

یادداشت

مثلث
نامبارکسید حسن موسوی فرد
کارشناس سیاستگذاری

یکی از مهم‌ترین مسأله‌ها در اقتصاد کشور ما، مسأله اقتصاد سیاسی حاکم بر زمین است. مسأله‌ای که به آن در تحلیل‌های اقتصادی کشور کمتر توجه شده و نقش آن چندان مورد توجه قرار داده نشده است. باید بررسی شود که زمین در اقتصاد کشور چگونه می‌تواند باعث رونق کشور یا باعث به انحراف کشیده شدن ظرفیت‌های کشور شود.

آنچه طی سال‌های اخیر در کشور رخ داده، این است که در حوزه زمین انحصاری در کشور به وجود آمده است که گروه‌های ذینفع بر خوان این انحصار نشسته‌اند و بشدت از آن منتفع شده‌اند.

مشخصاً سه گروه ذینفع اصلی که یک مثلث نامبارک را تشکیل می‌دهند، در حوزه زمین بشدت فعال هستند.

یک ضلع این مثلث صاحبان زمین هستند. ضلع دیگر این مثلث صاحبان پول یعنی بانک‌ها و ضلع آخر هم شهرداری‌ها هستند که بعضاً پیش می‌آید صاحبان زمین خودشان بانک هم دارند یعنی پول هم در اختیار خودشان دارند. این سه ضلع خودشان را در مسأله زمین پیدا می‌کنند.

ضلع اول یا زمین‌داران انگیزه دارند که قیمت زمین افزایش پیدا کند چرا که سرمایه‌های آنها رشد پیدا می‌کند و طبیعتاً با هر راهی که باعث کاهش ارزش زمین و به تعبیری باعث ارزان‌تر شدن زمین به صورت عمومی شود مخالف هستند و طبیعتاً با سیاست‌هایی که باعث می‌شود ارزش افزوده بیشتری روی زمین خلق شود هم مخالف خواهند بود.

ضلع دوم صاحبان سرمایه و بانک‌ها هستند که سرمایه پولی و مالی در اختیارشان هست. بانک‌ها برای اینکه بتوانند سودشان را حداکثر کنند و پولی که در اختیار دارند را در جایی سرمایه‌گذاری کنند که بیشترین بهره‌وری را برای آنها داشته باشد، سراغ حوزه زمین

و ساخت و ساز می‌آیند چرا که به صورت تاریخی دریافت‌اند که حوزه ساخت و ساز، یعنی مشخصاً ملک چه از جنس خانه‌های لوکس باشد، چه از جنس مال‌سازی و تجاری‌سازی باشد، حوزه‌ای است که بالاتر از تورم رشد می‌کند و به واسطه انحصاری که در آن به وجود آمده است، قیمت‌ها در آن فزاینده است. فلذا سرمایه‌گذاری در آن

طبیعی است هنگامی که زمین کشاورزی ارزش چندانی ندارد اما می‌شود با تغییر کاربری آن به تجاری و افزایش تراکم قیمت آن را چندین برابر کرد، شهرداری‌ها این سمت می‌روند.

در این شرایط هر چقدر شهر متراکم‌تر باشد، هزینه کمتر برای شهرداری و درآمد بیشتر برای آنها خواهد بود. ولی قربانی اصلی در انحصار زمین و این اقتصاد سیاسی بسیار وحشتناک کسی نیست جز مردمی که به دنبال یک سرپناه هستند ولی در گرداب افزایش روزانه قیمت زمین و مسکن گرفتار شده‌اند.

زمین؛ راه
برون رفت از
چرخه کسری‌هامهدی اشعری
کارشناس اقتصادی

در حال حاضر زمین‌های فراوانی است که در صورت اعطای مجوزهای لازم، ارزش بسیار بالایی دارند و عرضه آن‌ها می‌تواند قیمت زمین را به طور محسوسی کاهش دهد.

بنابراین سیاست عرضه زمین می‌تواند بدون ایجاد کسری در هیچ یک از نهادهای کشور، باعث رفع کسری بودجه خانوار شود.

