

فریبرز رئیس دانا

بحث را از وضعیت «رشد ناعادی بخش پولی- مالی شروع می‌کنم. رشد ناعادی بخش مالی یعنی چه؟ پیش از پاسخ یادآور شوم که: (۱) پاسخ باید اساساً جنبه‌ی کمی داشته باشد. (۲) پاسخ نمی‌تواند به «کمیت» و شاخص مقداری» قاطعی، به عنوان مرز تعیین کننده‌ی ناعادی بودن (یا «غیرناعادی» بودن)، اشاره کند. (۳) این کمیت باید شاخصی باشد در زمینه‌ی کل مقدار ارزش معاملات یا جابه‌جایی‌های پولی و مالی در نظام بانکی- مالی- اعتباری در کل اقتصاد (که البته به جز بخش‌های تولیدی شامل موسسات پولی و مالی بانکی و غیربانکی می‌شود). (۴) این بحث و این کمیت باید بی‌استثنا فعالیت‌ها و سیاست‌های بانک مرکزی و خزانه‌داری کل و ارگانهای پولی و مالی وابسته را در کشور (که شکل و چگونگی کارکرد آن در کشورهای مختلف تفاوت دارد) در بر بگیرد. (۵) پاسخ باید متغیرهایی چون میزان بدهی‌ها (و وام‌ها)، انواع نرخ‌های پولی و مالی دولتی و جز آن را در محور بحث قرار دهد. (۶) بجز کمیت‌ها، باید متغیرهای «کیفی» نیز مانند چگونگی کنش و واکنش بازار، التهاب‌های اجتماعی و سیاسی، موضوع بسیار مهم فساد اداری- مالی. سرعت متغیر در عناصر کلان اقتصاد ملی به طور جدی به حساب بیایند و بالاخره (۷) آثار و شاخص‌ها باید مدت زمان نسبتاً طولانی‌ای ادامه یابند و بقیه‌ی بخش‌های اقتصاد را تحت تأثیر قرار دهند.

با توجه به این مقدمات پاسخ چنین است: فعالیت‌های پولی و مالی وقتی در مسیر رشد ناعادی قرار می‌گیرند که مقدار یا نسبت یا نرخ رشد این فعالیت‌ها در مقایسه با متغیرهای کلان تولید، درآمد، سرمایه‌گذاری، پس انداز، بودجه، وام‌ها و جز آن از «حد» بگذرد. و اما این حد وقتی است که نگرانی از ناتوانی عمومی در بازپرداخت بدهی‌ها فراگیر شود، هراس در بازار و در معاملات چیره شود و ورشکستگی در بانک‌ها و موسسات پولی و مالی پدیدار گردد. این حد معمولاً تا زمانی که نابسامانی و بهم ریختگی در اقتصاد ظاهر نشده است خود را نشان نمی‌دهد و پنهان می‌ماند. اما رونق و ذوق و شوق معاملات و سودآفرینی‌ها است که آن را پنهان نگه می‌دارد. «حد معین»، حدی است که معین نیست! بعد از این حد، فروکش، رکود و سپس «بحران» پدید می‌آید. اما معمولاً تا این عوارض، پدید نیامده‌اند آن حد نیز پدید نمی‌آید.

نمونه‌ی بسیار مهم و درس آموز از رشد ناعادی، که بزرگترین بحران اقتصادی (مالی) در نوع خود را به وجود آورد در سال ۲۰۰۷ در آمریکا شروع شد، در سال ۲۰۰۸ عوارض خود را نشان داد (و نشان داد که از «حد» گذشته است) و تا ۲۰۱۰ ادامه یافت و به کشورهای پیشرفته‌تر اروپا سرایت کرد، گرچه بحران ورشکستگی‌ها و سقوطها با آرامش سال ۲۰۱۰ به ظاهر پایان یافت اما دوباره به شکلی دیگر و اندازه‌ای محدودتر در سال ۲۰۱۱ سر برون آورد و البته در قیاس کمتر از گذشته تا دو سال بعد نیز ماندگار شد و هنوز هم همه‌ی اقتصاد آمریکا از چنگ و بال آن خلاص نیافته است مگر با مداخله و تغییر مسیر اقتصاد بازار آزاد توسط دولت مصمم به مداخله‌گری ترامپ. این دولت نشان داد که بازار به اصطلاح آزاد و سازو کار عرضه و تقاضا اساساً همه‌ی دانش و همه‌ی عرصه‌ی واقعیت‌های اقتصادی نیست و نمی‌تواند راه‌گشا باشد. و اما داستان این رشد ناعادی و تلاطم و بحران پس از آن بدین صورت است:

