

چرخش اقتصاد به سوی زمین
مصاحبه با خانم دکتر اعظم خاتم

94/7/22



معماران: خانم اعظم خاتم، تحصیلکرده جامعه شناسی و دکترای محیط شهری از کانادا است و سالها به تدریس و پژوهش در مسایل مسکن و تغییرات شهری در ایران مشغول بوده است. موضوع رساله ایشان، رفم شهری در تهران بین دو انقلاب است که به تجربه نوسازی شهر تهران قبل و بعد از انقلاب می پردازد. او هم اکنون در پروژه حومه نشینی در جهان: حکمرانی، زمین و زیرساخت در موسسه سیتی دانشگاه یورک کار می کند. اکنون چند روزی است که در تهران هستند و معماریت فرصت را مغتنم می شمارد و به گفت و گو با او می نشیند.

آقای بهمنی: خانم خاتم! با توجه به تجربه اقامت، تحصیل و تحقیق شما در کانادا، می توانیم این مصاحبه را از پروژه تحقیقی که الان در موسسه سیتی مشغول آن هستید شروع کنیم. این تحقیق درباره چیست ؟

خانم خاتم: این پروژه تحقیقی بزرگی است که سی شهر دنیا در آن، بررسی و مقایسه می شوند، بر حومه نشینی یا توسعه برون شهری تمرکز دارد. این سی شهر، از کشورهای مختلف در حال توسعه و توسعه یافته است. از منطقه خاورمیانه تنها استانبول و قاهره در آن هستند و هفت سال پیش شروع شد. پرسش اصلی این بود که آیا حومه نشینی در این شهرها، بر پایه مدل آمریکای شمالی است که دربرگیرنده لایه های مرفهی است که حومه را به دلیل خلوتی، امکان ساخت خانه های بزرگ و مجلل و مرفه با چند پارکینگ و استخر و فضای سبز برمی گزینند؟ سه عامل کلیدی در این پروژه خیلی مهم بودند و در این بررسی نقش دارند: نخست، مسأله زیرساخت ها، دوم، حکمرانی حومه و سوم، زمین. در کشورهای در حال توسعه هم پرسش این بود که آیا تصویری که مثلاً مارک دیویس در کتاب معروف خود به نام «سیاره پر از زاغه»، برای کشورهای در حال توسعه می دهد تا چه حد درست است؟ آیا همه ما مثل هند هستیم؟ آیا پیرامون شهرهای بزرگ ما همه اش آلونک و زاغه است؟ حالا ما در ایران به اسم حاشیه نشینی از آن حرف می زدیم.

بعد از سال‌ها کار و مطالعه، اکنون این نکته خیلی واضح است که حومه شهرهای بزرگ در دنیا، از آن‌چه که تصور می‌کردیم متنوع‌تر و پاسخگوی طبقات و اقشار گسترده‌تری است و سازوکارهایی از جنس اقتصاد سیاسی زمین بر آن حاکم است و از نظر فرم شهری هم خیلی متنوع است. از اینجا وارد بحث دوم می‌شویم که چه عواملی سبب توسعه حومه ای می‌شود. تمامی سیاست‌گذاری‌هایی که برای شهرهای متراکم شده، موفق نبوده‌اند و علی‌رغم شعار شهر متراکم، توسعه حومه‌ها متوقف نشده‌است. در این باره نظریه‌ای هست مبنی بر این که سرمایه‌ای که در گردش خود سرانجام از شهرها بیرون می‌رود، در مهار تصمیم‌گیران و برنامه آنها برای تمرکز جمعیت در شهرهای جدید نیست. به جز اسکان غیر رسمی و ساخت و سازهای پراکنده که در بسیاری از شهرهای ایران هم دیده می‌شود انواع مختلفی از سرمایه‌گذاری روی زمین هست که موجب گسترش حاشیه شهرها می‌شود. حالا من وارد جزئیات این مطالعه نمی‌شوم. اما از بحث‌های بسیار مهم این پروژه، مسأله زمین در توسعه شهری است. البته دوستانی که در این پنل هستند روی مسأله زمین در ایران خیلی کار کرده‌اند و کمک می‌کنند که این بحث را برای ایران بازتر کنیم.

مسأله‌ای که این روزها، به خصوص بعد از چاپ کتاب سرمایه در قرن بیست و یکم، اثر پیکتی مطرح شده و پیش از آن جغرافی‌دانان انتقادی خیلی به آن پرداخته‌اند، این است که املاک شهری به حوزه اصلی سرمایه‌گذاری تبدیل شده و این امر نابرابری شهری در جوامع مختلف را تشدید کرده است. یعنی اگقبلاً سرمایه در مدار تولید، یا در بخش مالی و در بخش تجاری گردش می‌کرد، اکنون دو سه دهه است که خود شهر به عرصه سرمایه‌گذاری و انباشت ثروت تبدیل شده است. از سوی دیگر، اقتصاددان غیر رادیکالی همچون پیکتی نشان داد که سهم دارایی‌های شهری در تولید ناخالص و انباشت ثروت به شدت در این دوره افزایش یافته و سهم بخش‌های دیگر اقتصادی رو به کاهش است.

