

## توسعه اقتصادی

## در گرو بازارهای آینده محور

سیده‌هدی حسینی  
کارشناس ارشد انرژی

کشور در شرایط تحریمی سختی قرار دارد. در این موقعیت یکی از منابع اصلی درآمد کشور نفت است که فروش آن با مشکل روبه‌رو شده است. ایران اکنون به وسازندگان کمک شود و کارگران به سر کار برگردند و اشتغال و رونق نسبی ایجاد شود. در این شرایط طبیعتاً تأمین مالی طرح‌ها و پروژه‌ها یکی از مسائل اساسی است

بخش‌های زیادی از آن نیز بخش‌های دولتی است مثل پالایشگاه‌ها، طرح‌های بالادستی نفت و پروژه‌هایی شبیه اینها که باید تأمین مالی شوند و کار خود را پیش ببرند. اما مشکلی که وجود دارد در زمینه نفت خیلی معمول است که بر مبنای درآمدهای آتی سرمایه‌گذاری اتفاق بیفتد. اصولاً درآمدهای آتی که ایجاد می‌شود به تکمیل طرح و تولید و فروش موکول می‌شود. این‌ها به معنی این است که شما از درآمدهای آتی خود استفاده می‌کنید. در بورس‌های بین‌المللی هم شاهد این هستیم که معاملات آتی و پیش فروش، معاملات کاملاً معمول و متداول است به‌طوری که مثلاً معاملات گازعی و آتی نفت در بورس‌های دنیا چندین برابر کل تولید نفتی است و حجم بالایی دارد.

وقتی که این کار در بورس‌های بین‌المللی چاپ نمی‌شود طبیعتاً یک نقش اقتصادی است که جمع‌آوری سرمایه‌ها و سرمایه‌گذاری، تولید و مولد را در پی دارد و ایجاد رونق اقتصادی می‌کند. طبیعتاً در شرایط اقتصادی می‌توانیم این کار را انجام دهیم ضمن اینکه اگر دولت مجری این طرح باشد به عنوان کارگزار در بورس حاضر می‌شود. بورس ایران شروع می‌کند به تمرین مسیری که بورس‌های دنیا پیموه‌اند و وارد بازارهای نفتی و بازارهای آینده می‌شود و خود این نقش می‌تواند منجر به توسعه اقتصادی شود.

اما نگرانی‌هایی هم ممکن است وجود داشته باشد. یکی اینکه تحریم‌های ماحیلی بیشتر از آنچه که فکرش را بکنیم طول بکشد که از زمانی من این نیست. با توجه به تحولات انتخاباتی که قرار است در آمریکا اتفاق بیفتد و این تحولات درآمدت کشور و ما یک دوره ۳ و ۳ ساله را برای طرح‌ها در نظر بگیریم و تأمین مالی کنیم.

می‌توانیم از درآمدهای آتی نفت استفاده کنیم و اوراق بهادار را برای فروش داخلی بگذاریم و در بازار فروش قرار دهیم. نگرانی دومی که ممکن است وجود داشته باشد این است که بوجهایی که می‌گیریم در چه مسیری مصرف می‌شود؟ آنچه مسلم است نباید صرف هزینه‌های جاری شود. باید فرمولی طراحی شود که درآمد در بخش‌های مولد و طرح‌های تولیدی هزینه شود.

طرح‌هایی که اولویت دارند مانند طرح‌های پالایشگاه‌ها که به نظر می‌رسد برای کشور درآمذزاست و کشور را به تولید و درآمد می‌رسانند.

اگر نتوانیم این کار را انجام دهیم طبیعتاً در بخش گاز با مشکل مواجه می‌شویم. این نگرانی باید رفع شود و طرح‌هایی که دولت ارائه می‌دهد باید به گونه‌ای اجرا شود که از نگرانی‌ها بکاهد و علاوه بر آن اطمینان حاصل شود که می‌توانیم به درآمد تضمینی برسیم، برای بازپرداخت هزینه‌ها و تعهداتی که در قبال خریداران این اوراق داریم.

همچنین ممکن است این نگرانی وجود داشته باشد که برخی طرح‌ها را گاهی اوقات بد اجرا می‌کنیم، بنابراین اجرای طرح خیلی مهم است با دقت، نظارت و حوصله، با همفکری و همدلی با موفقیت تام و در همان چارچوب‌های حقوق قانونی که وجود دارد، صورت بگیرد و انجام شود.

توصیه می‌شود که پروژه‌های بالادستی نفت و پالایشگاه‌ها و جمع‌آوری گازهای سوزان که امروز در حال سوختن و از بین رفتن و ایجاد آلودگی هواس‌ت، می‌تواند به طرح‌های سوخت تراکم و طرح‌هایی مثل نیروگاه کوچک و منطقه‌ای تبدیل شود و برای این اولویت وضعیتی مشخص تعریف کنیم، طرح‌هایی که زودبازده هستند جزو اولویت‌ها قرار بگیرند و از شرکت‌هایی که تولیدی هستند حمایت مالی کنیم.