در آمریکا مدت‌ها بود که سرمایه‌گذاری‌ها در بخش‌های واقعی تولید صنعتی و ساختمانی از حد گذشته بودند، در همان حال که زیرساخت‌های اقتصادی از عقب ماندگی و فرسودگی رنج می‌برد هر انگیزه‌ای را برای جذب سرمایه نوید نمی‌دادند. قوه‌ی خرید مردم در جامعه قادر نبود انبوه کالاهای مصرفی (و البته از آن طریق، کالاهای سرمایه‌ای) را خریداری کند (جذب کند). بنابراین زنان پس سرمایه‌گذاری‌ها در بخش تولید واقعی امید بخش نبودند. سرمایه‌ها، با همکاری و مساعدت آشکار و پنهان دولت‌های کاملاً وابسته به نظام سرمایه‌داری بزرگ از مدت‌ها پیش راه خود را به سمت فعالیت‌های پولی و مالی گشودند و در فاصله‌ی یکی دو سال این بخش را نیز با رشدی ناعادی و «بادکنگی» رو به رو ساختند. قیمت‌ها به دلیل کمتر شدن و از رونق افتادن فعالیت تولیدی چندان رشدی نداشتند. از دو سه سال پیش از زمان آشکار شدن وضعیت بحرانی، یعنی ماه مارس سال ۲۰۰۸، نرخ رشد قیمت‌ها در آمریکا (و در کشورهای اروپایی پیشرفته) در

حدود ۲ درصد و در مقابل، متوسط نرخ بهره در حدود ۴ درصد بود. سرمایه‌ها به سمت «وام دهی» حرکت می‌کردند. خانوارها برای خرید مسکن و شماری قابل توجهی از سرمایه‌گذاران برای خرید و احداث مستغلات در عمل از طریق سیاست‌های دولتی و بانک‌ها و موسسات اعتباری خصوصی تشویق می‌شدند. آنها امکان یافته بودند که وام ارزان قیمت (وام با نرخ بهره نسبتاً پایین) بگیرند و آن را در شهرها، به ویژه شهرهای مستعد رونق‌زا و پررزد و برق، مانند میامی، لس‌آنجلس، نیویورک، شیکاگو، سانفرانسیسکو، لاس‌وگاس (و نیز لندن و پاریس و شهرهای ساحلی و توریستی اروپا) به امر خرید و احداث خانه و ساختمان اختصاص دهند. گرچه رونق خانه و خانه‌سازی با سرعت زیادی بالا گرفت اما از آن بالاتر افزایش بی‌سابقه‌ی بهای مسکن و مستغلات بود که در ۲۰۰۵ تا ۲۰۰۷ پدید آمد. نرخ افزایش بهادر در فاصله‌ی مزبور، بسته به مورد، ۵۰ تا ۱۰۰ درصد بود، و این را مقایسه کنید با سه سال پیش از آن که قیمت‌ها فقط ۶ تا ۷ درصد رشد کردند.

به جز شرکت‌ها و موسسات و به جز خانواده‌های مرفه، حتی خانواده‌های میان‌درآمد و کم‌درآمد نیز از نعمت وام و خرید خانه بهره‌مند شدند. آنان خیال می‌کردند برکت از زمین و آسمان به سمتشان باریدن گرفته است. اما در واقع آنچه اتفاق می‌افتاد نه بارش رحمت بلکه منادی نکبت بود. شرکت‌های وام‌دهنده مدام رشد می‌کردند و سود و سرمایه‌شان بالا می‌رفت. آنان البته خودشان هم از بانک‌ها وام می‌گرفتند و همان‌ها را به متقاضیان وام می‌دادند. برای درک وضع رشد آن زمان توجه کنید که فقط بانک‌های خصوصی کوچک در فاصله‌ی مزبور در حدود ۴ میلیون فقره وام‌های یکصد تا دویست هزار دلاری به خانواده‌های بی‌بضاعت اعطا کردند. شماری از کارگران صنعتی در واقع به جای مزد وام می‌گرفتند.