پس از انتشار کتاب پیکتی، نقدهای زیادی در باره مفهوم سرمایه به او شد، اما به نظر من این از اهمیت بحث پیکتی برای متخصصان شهری نمی‌کاهد. او موضوع بازگشت زمین به قلب اقتصاد را پس از یک قرن افول یا تثبیت نقش آن مطرح کرد. مثلاً شهرهای آمریکایی را نگاه کنیم؛ با ثابت ماندن هزینه ساخت ظرف بیست سال گذشته، اما قیمت متوسط مسکن سی درصد افزایش پیدا کرده و در حالتی که بحران مسکن، رکود 2008 و حباب مسکن هنوز هست، و هیچ‌کس نمی‌تواند ادعا کند که از آن خارج شده‌اند. این مسأله، پرسش مهمی را ایجاد می‌کند با عنوان بازگشت زمین. پیکتی در یک نمودار توضیح می‌دهد که در طول قرن هجده و نوزده، سهم زمین در تولید ناخالص ثابت است و در دهه‌های بیست تا هفتاد قرن بیستم، کاهش پیدا می‌کند. یعنی از اواخر قرن نوزده تا میانه قرن بیستم دوره‌ای داریم که سرمایه زمین را به حاشیه می‌برد و سهمی که به مالک‌ها با عنوان اجاره یا قیمت فروش یا هر چیز دیگر، پرداخت می‌شود، نسبت به کل مجموعه ثروتی که تولید می‌شود، رو به کاهش است. از دهه هفتاد به بعد پروسه‌ای که هفتاد هشتاد سال تداوم داشته، در بسیاری از کشورها دچار روندی معکوس می‌شود و سهم زمین رو به افزایش می‌گذارد. با توجه به نمودار، این رشد و صعود شتابان هم هست. بنابراین، این پرسش را مطرح می‌کند که چرا و چگونه زمین دارای چنین نقشی شده است.

البته یک نقد مؤثر و مهمی به پیکتی مطرح شد مبنی بر اینکه افزایش ارزش املاک با ثبات قیمت اجاره املاک همراه است. چرا که در بسیاری از شهرهای دنیا، امکان افزایش اجاره وجود ندارد. مثلاً در شهر تورنتو هر دو سال یک بار پنج درصد به اجاره‌بها می‌افزایند. اگر شما ملکی را اجاره داده‌اید، یک باره نمی‌توانید ده درصد اجاره‌اش را بالا ببرید. آن جا دادگاه‌های شهری هست که مالک و مستأجر شکایت‌شان را به آن جا می‌برند. شهرهای دیگر دنیا هم به نسبت همین هست.

به آن سوال اصلی بازگشت زمین پاسخ‌های مختلفی داده شده است، از جمله این که در شهرهای امریکایی و اروپایی، با صنعت زدایی و با فرستادن بخش تولید به جاهای دیگر برای نیروی کار ارزان و غیره، سرمایه به بخش‌هایی کقبلاً^۱ وجه کالایی‌اش رو به نزول بود، مثل زمین، منتقل شد. این تحول در محصولات مصرفی دیگر که در برخی جوامع موضوع خرید و فروش نبود مثل آب، مراقبت از سالمندان، تفریحات کودکان و موارد دیگر دیده می‌شود. در این دید هجوم سرمایه موجب تغییر وضع زمین شهری و کالایی شدن آن است.

یک پاسخ این مسأله از منظر حکمرانی شهری داده شده، یعنی با تاکید بر رهاسازی مقررات شهری. این دیدگاهی است که من بیشتر با آن نزدیک هستم. به نظر من نئولیبرالیسم بیش از آنی که زور سرمایه باشد، زور قدرت و اراده سیاسی است که از شهر مقررات زدایی می‌کند. برنامه‌ریزی شهری به‌طور عمده با پشتوانه قدرتی که بتواند مقررات را به اجرا درآورد می‌تواند معنا داشته باشد. شما به زمان اوج برنامه‌ریزی شهری در قرن بیستم نگاه کنید. این برنامه شهری بود که زمین را غیر کالایی کرد یا وجه کالا بودن زمین را تضعیف کرد. اما در دهه هفتاد دیدگاهی شکل گرفت که می‌گفت ما به برنامه احتیاج نداریم، به دخالت احتیاج نداریم، خود شهر خودش را تعریف می‌کند و شکل می‌دهد و باید برای شکست برنامه‌ریزی‌های دهه شصت و هفتادمان کاملاً^۲ به بازار برگردیم. بازار شهر را سامان می‌دهد، به فضاها شکل می‌دهد و شما بازیگران گوناگونی را در شهر می‌بینید. این سیاست که مقررات را به حاشیه برد، عامل مهمی است. البته من فکر نمی‌کنم یک پاسخ برای همه شهرها وجود داشته باشد. نظریه دیوید هاروی برای شهرهای امریکا و اروپا ممکن است پاسخ‌گوباشد جایی که شاهد مازاد سرمایه و فشار آن برای ورود به حوزه‌های دیگر هستیم. شما می‌توانید جاهایی را مثلاً آلمان در اروپا ببینید که به دلیل کنترل‌ها و جلوگیری از مقررات زدایی، ارزش زمین با آن شدت رشد نکرده است، این تجربه‌ها مهم هستند. در نمودار پیکتی، سهم املاک در تولید ناخالص آلمان جزء پایین‌ترین‌ها است، این کشور هم کمتر از بقیه کشورها صنعت زدایی شده هم مقررات بر زمین شهری سخت‌گیرانه تر رعایت می‌شود. البته مکانیزم فراوانی یا عرضه هم کار می‌کند. در امریکا زمین فراوان بود و هست، در قرن 18 - 17 همه از اروپا به آمریکا رفتند برای این که زمین فراوان بود و این فراوانی در کاهش سهم زمین از تولید ناخالص موثر بود. در سال‌های 1900 تا 1950 افت شدید سهم زمین در امریکا را مشاهده می‌کنید. در حالی که از سال 1970 تا کنون این سهم رو به افزایش می‌گذارد. اما این دیگر ارتباطی با کاهش زمین ندارد و بحثهایی که درباره اهمیت مکان و شهر جهانی و ارزش اقتصادی تمرکز می‌شود قانع‌کننده نیست.