از سوی دیگر باید اعتماد مردم را که به خاطر عملکرد نادرست برخی مسئولان که در سال‌های گذشته سست شده، با ضمانت نفت تقویت کنیم. باید کف قیمت تضمین شود مثلاً اگر کسی بشکه نفت ۸۰۰ هزار تومان باشد و فردی آن را بخرد باید به فرد گفته شود که این ۸۰۰ هزار تومان را برای همیشه دارد چه قیمت بالا رود و یا پایین بیاید. این موضوع اطمینان ایجاد می‌کند. همچنین باید سود حاصل از افزایش قیمت پرداخت شود. درواقع مدل پرداخت سود باید طوری باشد که مردم را به سرمایه‌گذاری تشویق کند.

پروژه‌ها باید فرصت تنفس داشته باشند که تولید درآمد کنند و اگر فردی بخواهد بعد از یک سال سرمایه خود را پس بگیرد ۶۰ درصد و اگر بعد از دو سال سرمایه‌اش را بخواهد ۸۰ درصد و بعد از سه سال می‌تواند پول خود را کامل پس بگیرد یعنی برای سود هم متوق بگذاریم. البته که هم‌اکنون در بازار نفت حداقل قیمت‌ها جاری است اما پیش‌بینی می‌شود با شروع فصل زمستان قیمت‌ها افزایش یابد و با فروشش کردن کرونا و رشد اقتصادی که تا حدودی به دنیا برمی‌گردد، تقاضا بالا می‌رود پس طبیعتاً قیمت‌ها هم افزایش می‌یابد. بنابراین دیدگاه‌ها و چشم‌اندازی که از نفت وجود دارد نشان می‌دهد که قیمت‌ها رویه افزایش خواهد بود کما اینکه در گذشته ما برای قیمت هر بشکه نفت از ۱۶ دلار به ۴۰ دلار رسیدیم و این رقم می‌تواند به قیمت‌های بالاتر برسد خصوصاً اینکه قدرت‌های نفتی دنیا مثل آمریکا به قیمت‌های بالای ۶۰ دلار احتیاج دارند و می‌خواهند قیمت‌ها به این میزان برسد چون اگر به آن سمت نرود صنعت نفت شان آسیب می‌بیند. بنابراین این می‌شود پیش‌بینی کرد که قیمت‌ها بالا می‌رود و این را باید به مردم هم گفت تا سرمایه‌های خود را بیاورند و این حجم عظیم نقدینگی که در زمینه‌های مختلف وجود دارد جمع‌آوری و در بخش‌های مولد سرمایه‌گذاری شود.

## گفت‌وگو با حجت‌الله میرزایی در باب اقتصاد شهری و سرنوشت امروز پایتخت

## تهران با فقر شهری روبه‌رو است

## سازوکار کژکارکرد مالیه شهری که مبتنی بر ساخت و ساز است، به‌موتور تولید نابرابری تبدیل شده است

سپیده‌پیری  
خبرنگار

از کوچه‌های آشتی‌کنان تا عمارت‌های تاریخی و سنگ‌فرش خیابان‌هایی که جای پای خاطر اتمان‌رابر خود حک کرده، همگی نشانه‌ای از پیوند میان شهر و شهروندان بود، همان حسن تعلق به شهر، جایی که هویت جمعی ساکنان ساخته می‌شد. تمام ارزش‌هایی که در سال‌های اخیر از دست رفت، ساکنان یاد و دیوار شهر بیگانه شدند. بولدورزها خطرات را بر چیدند و بر حای فلزی بلند بالا بنا کردند که آدمی در کنارشان احساس حقارت کند، شهرها حالا دیگر نه جایی برای نشستن دارند نه محلی برای کام برداشتن، اصلاً شهرها دیگر جای آدم‌هانیستند، بزرگراه‌هایی شده‌اند برای ماشین‌ها و خیابان‌هایی متعلق به ساختمان‌ها. این سرنوشت محتوم کلانشهرهای ایران است، روزگار ناخوش تهران است که پس از یک قرن تجربه بلده، حکمرانی شهری با مجموعه تصمیماتی که کمترین بهره‌ر از دانش و عقلانیت برده، حیات اجتماعی و فرهنگی شهر نفس‌های آخرش را بکشد اما حیات اقتصادی تک‌نازی این طور چهار نعل بتازد. آن هم بر مبنای اقتصاد تک محصولی و به تعبیر حجت‌الله میرزایی که گفت «تهران کارگاه ساخت و ساز است». شهری بی هویت و نامن که امکانی برای خدمات اجتماعی ندارد دایک اقتصاد شهری بر مبنای رانت ارز شد. میزان بهره‌مندی کلانشهرهای کشور از دانش اقتصاد شهری و چرایی سهم ناچیز این تخصص در حکمرانی شهری را با حجت‌الله میرزایی، استاد اقتصاد دانشگاه علامه طباطبایی به گفت‌وگو نشستم. تجربه میرزایی در معاونت برنامه‌ریزی شهرداری تهران و تخصص او در اقتصاد شهری کمک کرد در چرایی برخی تصمیمات مدیریت شهری و تبیین سرنوشت امروز پایتخت به پاسخ‌های متقنی برسیم.