همچنین شرکت‌هایی وجود داشتند که محتوای فعالیتشان تشخیص اعتبار مالی متقاضیان وام بود. آنها شرکت‌هایی بودند که تشخیص می‌دادند ارزش هر ملک چقدر است و به چه میزان می‌توان آنها را وثیقه قرار داد و وام در اختیار مالک آن گذاشت. این شرکت‌ها سریعاً به بخش فعال تعیین کننده‌ای از شبکه‌ای رو به رشد مالی تبدیل شدند. اما این فرایندها به همان سرعت هم راه به مسیر شیب‌دار فساد برد. این شرکت‌ها در مرداب‌های فساد فرو شدند. آنها در یک کلام و به صورتی ساده پول می‌گرفتند و املاک را بیش از حد قیمت‌گذاری می‌کردند تا صاحبان املاک آنها را بیش از یک بار به گرو بگذارند و وام بگیرند و در خرید ملک به کار اندازند. و این داستان همچنان ادامه می‌یافت. بانک‌های رهنی مسکن تا می‌توانستند در این میدان چابک سواری می‌کردند. آنها اوراق قرضه منتشر می‌کردند و به عبارت ساده‌تر قرض می‌گرفتند تا با بهره‌ی بیشتر قرض دهند و سود ببرند. وثیقه‌ی آنان همان املاکی بود که در شبکه فساد با بهایی بیشتر از حد واقع رو به رو می‌شدند.

اما ناگهان عوارض در هم پاشیدگی بیرون زدند. با وام‌هایی که در اختیار خریداران عادی (خانواده‌ها و سرمایه‌گذاران) قرار می‌گرفت نرخ بهره‌ی ثابتی نداشتند، بلکه برحسب نرخ بهره محاسبه می‌شدند. وقتی قیمت املاک بسیار بالا رفت، و در واقع به بالا کشیده شد، نرخ بهره‌ی وام‌ها نیز افزایش یافت. در عمل نرخ‌های بهره ۴-۵ درصدی به نرخ‌های بهره‌ی ۱۰-۱۵ درصدی تبدیل شدند. فروکش از همین نقطه آثار ایرانی را بروز داد: وام‌گیرندگان پس از آن قادر نبودند اقساط وام خود را پرداخت کنند. خانوارهای کم‌درآمد دیگر سهم معین و قابل قبولی از درآمد خود را بابت قسط بدهی نمی‌پرداختند. بلکه مبلغ قسط پرداختی ناگهان چنان بالا رفت که از تمامی درآمد خانوار هم فزون‌تر شد. آن زمان که وام‌گیرندگان نتوانستند اقساط خود را بپردازند، بانک‌های وام‌دهنده خانه‌ها و املاک را به حراج گذاشتند. پس از دو سه ماه معلوم شد که خانه‌ای که در رهن وام بود حداکثر می‌تواند معادل ۳۰ تا ۳۵ درصد مبلغ وام به فروش برود. موسسات وام‌دهنده و بانک‌ها قادر به دریافت مطالبات خود نشدند و ناگهان چند موسسه‌ی بزرگ اصلی اعلام ورشکستگی کردند. در سال ۲۰۰۸ در فاصله‌ی چند ماه پنج موسسه و شرکت رهن مسکن نام‌آور اعلام ورشکستگی کردند و اعلام داشتند که نمی‌توانند تقریباً ۱۶ هزار میلیارد بدهی خود را بپردازند (برای آن که این ارقام بتوانند بیان‌گر وضع امروز بشوند به عبارت دیگر برای محاسبه‌ی «معادل» آن در میانه‌ی سال ۲۰۱۸، خودتان ارقام را در عدد ۵/۱ ضرب کنید یعنی این که ۱۶ هزار آن روز به ۲۴ هزار امروز تبدیل می‌شود).