البته زمین در ایران، هیچ‌وقت مثل اقتصادهای پیشرفته، به حاشیه اقتصاد رانده نشده بود. یعنی ما در اوج صنعتی شدن در دهه چهل هم که زمین افت پیدا کرد، باز هم در یک حدی سوداگری زمین، به معنای خرید به منزله دارایی و افزایش قیمت را داریم. در دهه سی با سیاست‌های شهری عدالت‌جویانه، ما به نوعی با مسأله زمین مقابله کرده‌ایم. یعنی این مسأله‌ی زمین موات، که بعد از انقلاب مطرح شد، یک بار هم در دهه سی مطرح شده بود، که زمین‌های موات نمی‌تواند صاحب داشته باشد. زمین‌های بایر می‌تواند ولی زمین‌های موات مال دولت است.

آقای یزدانی: آیا عدد و رقمی از سهم ارزش زمین یا سهم زمین و هزینه تولید مسکن از کل ثروت، در شهرهای مختلف در دهننتان هست؟

خانم خاتم: در تورنتو هزینه زمین برای یک مترمربع کاندو (اپارتمان ملکی) یک درصد قیمت کاندو است و هزینه مالیات‌های مختلف دولتی 16 درصد قیمت کاندو است. در خانه‌های ویلایی 6 درصد قیمت خانه برای زمین است و مالیات‌ها و هزینه‌های دولتی 25 درصد قیمت خانه در سال 2015 بوده است. در این جا آقای آخوندی گفتند این سهم تا شصت درصد رسیده، اما در کشورهای همچون کانادا از ده درصد هیچ‌وقت تجاوز نکرده است.

آقای یزدانی: این تفاوت که از زمین تا آسمان استمثلاً سال گذشته، سهم زمین به طور متوسط 56 درصد و در منطقه تهران 69 درصد بود. در منطقه آزاد کیش برآورد کردیم که ارزش مستغلات حدود 1700 میلیارد تومان بود، ارزش سرمایه گذاری در ماشین آلات حدود 14 - 13 هزار میلیارد تومان و نزدیک 20 هزار میلیارد تومان نیز ارزش سهام بود. یعنی حدود 87 درصد ثروتی که در منطقه آزاد کیش تجمع شده از آن مستغلات است. مقیاس‌ها فاصله بسیار با هم دارند.

خانم خاتم: البته، نکته خیلی مهمی است. وقتی در تهران به مسأله فروش اضافه تراکم و برج سازی نقد می شود تنها سوداگری سرمایه گذار ساختمانی و بساز و بفروش‌ها دیده می شوند در حالی که نفعی که صاحبان زمین از این رونق غیر عادی بخش مسکن برده اند از سازنده‌ها بیشتر بوده است. این مسأله شباهتی به اروپا، امریکا و کانادا ندارد که سرمایه گذار نفع اصلی را برده است. البته اگر در منطقه‌ای زونینگ‌اش عوض شده یعنی تبدیل شده به یک منطقه بلند مرتبه مالکین زمین هم نفع برده اند اما دولت سهمی از این منافع را می گیرد.

در کانادا دو دهه است که بحث شهر متراکم به عنوان راه حل نجات از فاجعه پراکندگی شهری مدل امریکایی مطرح شده، شهرهایی که به آنها شهرهای صد مایلی می‌گویند. با انتقاد نسبت به یک طبقه سازی در حومه‌ها اجازه دادند تا در حومه‌ها بلند مرتبه سازی کنند. سیاستی با عنوان افزایش استفاده از فضا رایج شده است و شهرداری تورنتو این را پذیرفت و در 15 - 10 سال گذشته، محورهایی را برای این بلندمرتبه‌سازی‌ها مشخص کرد. چهار تا خیابان اصلی و چند تا مرکز منطقه‌ای در تورنتو هست که در آن‌جاها اجازه داده‌اند که برج‌های 40 - 30 و گاه 50 طبقه ساخته شود. البته خیلی‌ها به این سیاست متراکم سازی از طریق «کاندو سازی» انتقاداتی را مطرح کرده‌اند. چون هم قیمت آنها در استطاعت خیلی‌ها نیست، در حالی که ادعا می شد کاندوها برای جمعیت کم درآمد و جوان است، و به همین دلیل بازار آن وارد رکود شده و نمی‌توانند آن‌ها را بفروشند. از طرف دیگر این سیاست حومه نشینی را اصلاح کنترول نکرد، برای این که منطبق بر تقاضای آن جمعیت نبود. یعنی خانواده‌ای که بچه دارد نمی‌آید در کاندوی 60 متری و 50 متری مرکز شهر زندگی کند. این کاندوها حداکثر پاسخگوی دو نفر است. کاندو سازی برای بانک‌ها و سرمایه‌های مستغلات منبع سود بود. و البته مالکین هم سهمی در این سود داشتند اما نه آن منافعی که در ایران دیده می شود.

آقای بهمنی: مورد برلین را چه می‌گویید؟ برلین برعکس این است. اصولاً سیاست بلندمرتبه سازی ندارد، هم شرایط محیط زیستی، هم شهر خیلی فرهنگی و هم خیلی کوتاه است.