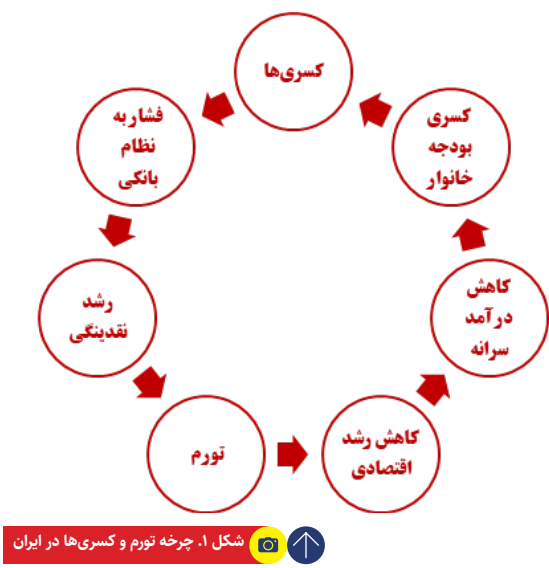
همان‌طور که گفته شد و در شکل ۱ هم مشخص است، در حال حاضر کشور در چرخه معیوب تورم و کسری‌ها گرفتار شده است. بسیاری از راهکارهای ارائه شده توسط اشخاص و نهادهای پژوهشی دچار این مشکل است که توجه کاملی به کل این چرخه ندارد. به عنوان مثال راهکار افزایش قیمت حامل‌های انرژی به آثار عدم پوشش کسری‌های بودجه خانوار بر نارضایتی

شد که همین تصمیم‌ها به پیش‌بینی‌پذیری محیط اقتصادی دهه گذشته باعث کاهش درآمد سرانه حقیقی شد. از آنجایی که اساساً خانوارها در مواجهه با کاهش درآمد حقیقی، نمی‌دهند، این موضوع باعث شد تا خانوارها هم دچار کسری بودجه شوند.

از آنجایی که ادامه چنین وضعیتی منجر به نارضایتی اجتماعی گسترده می‌شد، حاکمیت از طرق مختلفی، این کسری بودجه خانوار را به همان نهادهای مورد اشاره در ابتدای متن منتقل کرد.

به عنوان مثال عدم افزایش قیمت آب و برق و گاز باعث کسری شرکت‌های حوزه انرژی شد، اجرای طرح‌های مختلف همسان‌سازی حقوق و دستمزد، کسری بودجه عمومی و همچنین کسری صندوق‌های بازنشستگی را افزایش داد و الزام بانک‌ها به اعطای تسهیلات تکلیفی و دیعه مسکن و... کسری بانک‌ها را زیاد کرد.

در این مسأله و مشکل اصلی در موضوع مسکن، قیمت بالای آن است. نمودار ۱ روند صعودی و شتابان قیمت مسکن در مقایسه با روند سطح عمومی قیمت‌ها در حدود ۲۰ سال گذشته را نشان می‌دهد. همچنین در نمودار ۲ روند قیمت حقیقی مسکن (قیمت مسکن به قیمت‌های ثابت شهریور ۱۴۰۱) نشان داده شده است. همان‌طور که از این دو نمودار مشخص است، قیمت مسکن در سال‌های گذشته، بویژه پس از سال ۹۶ رشد شتابانی داشته



شکل ۱. چرخه تورم و کسری‌ها در ایران

نجات بخش اقتصاد باشد. در حال حاضر کشور دارای زمین‌های فراوانی است که در صورت اعطای مجوزهای لازم، ارزش بسیار بالایی دارند و عرضه زمین را به طور محسوسی کاهش دهد. بنابراین سیاست عرضه زمین می‌تواند بدون ایجاد کسری در هیچ یک از نهادهای کشور، باعث رفع کسری بودجه خانوار شود.

زمین؛ کلید ساخت مسکن
مسأله و مشکل اصلی در موضوع مسکن، قیمت بالای آن است. نمودار ۱ روند صعودی و شتابان قیمت مسکن در مقایسه با روند سطح عمومی قیمت‌ها در حدود ۲۰ سال گذشته را نشان می‌دهد. همچنین در نمودار ۲ روند قیمت حقیقی مسکن (قیمت مسکن به قیمت‌های ثابت شهریور ۱۴۰۱) نشان داده شده است.

همان‌طور که از این دو نمودار مشخص است، قیمت مسکن در سال‌های گذشته، بویژه پس از سال ۹۶ رشد شتابانی داشته

اجتماعی بی‌توجه است. همچنین راهکار تثبیت قیمت‌های کلیدی (مثل ارز یا اقلام مصرفی) توجه لازم را به آثار این سیاست بر ایجاد کسری‌های مختلف و تورم و از آن طریق بر کسری بودجه خانوار ندارد.

شکستن چرخه کسری‌ها
برای شکستن چرخه مذکور، به منبعی نیاز است که بتواند موقتاً وضعیت خانوار را بهبود ببخشد و سرمایه اجتماعی کشور را برای اصلاحات قیمتی و نهادی آماده کند.

این اصلاحات می‌تواند باعث کاهش رشد نقدینگی و تورم شود و در صورتی که تورم برای چند سال متوالی پایین بماند، می‌توان انتظار داشت که رشد اقتصادی به طور قابل ملاحظه‌ای افزایش یابد و باعث افزایش درآمد سرانه و به تبع آن، حل دائم کسری بودجه خانوار شود.

با توجه به اینکه منابع خارجی مثل دلار نفتی یا وام‌های خارجی در حال حاضر در دسترس نیستند، زمین می‌تواند منبع