## ■ آیا در فضای اقتصادی ما فی‌الذاته مفهومی به معنای اقتصاد شهری تعریف شده است؟

شهر را به مثابه یک موجود زنده در نظر می‌گیرم که در واقع یک کلیت اجتماعی است و قوام و دوام آن اساساً فناوری‌های جدید ندارند و با اقتصاد و هیچ مناسبات ذهنی با بازار دنیا و این شهر جایی بودن آن‌هاست مبتنی بر دانش فعالیت‌هایشان را انجام نمی‌دهند چگونه می‌توانند برای شهر برنامه‌ریزی کنند؟ برخی مدیران شهری هنوز فکر می‌کنند که شهر را باید گران کنیم تا بتوانیم اداره‌اش کنیم و جز ابزارهای قیمتی هیچ ابزار دیگری برای اداره شهر ندارند. در چنین شرایطی هیچ انتظاری غیر از این نمی‌توان داشت.

## ■ اقتصاد سیاسی در این ویژگی که برای اقتصاد تهران بیان کردید، بویژه در حکمرانی شهری چه نقشی دارد؟

آنچه که عامل مزیت بوده تا حدی اقتصاد سیاسی است و اینکه می‌شود گفت این ویژگی مالی شهری شکلی خدمات ترانزیتی بوده و در کنار جاده قرار داشتند مثل شهر میانه که وقتی مسیر جاده اصلی تغییر کرد رونق اقتصادی این شهر هم از دست رفت و از رتبه دوم به استان آذربایجان شرقی به شهر سوم و به مرور به شهر چهارم تنزل پیدا می‌کند. علاوه بر اینها شهرهایی داریم که به اعتبار نقش و کارکرد اقتصادی که داشتند، رونق اجتماعی پیدا کردند حتی سکونتگاه‌هایی که شهر نبوده و تبدیل به شهر شدند و نمونه آن عسلیویه است. در مثالی دیگر مشهد به عنوان دومین کلانشهر ایران با حدود ۲۰ میلیون نفر جمعیت مطرح می‌شود که عمدتاً عامل اصلی آن نقش و کارکرد زیارتگاهی و مذهبی بوده که از دیرباز به عهده داشته و بخصوص بعد از انقلاب این نقش افزایش پیدا کرد و با این محوریت رونق اقتصادی بر مبنای توریسم و سپس تجارت نیز به آن افزوده شد. در واقع شهر بند اقتصاد معنایی پیدا نمی‌کند.

■ کلانشهر تهران که عنوان پایتخت را هم یدک می‌کشد چقدر از اصول بنیادین اقتصاد شهری بهره‌مند شده است؟

شهر تهران حدود ۱۱ درصد و اگر مجموعه شهری تهران را در نظر بگیریم ۱۹ درصد از جمعیت کشور را در بر دارد ولی واقعیت این است که شهر تهران حدود ۲۰ درصد و مجموعه شهری تهران ۲۵ درصد از جی‌دی‌پی کشور را تولید می‌کند. بهره‌وری سرانه هر فرد در شهر تهران به‌طور نسبی در مقایسه با همه مناطق کشور خیلی بیشتر است چرا که تهران یک باب بزرگ برای توزیع فرصت‌ها، سرمایه و جذب مازاد سرمایه و مازاد سرمایه انسانی در کل کشور است. ضمن اینکه سیرل ارتباطی کشور و جهانی شده‌ترین شهر ایران تهران است اگر چه در مقایسه با خیلی از کلانشهرهای دنیا فاصله زیادی داشته باشد. پس از حیث عینی و واقعیت‌های موجود با یک واقعیت مهمی به نام اقتصاد شهر مواجه هستیم که می‌توان به آینده شهر فکر کرد و راهبردهای توسعه شهری را انجام داد. اگر شهرداری تهران را با مشهد مقایسه کنیم بسیار عقب‌تر است و هیچ مناسباتی به بازار سرمایه ندارد. آیا شما تاکنون شنیده‌اید که شهرداری تهران از ابزارهای مالی جدید استفاده کند؟ با شرکت‌های خود را در بورس عرضه کند و بتواند در این بازار فعالیت داشته باشد؟ شهرداری یک سازمان بشدت سنتی با ساختار و تفکر و ذهنیت سنتی است که هیچ آمادگی برای تحولات جدید در حوزه اقتصاد شهری ندارد و متأسفانه چهار