خانم خاتم: بله این نکته مهمی است که شهر متراکلهزوما شهر بلندمرتبه نیست. سنت شهرهای اروپایی این بود که به دلیل کمبود زمین در مصرفش صرفه‌جویی می‌شد. سرانه‌ها پایین بود و بنابراین فشرده‌سازی می‌کردند. یعنی در آنجا زندگی کردن در یک واحد مسکونی 40 متری خیلی عادی است. آن‌ها این الگو را حفظ کردند و در برنامه‌ریزی‌های شهری هم به‌کار بردنمثلاً در آمستردام، همان‌طور که می‌دانید، آن‌ها سرزمین خود را در دریا توسعه می دهند یا زمین و خاک را از دریا می گیرند و شهر را توسعه می دهند اما زمین‌های استحصالی را به فضاهای عمومی‌شان تبدیل کرده اند. متراکم سازی، یعنی فشرده سازی را حفظ کردند. نه این که بگویم آمستردالاصلاً حومه ندارد. دارد، ولی خیلی کم است و سعی کردند در حومه‌هایشان هم یک مقدار ارتفاع داشته باشند. خود این شهرها برای حفظ بافت تاریخی شان شهرهای 5-4 طبقه هستند. برنامه‌ریزی شهری در حومه‌ها هم به بلندمرتبه توجه می کند هم به مسکن اجتماعی و مسکن مختلط... یعنی در حومه‌های ثروتمند هم بخشی از پروژه‌های مسکونی به مسکن اجتماعی اختصاص دارد. مسکن اجتماعی واحدهای کوچکتری است که گاهی چهار طبقه است گاهی در دو طبقه به صورت دوبلکس ساخته می شود. حالا ممکن است برخی از مالکین مرفه تراز این امتزاج ناراضی باشند یا هر چیز، ولی در هر پروژه مسکن، باید بیست درصد مسکن اجتماعی در نظر گرفته شود. تجربه فرانسه در ساختن مسکن اجتماعی بلندمرتبه در پیرامون

پاریس از نظر اجتماعی تجربه بدی بوجود آورد و خیلی ها از آن آموختند. آمستردام نمونه‌ای موفق از این عبرت‌گیری است. تورنتو نمونه‌ای موفق به معنای الگوسازی نیست، اما مسکن اجتماعی‌اش را حفظ کرده و مشکل امروز نحوه بازسازی ساختمانهای بلند قدیمی است. تحقیقاتی نشان می‌دهد که عمر این ساختمانها به دلیل مصالحی که استفاده کرده اند بسیار طولانی است و تنها باید تعمیر و بهسازی شود. آن‌ها یک قرن پیش سابقه آلونک نشینی را داشتند، و می‌دانند که آلونک نشینی می‌تواند دوباره بازتولید بشود. همان طور که الان بخش‌های غیررسمی خرده‌فروشی بازتولید شده در شهرهای بزرگ امریکا و کانادا هست. بنابراین اگر حواسشان نباشد، مسکن غیررسمی هم می‌تواند شکل بگیرد.

در ایران موضوع مالکان شهری مساله پیچیده و مهمی است چون لایه های مختلفی دارند. زمین‌های بزرگ با مساحت کافی برای مجتمع سازی در تهران کم است. از این رو، فروش اضافه تراکم در تهران پخش شد، ابتدا در شمال شهر بود، که اجازه یافتند به جای 180 درصد تا 500 یا 600 درصد بسازند. بعد به مناطق میانی و جنوب شهر سرایت کرد. خوب این اضافه تراکم از نظر حقوق شهری چه معنایی دارد؟ در حقوق مالکیت شهری سه اصل مطرح است: 1- چه چیزی می‌تواند به مالکیت درآید؟ 2- چه کسی می‌تواند مالکش باشد؟ 3- حق استفاده از آن چیست؟ حق استفاده از زمین را قوانین تعریف می‌کند. وقتی قوانین شهر عوض می‌شود یا نادیده گرفته می‌شود، حقوق مالکیت نیز عوض می‌شود. در تهران به مالکان بزرگ شهری رانتهی تعلق گرفت که به زمین‌های کوچک تعلق نمی‌گرفت. مالکان زمین‌های زیر 80 متر تا تجمیع نکنند اجازه ساخت ندارند. به این ترتیب سلسله مراتب از توزیع رانت و ثروت در شهر تهران به وجود آمد که دارندگان زمین‌های بزرگ خیلی بیش‌تر از دیگران از این رانت بهره بردند. در این جا نقش زمین در توزیع دوباره ثروت، به شدت افزایش یافت. جامعه شناسانی که روی نابرابریهای شهری کار کرده اند می‌گویند، هرچه جامعه‌ای دمکراتیک‌تر باشد، نابرابریهایش بیشتر وابسته به درآمد افراد است، این که تو صاحب چه بودی و چه به تو ارث رسیده، نقش کمتری دارد در اینکه چه کسی می‌شوی. این بیشتر مهم است که چه کار می‌کنی و درآمدت چقدر است. در جوامع دمکراتیک‌تر، درآمد تعیین کننده ثروت افراد است. قدرت یافتن مالکیت زمین یا این بازگشت زمین، یعنی توزیع و تشدید نابرابری و ما در ایران با تراکم چنین کاری را کردیم. البته معنی اینحرف این نیست که به زمین 80 متری هم تراکم 600 درصدی بدهند، بلکه من می‌خواهم بگویم از منظر اجتماعی در شهر چه اتفاقی رخ داده است. البته تراکم بالای ساختمانی منطبق و آثار متفاوتی در کشورهای مختلف داشته است. یک مثالش هم شهرهای آسیایی است که در تراکم‌های بسیار بالا می‌سازند مثل شانگهای و هنگ‌کنگ. زمین در مسکن اجتماعی هنگ‌کنگ کاملاً ملی است. مسکن اجتماعی ابزار کنترل است. تراکم آن‌جا در خدمت بساز و بفروش و زمین بزرگ نیست، در خدمت اسکان جمعیت در سطحی کوچک است. می‌گویند نسلی از بچه‌ها در هنگ‌کنگ متولد می‌شوند که پایشان را به معنای واقعی کلمه روی زمین نمی‌گذارند، چون پارک‌شان هم در طبقه پنجم است. بچه‌ها در آن طبقه‌ها به دنیا می‌آیند و در همان طبقه‌ها زندگی می‌کنند و مدرسه می‌روند و بزرگ می‌شوند تا یک روزی به طبقات دیگر شهر بیایند.

