان، رفتارمان، نوع خریدکردنمان، نوع رانندگی‌مان، شیوه بورس‌بازی‌مان و رفتارما در بازار ارز به شکلی است که در آن هیجان بر عقلانیت غلبه کرده است. پس از یک طرف نظام تدبیر، نگران و ناتوان از تدبیر امور به شیوه عقلانی است و از طرف دیگر، جامعه، خسته و فرسوده و هیجان‌زده است و رفتارهایش قابل پیش‌بینی نیست. حاصل این چه خواهد بود؟ از چنین شرایطی هیچ نتیجه عقلانی و مفیدی برای کشور بیرون نخواهد آمد. انقلاب‌های مخرب از چنین شرایطی بیرون می‌آیند. حتی اگر انقلاب نشود که در ایران نمی‌شود، یعنی در ایران به دلایل متعدد ظرفیت انقلاب وجود ندارد، اما ظرفیت شورش وجود دارد و خطر شورش اگر به یک پدیده بلندمدت و مستمر تبدیل نشود، آثار زیان‌بارش برای جامعه و اقتصاد و سیاست از خسارت بمب اتم بیشتر است. این آن تصادف تاریخی است که حداقل سه بار در تاریخ رخ داده است و روشنفکران ما خطا کردند و به آن دامن زدند و من الان نگرانم که روشنفکران ما دوباره خطایی را که در گذشته کردند، دوباره تکرار کنند؛ یعنی خریدن در لاک خویشتن، مهاجرت به درون، قهرکردن و ناامیدشدن و کناره‌گرفتن؛ یعنی رهاکردن جامعه در وضعیتی که روزبه‌روز هیجان بیشتری بر عقلانیت غلبه می‌کند و امکان دست‌یافتن به راهکارهای عقلانی را کمتر و کمتر می‌کند. این آفتی است که چند بار در تاریخ ایران گرفتار آن شده‌ایم و نهایتا منجر به برخوردهای خسارت‌بار اجتماعی و سیاسی شده است. این آن لحظه تاریخی است که کنشگران مرزی مدنظر هستی فراستخواه، اگر توسعه‌خواه باشند و منافع جمعی و اجتماعی برایشان مهم باشد، باید از لاک خویش بیرون بیایند و تمام سرمایه و اعتبارشان را به عرصه بیاورند برای شکل‌دادن گفت‌وگو. اتفاقا الان وقت گفت‌وگو است. وقتی دولت مستأصل شده، بهترین زمان برای گفت‌وگو است. آن وقت که دولت همه جا اقتدارش را به رخ می‌کشد که گفت‌وگو نمی‌کند، فرقی نمی‌کند هر دولتی در چنین شرایط تاریخی باشد، وقتی اعتمادبه‌نفس خودش را از دست می‌دهد، برخوردهای تند می‌کند؛ بنابراین، این آن لحظه تاریخی است که روشنفکران و کنشگران مرزی ما باید به میدان بیایند، هزینه کنند، خطر کنند، اعتبار و اندیشه‌شان را وسط بیاورند و بکشوند راه گفت‌وگو و تعامل با سیستم را باز کنند. با جامعه گفت‌وگو کنند و از نگرانی‌هایش بکهند و از خطرات تدروری آگاهی کنند. البته در طرف حکومت هم کنشگران مرزی باید با پیش بگذارند و با جامعه گفت‌وگو کنند.

من این را قبول ندارم که الان در آن طرف کنشگر مرزی نداریم. شاید اگر یک کنشگر مرزی از داخل سیستم با پیش بگذارد، تعداد زیادی کنشگر دیگر نیز به میدان بیایند. وقتی می‌گوییم کنشگر مرزی طرف حکومت، یعنی نخبه‌ای که از دل حکومت برآمده است، ولی با جامعه تعامل دارد. این طرف نیز کنشگر یا نخبه‌هایی را داریم که از دل جامعه برآمده‌اند، ولی با حکومت تعامل دارند. زبان گفت‌وگو دارند، رفاقت دارند و هنوز اعتماد حکومت از آنها سلب نشده و جزء معارضان یا براندازان قلمداد نشده‌اند. اینکه راه داده شود