پس از مدتی ورشکستگی‌ها به صندوق‌های بازنشستگی و موسسات بیمه و پس‌انداز رسوخ کردند زیرا آنها نیز خودشان سرمایه‌گذاران در آن موسسات و بانک‌های ورشکسته بودند. با گسترش آتش ورشکستگی، خزانه‌داری آمریکا، بانک مرکزی آمریکا و بانک‌های مرکزی کشورهای ثروتمند اروپایی از خواب خرگوشی بیدار شدند. آنها متوجه شدند که میزان این

ورشکستگی‌ها به ۶۰ برابر برآورد اولیه‌ی آنها بالغ شده است. آنها بیدار شدند و دانستند (یا دانسته‌ی خود را بروز دادند) که فساد گسترده‌ای در رگ‌های پولی و مالی اقتصاد ریشه دوانده است. آنها همچنان متوجه شدند که تبعیض و نابرابری حیرت‌آوری، خیلی بیش‌تر از آنچه بیان می‌شد، بر شبکه‌ی مالی و سودها خیمه زده است، مثلاً مدیرانی در موسسات مالی خود را از حقوق و مزایای ویژه‌ای برخوردار کرده بودند که هزار برابر حقوق و دستمزد کارکنان رده پائین همان موسساتی بود که در آن کار می‌کردند. دستگاه‌های نظارت و کنترل دولتی نیز دانستند که ابتکارهای و خلاقیت‌های مالی‌ای که با مشارکت مدیران و اقتصاددانان لاف‌زن، تحت عنوان «ابزارهای نوین مالی»، ساخته و پرداخته می‌شدند و در موسسات به کار می‌افتادند تا توان وام‌دهی و حساب‌سازی را بالا ببرند نه تنها به هیچ‌روی آن مزایا و سود تضمین شده و رونق امید بخش و ماندگار وعده داده شده را ندارند بلکه طرح‌هایی صرفاً شیادانه‌اند. تو خالی بودن نظریه‌های پر هیاهوی تجارت آزاد، سودآفرینی مالی، سیاست‌های بازارگرای خالص، سیاست‌های تعدیل ساختاری و دلبستگی‌های نظری و عملی به خیال پروری‌های لیبرالیسم، هم‌زمان با آشکار شدن ماهیت «ثروت‌های کاغذی» و «سرمایه‌های کازینویی» (عنوانی که به این فعالیت‌ها داده بودند) آشکار شدند. در واقع چیزی که به آن «قرضه‌های ثانوی و مشتقه» و «تعویض قرضه‌ها» می‌گفتند (و به معنای افزایش ارزش وثیقه‌های ملکی برای وثیقه‌گذاری‌های مجدد بود)، همانا حساب‌هایی بودند که ترکیدند. بحران تا سه سال اقتصاد آمریکا و اروپا را زیر فشار گرفت و فقر و ورشکستگی را نصیب مردم عادی کرد و در مدت فقط چند ماه حاصل سالها کار و تلاش و محرومیت و صرفه‌جویی و پس‌انداز این مردم را بلعید.

اما آنچه که بیشتر به بحث ما مربوط می‌شود نه این است که بنگاه‌های مالی در رقابت با یکدیگر و برای غلبه بر ریسک فعالیت‌هایشان رقم کل این بازار مشتقه‌ی مالی را از ۱۰۰۰ میلیارد دلار در سال ۲۰۰۱ به ۵۰۰۰ میلیارد در سال ۲۰۰۴ و به ۲۶۰۰۰ میلیارد در سال ۲۰۰۵ و ۲۸۰۰۰ میلیارد دلار در سال ۲۰۰۸ (و ۵۷۰۰۰ میلیارد به قیمت امروز) رساندند، بلکه آثار آن بر بخشی از زندگی و فضای شهری است. هم‌زمان با سرمستی ناشی از ابتکارهای مالی برای وام‌گیری و وام‌دهی و ذوق بی‌پایان پخش شده در فضای مهمانی‌های شبانه‌ی سروران پولی و اربابان مالی، شهر در زیر پوست خود به گونه‌ای ناسالم ورم می‌کرد. بدین صورت

انباشت سرمایه در بخش ساختمان لزوماً به صورت سربرآوردن ساختمان‌های یا نوسازی ساختمان‌های موجود و قدیمی تجربه نمی‌شد بلکه ابتدا این بهای ساختمان‌ها بود (و هست) که متورم می‌شوند

به طور کلی کلان‌شهرها نسبت به شهرهای بزرگ، و این شهرها نیز نسبت به شهرهای متوسط و آنها هم نسبت به شهرهای کوچک، از رشد بیشتری برخوردار می‌شدند. علت آن است که سودها هم ماهیتاً از این سلسله مراتب تبعیت می‌کنند

واضح است که هم زندگی شهری، به طور کلی، و هم فضاهای زیست در هر شهر تمایل زیادی دارند که از حیث فیزیکی بر حسب طبقات اجتماعی شکل بگیرند. در یک کلام چهره‌ی شهرها و محله‌ها، پس از دو سه دوره تجربه‌ی نوسان‌های مالی، ناموزون‌تر و ناعادلانه‌تر می‌شوند.