در دنیا چیزی که به عنوان شهر متراکم تعریف می‌شود، چند تا شاخص دارد: 1- زیربنای مسکونی‌اش پایین است. 2- متمرکز است، وسط بیابان نیست و چون متمرکز است می‌تواند به حمل و نقل عمومی متکی باشد. 3- و برخلاف پراکنده سازی، چون به حمل و نقل عمومی متکی است محیط زیست را نه با مصرف زمین و نه با آلودگی هوا از بین نمی‌برد، محیط زیست را حفظ می‌کند. ما ناگزیریم در شهر متراکم به این چندتا شاخص توجه کنیم که فشرده‌سازی فقط تراکم ساختمانی نیست. شما می‌توانید به فشرده‌سازی میان‌مرتبه هم توجه کنید و دوم این که باید تمرکز جغرافیایی ایجاد کنیم. میان مرتبه را وسط بیابان نمی‌توانیم بسازیم، برای این که به حمل و نقل عمومی متکی بشود و با صرفه‌جویی در زمین، صرفه‌جویی در جاده و استفاده نکردن

از خودرو همراه شود. شهر متراکم متکی بر مسکن اجتماعی یا در استطاعت یا هر نوع حمایتی است که تهیدستان شهری به سوی پراکنده سازی و بدمسکنی نروند.

خانم کریمی: شما از منظر برنامه‌ریزی شهری بحث را باز کردید، اما از منظر جامعه‌شناسی با این سه عنصر سرمایه‌دار - مالک خصوصی، دولت و جامعه مدنی، یا هر عنصری که خود نظم‌دهنده و نهادهای خودجوش باشد، شرایط را چگونه می‌بینید؟ از بحث شما این طور برداشت کردم که دولت نتولیرال تا جایی با سرمایه‌دار هم‌دستی می‌کند که می‌تواند تجربه تورنتو باشد. در حالی که به صورت بنیادین دولت واجد حفاظت از منافع عمومی است. ولی یک جایی دولت به بهانه آزادی، به بهانه حفظ حق مالکیت، که بنیاد همین شهر مدرن است، در هم‌دستی با سرمایه‌دار مقررات‌زدایی می‌کند، در جاهایی هم نمی‌کند؛ مثل آلمان و آمستردام. این توازن قوای سرمایه‌داران و جامعه مدنی یا نهادهای مستقل و احزاب طوری است که دولت نمی‌تواند با سرمایه‌داران هم‌دست شود یا تا این حد متحد باشد. در جاهایی مثل هنگ‌کنگ دولتمتلا نمی‌تواند هم‌دست شود. آنجا زمین ملی است و سرمایه‌جور دیگری خودش را سامان می‌دهد. حالا در ایران که دولت خودش کمی سرمایه‌دار است، و منابع اصلی، منابع پتروشیمی، منابع نفت که درآمد هستند را در دست دارد، شما این طور نمی‌بینید؟

آقای یزدانی: به نظر من، آن بحث تراکم جواب ندارد. به خاطر این که لولا قوانین این جا اجرا نمی‌شود. این جا قانون وضع می‌شود به خاطر فروش، یعنی کالایی شدن قانون. ممکن است کمی گزنده باشد، ولی حقیقتی که توی زمین هست این است که قانون شهری برای فروش تدوین می‌شود. یعنی این که بگوییم قوانین شرایط را تغییر داده‌اند، درست نیست، بلکه قوانین، خود محصول این شرایطاند. در ایران قانون تدوین می‌شود که به فروش برسد.

آقای سالاری: من نکته‌ای را اضافه کنم. این نموداری که خانم خاتم از کتاب پیکتی ارائه کردند، نشان می‌دهد که جهان از مرحله‌ای خاص وارد شکل‌بندی یا فرم‌اسیون اجتماعی تازه‌ای شده‌است. یعنی شرایطی که نسبت ارزش افزوده عوامل تولید دچار تغییر کیفی شده است. زمانی زمین مهم و در مرکز تولید بود، سپس، سرمایه اهمیت پیدا می‌کند و سهم زمین رو به کاهش می‌گذارد. اما انگار در این روزگار سهم زمین رو به افزایش دارد و سرعت رشد آن هم بسیار زیاد است. در این شرایط چه چیزی تغییر کرده و چه چیزی اهمیت یافته است؟ تحلیل من از این جهش این است که آن چه در این میان اهمیت یافته، مزیت‌های زمین و امکاناتی است همچون دسترسی‌ها و زیرساخت‌ها و غیره. این امکانات سبب شده که ما برخلاف دوره گذشته که صرفه‌های ناشی از مقیاس اهمیت داشت، در این مرحله صرفه‌های ناشی از تجمع اهمیت یافته است. به نظر می‌رسد که صرفه‌های ناشی از تجمع، رفتارهای متفاوتی در شهرهای مختلف ایجاد می‌کنند مثلاً فرض کنید که در یک کشور توسعه نیافته‌ای مثل کنیا، بنگلادش و نیجریه و در شهرهایی مثل نایروبی، داکا و لاگوس، شما آنجا تجمع فقر را مشاهده می‌کنید. یعنی کلان‌شهرهایی ایجاد شده‌اند که آدم‌هایی بدون سرمایه در آن جا می‌توانند به غذا، کار و به حق زندگی دست پیدا کنند. در کشورهای در حال توسعه، شهرها به مکانی تبدیل می‌شوند که افراد می‌توانند با سرمایه‌های اندک، به زندگی و کار پیدا کنند و سهمی از ارزش افزوده به دست بیاورند. در کشورهای پیشرفته و کشورهایی که توسعه یافته‌اند، رفتارهای متفاوتی نسبت به قبلی‌ها از خود بروز می‌دهند، من اطلاع اندکی از آن‌ها دارم به نظر می‌رسد که در برخی از کلان‌شهرهای کشورهای پیشرفته، شهرهای اصلی به محل تمرکز سرمایه و برخی دیگر به محل تمرکز دانش، فن‌آوری و فرهنگ تبدیل شده‌اند. اگر این رویدادها را در کنار سایر ویژگی‌های دوره پسا صنعتی بگذاریم، تا حدودی تصویر جهان واضح‌تر می‌شود. یعنی دوران پسا صنعتی که اهمیت سرمایه‌های بزرگ کم شده، سرمایه‌ها توزیع شده، برون‌سپاری فعالیت‌های بزرگ شکل گرفته و به نوعی کار فکری بر کار دستی اهمیت یافته، در اینجا دیگر آن چیزی که برای

تولیدکنندگان دوران پسا صنعتی مهم هست، کاهش هزینه‌های تولید است. از این رو، خود را به زیر ساخت‌های از پیش آماده شده نزدیک می‌کنند تا با صرف‌های ناشی از تجمع، هزینه‌های خود را کاهش دهند.

آقای یزدانی: اصل کاهش هزینه یک اصل پابرجایی نیست.

آقای سالاری: کاهش هزینه در دوران صنعتی سبب می‌شود که از صرفه‌های ناشی از مقیاس استفاده نکنند. یعنی تمام فعالیت‌های زنجیره‌ای خودش را به یک‌دیگر نزدیک سازد. در دوران پسا صنعتی این زنجیره پاره می‌شود و چیز دیگری با همان منطق سرمایه می‌آید جانشین آن می‌شود. یعنی «منطق» عوض نشده، بلکه می‌خواهد کمترین هزینه را صرف بکند و بیشترین سود را به دست بیاورد. اما به دلیل تغییر نسبت اثرگذاری عوامل تولید، زندگی تغییر کرده است. بنابراین، در شرایط پسا صنعتی، اهمیت مسیرها و نقاط گره‌گاهی، مزیت‌های زمین، مزیت‌های کنونی و آینده زمین در این تجمع‌ها نقش زیادی پیدا می‌کنند، از این رو برای افراد صرفه ایجاد می‌کنند. برای مثال زمین‌های پیرامون تقاطع راه‌ها، ایستگاه‌ها، اسکله‌ها و فرودگاه‌ها دارای اهمیت می‌شوند. فکر می‌کنم با بر هم گذاری تشابه‌ها و تفاوت‌ها می‌توانیم به قاعده‌ای کلی در رفتار شهرهای جهان برسیم. به طوری که این شرایط در جایی سبب تجمعی از فقر می‌شود، در جایی سبب تجمعی از سرمایه‌های خرد و در جاهایی دیگر ثروت و حتی در جاهایی هم دانش و فرهنگ را انباشت می‌کند. نظرتان چیست؟

دکتر خاتم: شما می‌گویید نظام تولیدی توضیح دهنده آن است که جغرافیا چه طور شکل بگیرد؟ یعنی در یک مقطعی از تاریخ تولید صنعتی، صرفه‌جویی‌های ناشی اولاً مقیاس تولید تعیین کننده بود، و در شرایط دیگر صرفه‌های تجمع؟

آقای سالاری: البته جغرافیا هم در آن تأثیر می‌گذارد.

دکتر خاتم: تا وقتی که نیایم توضیح بدهیم که جغرافیا چه طور تأثیر می‌گذارد، نمی‌توانیم نظریه‌ای بسازیم. یک بحثی الان مطرح است که یک خانم جغرافی‌دانی به نام دیورا کوئن در دانشگاه تورنتو کتابی با عنوان شهرهای لجستیک نوشته و بحث مهمی روی زیرساخت‌ها مطرح کرده است. می‌گوید منطق توسعه زیرساخت‌ها نه فقط مسیرهای گذشته سرمایه گذاری و صرفاً منطق تولید را دنبال می‌کند. چون تاکنون بحث این بود که کارخانه جایی می‌رود که دسترسی به منابع ارزان هست و به دنبال آن، شبکه زیرساخت‌های لازم خودش را خلق می‌کند. او می‌گوید زیرساخت‌ها از منطق لجستیک تبعیت می‌کنند. شما به دلیل مثلاً تأمین امنیت، یک زیرساختی را توسعه می‌دهید. مثلاً دردوره رضاشاه توسعه شبکه راه‌ها و راه آهن را داربلاصلاً منطق ان صنعت نیست. برای دولت سازی است، می‌خواهد مناطق را یکپارچه کند. اومجبور بود کشور را خلق کنیم و کشور برخلاف دوران سلطان صاحب قران ممالک محروسه نبود. کشور جایی بود که ارتباطات داشته باشد، در کنترل باشد، پلیس واحد و ارتش واحد داشته باشد و این احتیاج به جاده داشت. بنابراین عرضم این است که ما امروزه می‌دانیم که منطق توسعه زیرساخت‌ها منطق تولید صنعتی نیست. منطق‌های سیاسی دارد. اگر از این جا حرکت کنیم، کسانی سعی می‌کنند تراکم و تجمیع فعالیت‌ها در یک نقطه را از راه فعالیت‌های مستقر در آن شهر و منطق اقتصادی آن توضیح بدهند، که تز شهرهای جهانی تا حدودی به آن متکی است و می‌گوید شهر جهانی جایی است که شرکت‌های بزرگ هستند و زمینش به طور طبیعی گران می‌شود و زمین که گران بشود تراکم را بالا می‌برد. این‌ها نمی‌توانند توضیح بدهند که چرا شهر مجاور که شهر جهانی هم نیست، شرکت‌های بزرگ هم ندارد، این قدر درونش بلندمرتبه زیاد شده است. بنابراین ما مجبوریم به منطق‌های دیگر هم اتکا کنیم و اولین قدم‌مان این است که منطق‌های قبلی را نقد کنیم. نمی‌خواهم بگویم منطق قبلی‌صلاً کار نمی‌کند ولی چون ادعا می‌کرد همه چیز را توضیح می‌دهد، و منطق اراده سیاسی و منطق دولت را در نظر نداشت قابل نقد است. مسأله‌ای است که آقای یزدانی اشاره کرد. این که قانون نمی‌تواند کنترل کننده تراکم باشناصلاً برای فروش تراکم قانون می‌گذاریم. یک یادآوری به حافظه تاریخی نزدیک مان بکنم. وقتی جنگ ایران و