در حالی که محله‌های فقیرنشین و خانه‌های کوچک و محروم از خدمات رفاهی شهری گسترش می‌یابند، محله‌ها و ناحیه‌های اعیان‌نشین محدودتر می‌مانند و در همان حال به گونه‌ای متمرکزتر از امکانات رفاهی بهره‌مند می‌شوند

شمار خانه‌های خالی افزایش می‌یابد. البته ممکن است نسبت این خانه‌ها به کل خانه‌های مسکونی کاهش یابد، ثابت بماند یا بالاتر برود. این رشدهای نسبی متفاوت بستگی به سرعت سرایت و رواج بخش‌های مالی دارد. وقتی رشد بی‌پشتوانه‌ی بخش مسکن به لایه‌های پائینی جامعه سرایت می‌کند و این لایه‌ها را بدهکارتر می‌کند و قیمت واحدهای مسکونی را نیز، چنان که اشاره کردیم، به گونه‌ای ناعادلانه و بادکنکی بالاتر می‌برد تا بالاخره نوبت به ترکیدن آنها برسد

در این فرآیند دو حالت پیش می‌آید: ۱) نوبت به سرمایه‌گذاری در بخش مستغلات (شامل انواع و اقسام ساختمان‌های مسکونی، اداری و تجاری) می‌رسد. ۲) قبل از آن که این سرمایه‌گذاری‌ها آغاز شوند، حساب‌های مالی شروع به ترکیدن می‌کنند. در حالت نخست، بسته به بهای

نسبی زمین، شاهد رشد افقی یا عمودی شهر، به میزانی بیشتر از حالت عادی مورد انتظار خواهیم بود، اما در این صورت نیز معمولاً گریزی از انفجار مالی نیست.

ساختمان سازی های نالازم» یا «زیاده سازی»، یعنی احداث ساختمان هایی که اساساً» • مبتنی بر ضرورت های واقعی (هم برنامه ریزی شده و هم اعلام شده در بازار) نیستند، در جریان رونق به شدت افزایش می یابد.

چند تفاوت مهم بین یک کشور سرمایه دارای ضعیف یا وابسته با یک کشور صنعتی پیشرفته در مواجهه با عوارض رشد نا عادی معاملات مالی وجود دارد که با توجه به مورد خاص ایران به شرح زیر به آنها اشاره می کنیم

در همه ی کشورهای دو گروه سودهای حاصل از فعالیت های مالی به قدر کافی راه به سمت فعالیت های تولیدی و واقعی نمی برند (یا به میزانی بسیار ناچیز می برند) بلکه مجدداً بیشتر در همان بخش مالی سرمایه گذاری می شوند. بدین ترتیب هم تشکیل حساب های مالی و هم شکاف بین بخش پولی- مالی و بخش واقعی قزونی می گیرد. حساب ها در کشورهای پیشرفته- صنعتی بزرگتر و به هنگام ترکیدن پر اثرتر از کشورهای کم توسعه اند. اما در مورد شکاف تفاوت بین این دو گروه از کشورها چندان بارز و قاطع نیست