عراق تمام شد و مسأله بازسازی اقتصادی مطرح شد خیلی آشکار گفته شد اگر ما یک صنعتی در فلان جا درست کنیم، نیشکری در خوزستان درست کنیم و کارهایی از دست، دیده نمی‌شوند، ولی اگر شهری نوسازی شود، دیده می‌شود و مهم است که شهر نوسازی شود. برای هیچ کدام از این‌ها پولی وجود نداشت. افت شدید نفت در بازارهای جهانی، دولتی را که می‌خواست وارد دوران بازسازی بشود به تنگناهایی انداخت و برای این دولت مسأله‌منابع مالی این بازسازی امر کلیدی بود. در این شرایط بود که گفتیم شهرها خودکفا شوند. یک موقعی از سر فقر دولت و بدبختی و غیره برای این که نوسازی شود اختیاراتی به شهرداری‌ها دادیم که برای خودشان منابع مالی فراهم کنند. بر اساس آن، طرح و برنامه به کناری گذاشته شد و هر جا که توانستند تراکم فروختند.

آقای یزدانی: من این حرف شما را به صورت اکید رد می‌کنم که به دلیل بدی وضعیت مالی دولت در آن زمان دست به چنین کاری زدند. شهرداری‌ها به این دلیل وارد بازار شدند که آقای رفسنجانی به توصیه هیأت بانک جهانی، کوچک سازی دولت را در دستور کار گذاشت. بنابراین یک طرف باید شرکت‌های دولتی فروش می‌رفتند. آن جا رانت های قدرت نمی‌گذاشتند. تنها جایی که خیلی راحت می‌شد همه چیز را بهینه کرد، سیستم درآمدی یک سری سازمان های عمومی بود. نه به دلیل این که پول نداشت. اتفاقاً سال های 1370-1374 قبل از بحران نفتی. سال 1375 بحران نفتی اتفاق افتاد که قیمت ارز بالا رفت و بدهی آوردند. سال‌های بین 1374-1370 مخصوصاً وضع مالی دولت خوب بود. یعنی مشکل مالی نبود که کار را به اینجا رساند، روال چنین بود. کما این‌که به وزارت‌خانه‌های دیگر هم گفتند «برو پول دربیاور». به بعضی نهادها هم گفتند. سنگ بنای کج را آن گذاشتند. شبکه ای درست کردند که هر کس پول خودش را دربیاورد. اداره دولت به شیوه بقالی. وگرنه مشکلات را نمی‌توان به نبود پول ربط داد. صراحت آماری این حرف را تأیید نمی‌کند.

خانم خاتم: من در این تردیدی ندارم که وقتی بازسازی شروع شد، یک دورانی بود که سیاست تعدیل در همه جای دنیا بود و اتفاقاً این مصاحبه‌ها با تکنوکرات‌ها، خیلی هم به آشکار می‌گویند. به ماگفتند توسعه آسیای شرقی و به دلیل همین سیاست‌ها است. اگر می‌خواهی معجزه بیره‌های آسیا برای تو هم اتفاق بیفتد، تو هم باید تعدیل بکنی. برای دریافت وام ناچار شدیم شرط‌های تعدیل را یکی یکی به برنامه اضافه کنیم.

آقای یزدانی: تعدیل را می‌گذاریم. اما تعدیل به معنای فاینانس کردن هم هست. دولت اگر دمکراتیک بود، و شهردار ما، آقای کرباسچی اگر به دمکراسی علاقه داشت، باید پاسخگو بودن را سرلوحه کار خود قرار می‌داد. بنابراین باید بنیاد دریافت عوارض از شهروندان را می‌گذاشت نه این که تراکم بفروشد و شهر را به فروش بگذارد. مسأله بعدی این که از ابتدا جلوی برج سازان را نگرفت، آن‌ها را آزاد گذاشت. اما اگر همین کار را مهار شده به پیش می‌برد، شاید چهره دیگری از شهر تهران می‌داشتیم. کما این که وقتی آقای ملک مدنی در سال 1380 فروش تراکم را در چهار منطقه بالای شهر را قطع کرد، سرمایه‌ها به سمت جنوب شهر سرازیر شد. نقشه‌ای در کار نبود. این موضوع به تهران هم مربوط نیست مثلاً ایلام نه شهر جهانی است و نه شهر بزرگی است و نه جمعیت‌پذیر، اما سهم زمین در هزینه تولید مسکن بیش از 30 درصد است.

خانم خاتم: من این‌ها کاملاً قبول دارم که ما مسأله زمین را نباید با تراکم قاطی کنیم. دو تا بحث جداست.

آقای یزدانی: ببینید! یک سیستم اداره کشوری درست شده است از اداره ثبت و مناطق آزاد گرفته تا شهرداری‌ها، دهرداری‌ها و فرمانداری‌ها، درآمدشان وابسته به زمین است کلاً همه از زمین درآمد دارند و هیچ دلیلی ندارد که زمین ارزان بشود.

خانم خاتم: نقطه شروع تصویب قانون خودکفایی شهرداری‌ها در شورای عالی شهرسازی، سال 1366 است که ربطی به سیاست تعدیل ندارد. سال 66 ما هنوز در حال جنگیم. من از این موضع دفاع می‌کنم که تصویب این قانون از فقر بودجه بود. برای این که در سال 1364 قیمت نفت از بشکه ای 26 دلار به 8 دلار پایین می‌آید. بودجه دولت یک سوم می‌شود و سهم جنگ در آن بودجه

بالاست. این مسأله که هیچ بودجه ای نمی‌تواند به شهرداریها اختصاص یابد، از دل این بحران درمی‌آید، بعد از آن توجیه بانک جهانی. شما در دهه 80 که میلیاردها درآمد نفتی دارید بازهم به شهرداری نمی‌گویید «فروش تراکم رامتوقف کن من بودجه می‌دهم». این توجیه که همه جای دنیا شهرداریها خودکفا هستند، بحث نئولیبرالیستی شایع در همه دنیا بود. این تفکر در مالیه شهری نیویورک و شهر تورنتو هم خودش را نشان داد. نتیجه اش از نظر من، که این شد که ما صاحب یک حکومت محلی خودکامه قدرتمند شده‌ایم، که متکی است بر درآمد مستقل. این قدر این خودکامگی در سطح محلی برای عده‌ای فرصت ساز بود که وقتی هم که دولت در دهه 70 و حتی در دهه 80 درآمدهای کلان نفتی به‌دست آورد، دست از این خودکفایی شهری ناشی از شهرفروشی برداشتند و ترغیب نشدند که به سراغ وظیفه دولت مرکزی نسبت به شهر بروند. بپرسند که سهم دولت در تأمین هزینه‌های شهری چیست؟ این، تلقی من از آن دوره است.

آقای یزدانی: نه به نظر من اولاً شروع این اقدامات از سال 1371 زده شد. یعنی تا 71 هیچ خبری نبود. 71 هم وضع مالی دولت خوب بود. هزار تا مصوبه قبل از آن داشتیم که کسی به آن نگاه نمی‌کرد. ولی 71 به دلیل تغییر، نگاه مستقل دارد. دوم این که خودکفایی شهرداری فی‌الذمه چیز بدی نیست. من معتقدم بسیار مفید هم هست، اما به شرطی که پولش از داخل شهر با یک سیستم دمکراتیک دربیاید نه از محل تولید رانت. بحث دیگر این کاملاً موافقم شاید آقای کرباسچی استدلالش این بود که من با تراکم این قدر رانت ایجاد می‌کنم برای آقای ایکس سرمایه دار که از این قدر، این قدر درصد می‌گیرم و خرج شهر می‌کنم. مدرنش هم می‌کنم. ولی این پروسه ای است که درواقع یک نوع کارکردی ساختاری به جا می‌گذارد و به تدریج این طرح به کل مملکت نشت پیدا می‌کند لیسلاً جلوییش را نمی‌شود گرفت، به کل آحاد جامعه نشت پیدا می‌کند. کما این که به نظر من اگر امروز این ممر رانت‌جویی را قطع کنند، همه از دولت ناراضی می‌شوند. این روند حتی تا درون روستاها هم رفته است. منطقه آزاد کیش الان دست‌آوردش صفر است دقیقاً به همین دلیل. الان مسأله زمین مسأله کل مملکت است نه فقط تهران. از دهه 80 تعدادی باندهای قدرت هم توی بازار زمین وارد شدند و به‌شدت از مهار خارج شده است.

خانم خاتم: به نظر من این نکته خیلی مهم و کلیدی است که چون این رانت یا این سوداگری، گروه‌های وسیعی از مالکان شهری را دربرمی‌گیرد، مقابله با آن دشوار است. به جز مستأجران که در این پروسه بدبخت شدند، یعنی با این افزایش قیمت‌ها و با آن سیاست مسکن، امکان دسترسی و تملک برای عده‌ای به کل منتفی شد. همچنین، مالکان کوچک هم ضرر کردند ولی تمام مالکان متوسط شهر از این رانت‌جویی بهره بردند و علتی که طبقه متوسط توانست با وجود این بحران‌های اقتصادی دست کم خودش را نگه دارد، این است که بچه‌هایشان توانستند در واحدهایی که در همان خانه ساخته می‌شد و شراکتی بود بنشینند. در زمین 600 متری 6 واحد ساختند. سه تایش را سازنده برداشت، سه تایش را خودش برداشت. دوتا بچه‌اش آمدند و نشستند. بنابراین طبقه متوسط توانست از طریق دارایی شخصی اش (از طریق تراکم) قدرت خرید را در بازار حفظ کند. بنابراین نفع‌بران این سیاست خیلی گسترده‌اند.

آقای بهمنی: از شما ممنونیم.