بخش پولی و مالی در ایران پس از پایان جنگ ایران و عراق شروع به رشد کرد، اما سرعت رشد آن در سالهای اخیر به ویژه از سال ۱۳۹۲ به بعد به شدت افزایش یافت. کافی است توجه داشته باشیم که میزان نقدینگی که در سال ۱۳۸۸ در ایران بالغ بر ۲۳۶ هزار میلیارد تومان بود در میانه ی سال ۱۳۹۷ به حدود ۱۶۲۵ هزار میلیارد تومان رسیده است. این یعنی ۹/۶ برابر در فاصله ۵/۸ سال. در این فاصله ، اما، درآمد ملی به قیمت های جاری چیزی در حدود ۵/۳ برابر شده است. بنابراین، این بخش پولی- مالی است که در اقتصاد ایران متورم می شود و نه بخش تولید واقعی. در همین مسیر، هم فساد مالی- اداری (برحسب گزارش رسمی و پرونده های مفتوحه) و هم زیان انباشته و ورشکستگی بانک ها (بر حسب گزارش های بانکی) به صورت نگران کننده ای بالا رفته است (در شش ماهه ی آخر سال ۱۳۹۶ تعداد ۷ بانک کشور مبلغ ۷۳۱۰ میلیارد تومان زیان انباشت شده) داشته اند. این در واقع یعنی ورشکستگی های در بانک هایی که از سپرده های مردم استفاده کرده و آنها را به صورت وام و حساب های وامی در اختیار مشتریان «خوب» و «خودمانی» قرار داده اند و حال قادر به بازپس گیری وام ها نیستند و نمی توانند. سپرده های مردم را (چنان که قبلاً در مورد ثامن الحجج و کاسپین دیدیم) به آنان مسترد دارند. ترکیدن حساب ها و کاهش شدید ارزش پول ملی (از متوسط دلار ۳۸۰۰ تومان به متوسط دلار ۱۰۰۰۰ تومانی در فاصله میانه فروردین ۱۳۹۷ تا میانه ی مرداد ۱۳۹۷) البته که به دلیل بروز تهدید تحریم ها و چشم انداز محدودیت شدید دلار در اقتصاد داخلی و مراجعه و تقاضای کلان مایه داران برای خرید و ذخیره سازی دلار اتفاق افتاداما قطعاً اگر شرایط اقتصاد داخلی این چنین نابسامان و تورم گرا و حیابی نبود آغاز تهدید تحریم ها، بنابه نظر من، نمی توانست حتی بیشتر از ۲۰ درصد از عدم تعادل ها و افت ارزش پول ملی ایجاد شده را موجب شود

تجربه های اخیر نشان داد که تمایل سودهای ایجاد شده در بخش مالی به رفتن به درون بخش مستغلات و ادغام اقتصادی مالی- ساختمانی در ایرن بیشتر از کشورهای صنعتی پیشرفته بود. هر سال تعداد و کل مساحت مجموعه های تجاری و برج های مسکونی بسیار بزرگ در ایران، در مقایسه با تولید مستغلات شهری (یعنی پروانه های صادره، ساختمان های تکمیل شده به خصوص ساختمان های شروع شده) و با کل تشکیل سرمایه در کشور رقمی نسبی بزرگ تری را تشکیل می دهد. این بزرگ شدگی نشان از تمایل ذاتی اقتصاد به بخش ادغام شده ی مالی- ساختمانی دارد. در ایران مجموعه های تجاری بزرگ، بسیار مجلل و پرهزینه ای ساخته می شوند که به هیچ روی چشم اندازی برای فروش و کارکرد و رونق آنها در این اقتصاد آسیب دیده و آسیب پذیر گشوده نیست

فساد و ورشکستگی های به تقصیر در ایران به سطح باور نکردنی ای رسیده است که • پشتوانه ای عملیاتی آنها عمدتاً بانک ها و مستغلات بوده است

حرکت سود و سرمایه به سمت موسسات مالی و بانک های خارجی در کشور بسیار بالا و به • طور کلی و اساسی یک طرفه است، در حالی که در کشورهای صنعتی پیشرفته این تمایل بستگی به نرخ سود انتظاری و نرخ بهره در داخل و در دیگر نقاط جهان دارد و بنابراین حرکت

سرمایه‌ها بر خلاف ایران و کشورهای مشابه جنبه‌ی فرار سرمایه را پیدا نمی‌کند. شکل‌گیری شهری، محله‌ای و بناها، با جنبه‌ی بارز ناموزون و طبقاتی در کشورهای کم توسعه - و از جمله در ایران- به طور نسبی بسیار سریع‌تر و برجسته‌تر از کشورهای گروه ثروتمند است. سطح فقر سکونتی در گروه اول بیشتر از گروه دوم و ساختمان‌سازی‌های مجلل (با معیار نسبی داخلی) نیز در گروه اول فزون‌تر از گروه دوم است.

در کشورهایمانند ایران جذب سرمایه توسط بخش مالی به گسترش فقر، تبعیض و بیکاری به مقیاسی بسیار بیشتر از کشورهای ثروتمند انجامیده است، به نحوی که اکنون بیکاری به اضافه‌ی تورم به یک شکل اساسی و ساختاری، و سرسخت‌تر از آنچه در اقتصادهای صنعتی غرب به «رکود تورمی» اشتباه دارد، تبدیل شده است.

در همه‌ی کشورهایمانند ایران چنین بخش مالی با بخش ساختمان و اساساً بورژوازی املاک شهری ارتباط می‌یابد گروه اجتماعی‌ای نیز پدید می‌آید که مرکب از مهندسان ساختمان، مشاوران امور مسکن و شهرسازی، اقتصاددانان، جامعه‌شناسان، مدیران و برنامه‌ریزان شهری و ساختمانی، اعم از خصوصی و دولتی که، همان‌گونه که در الگوی «لوفور» به خوبی تشریح شده است، کارشان کارگزاری «خلق فضا» است تا در آن سرمایه‌گذاری‌های ذریبط شکل بگیرند. این گروه در بینابین انبوه مردم (متقاضیان، مصرف‌کنندگان و افکار عمومی آنها) از یک سو و مالکان اصلی زمین و ساختمان- که صاحب قدرت‌اند و بر سیاست‌های دولتی و شهرداری‌های بسیار موثرند- از سوی دیگر قرار دارند. گرایش عملی و کارکرد این گروه بینابینی می‌تواند یا تحت تاثیر مناسبات قدرت در خدمت تبدیل شهر به محل انباشت سرمایه و ایجاد فضای طبقاتی ناموزن باشد یا آن‌که که آنان را آماده‌ی تلاش برای مقابله با ناموزنی‌ها و آماده برای گسترش خدمات رفاهی شهر و کاهش تبعیض و بی‌عدالتی (یا در عمل، ترکیبی از آن دو) کند. ما کجا ایستاده ایم؟ کارشناسان واقعاً باید پیش از هر چیز جایگاه خود را بشناسیم

راه حل ما برای خلاصی از دست‌گرداب مالی- مستغلاتی و سلطه‌ی سود در این بخش و برای ایجاد اوضاعی متعادل، رو به رشد و پایدار چیست؟

بخش پولی و مالی باید از استقلال و قدرت عمل مخرب و جدا ماندگی از کل برنامه‌ی پویای رشد واقعی محروم بماند. باید نظارت دموکراتیک از طریق بانک مرکزی، که خود می‌باید با محتوای کارشناسی و دموکراتیک و در چارچوب شورای منتخب و شایسته سالار پول و اعتبار و در پیوند با برنامه‌ی جامع توسعه اقتصادی ایجاد و اداره شود، نهادینه گردد.

بخش ساختمان و مستغلات و برخورداری این بخش از منابع مالی می‌بایست در متن برنامه ریزی سیستمی و مردم سالار فعالیت کند. هدایت منابع مالی باید بر عهده‌ی دستگاه‌های اجرایی مالی و پولی، بانک مرکزی و نظام برنامه ریزی پاسخ‌گو باشد و نه این که ابزاری باشد. برای کسب سود و قدرت لایه‌ای محدود و انحصاری

گروه مشاوران و مدیران بخش‌های مالی و ساختمان و احداث باید در کل جامعه در جهت رشد و رفاه ایفای نقش کنند و نه این که ابزاری باشند برای اعمال قدرت سیاسی و سلطه‌ی پولی. این گروه می‌باید از توان تخصصی برخوردار باشند و در کل نظام اجتماعی- اقتصادی پاسخگو به تصمیم‌های برنامه‌ای دموکراتیک فعالیت کند. لازم است نقش این گروه اجتماعی برای به حرکت در آوردن موتور، توسعه‌ی پایدار و همگانی و نظارت بر آن کاملاً جدی گرفته شود.

ایجاد تشکل‌های مستقل و مسئولیت‌پذیر در طیف کامل نیروی کار ساختمانی (از کارگری تا مهندسی و مدیریت و مشاوره) و نظارت دموکراتیک بر آن، گرچه یک ضرورت است، اما فقط یک سوی قضیه را تشکیل می‌دهد. سوی دیگر برقراری نظم و نظارت برنامه‌ای و دموکراتیک در حیطه‌ی پولی و مالی و رهایی آن از انواع سلطه‌گری و انحصار، است. این دو از راهبردهای شناخته شده و عملی برای تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری و هدایت ملی شهر و ساختمان‌سازی به شمار می‌آیند. در این زمینه نباید منابع پولی و مالی جامعه بی‌پروا در اختیار اعضای سودجود و ضد رفاهی قرار گیرند. گفتنی‌ها حول این راهبردها زیادند اما آیا امکان و عزم سیاسی آن نیز وجود دارد؟