نه از نظر زلزله یا سیل بلکه این ناامنی به جهت الگوی ساخت و ساز است که اجازه دسترسی به خدمات هویت‌دار یا خدمات‌رسانی در شرایط خاص این شهر جایی بودن آن‌هاست. اضطراری را به کسی نمی‌دهد. در این شهر جایی بودن آن‌هاست اجتماعی نیست. گزارشی که برای تغییر و تحول شهرداری تهران گرفته شده بود، نشان می‌داد بیش از ۳۰۰ برج بلندمرتبه با ارتفاع بیش از ۱۲ طبقه در کنار معابر با عرض کمتر از ۲۰ متر ساخته شده و این یک وضعیت هولناک است که با کوچک‌ترین تهدید طبیعی و غیر طبیعی با شرایط وخیمی مواجه می‌شویم. فضایی بشدت ناامن برای شهروندان به وجود آمده و تا زمانی که اتفاقی نیفتاده می‌شود در آن زندگی کرد. از دیگر پیامدهای این موضوع نابرابری بین شهرها و مناطق مختلف بین شمال و جنوب، شرق و غرب حتی در بعضی نقاط بین مناطق مثل بین شرق و غرب منطقه ۴ بین خاک سفید یا پاسداران در منطقه ۴ یا در منطقه یک بین محله‌های امامزاده قاسم یا دراشیپ یا جاهدایی مثل ولنجک و زعفرانیه، یا فرشته در مقایسه با دارآباد یا جاهایی دیگر در منطقه یک تهران است. گویی در شهر تهران چندین شهر با ویژگی‌های متفاوت از دیگر پیامدهای فقیردابی دائمی از این شهر است. سال‌هاست نرخ رشد جمعیت تهران منفی شده است. یکی از مهم‌ترین علل آن این است که تهران برای مهاجران جذابیت ندارد و امکان زیست در آن وجود ندارد و از طرف دیگر برای خیلی از ساکنان تهران امکان پرداخت هزینه‌ها ممکن نیست. البته برخی این را مورد مثبتی قلمداد می‌کنند چون شهر یکدستی می‌شود و ترمز مهاجرت به تهران را گرانی می‌دانند. در گذشته می‌گفتند تهران باید انبقدر گران شود که دیگر کسی نتواند به آن مهاجرت کند. بنابراین درون شهر به ساز و املاک همان کارکردی را برای

دارد در عین حال که حدود ۴۰ درصد شهروندان تهرانی مستأجر هستند. به نظر می‌رسد مشخصه اصلی واحدهای مسکونی مازاد لاجری بودن آن‌هاست و ابزاری برای سرمایه‌گذاری گروه‌های خاصی هستند. این پیامدها برای ساختار اقتصاد شهری که می‌شناسیم اجتناب‌ناپذیر است. هیچ ابزار کنترل کننده‌ای نداریم و در عین حال که بخش‌های رونق بخش اقتصادی را حمایت کنیم.

## ■ می‌توان گفت که اقتصاد سیاسی بر این مدل از حکمرانی شهری سایه انداخته است؟

قطعاً اقتصاد سیاسی بسیار سایه انداخته است و تهران زیر کلید پایتخت بودن بسیاری از فرصت‌ها را از دست داده است. در عین حال که این خود فرصت‌های زیادی را برای تهران ایجاد کرده است. نکته دیگر اینکه یک اقتصاد سیاسی مبتنی بر نفت در سطح ملی وجود داشته که در گذشته تهران بالاترین سهم را در اقتصاد سیاسی یا رانت نفت به اشکال مختلف به خود اختصاص داده است ولی تهران به جای اینکه خود را از رانت نفتی جدا کند، در عوض یک رانت شبیه نفت برای خود ایجاد کرده است. درواقع درآمد مبتنی بر ساخت و ساز با املاک همان کارکردی را برای

## شهر تهران حدود ۱۱ درصد و اگر مجموعه شهری تهران را در نظر بگیریم ۱۹ درصد از جی‌دی‌پی کشور را تولید می‌کند.

شهر تهران حدود ۱۱ درصد و اگر مجموعه شهری تهران را در نظر بگیریم ۱۹ درصد از جی‌دی‌پی کشور را تولید می‌کند. بهره‌وری سرانه هر فرد در شهر تهران به‌طور نسبی در مقایسه با همه مناطق کشور خیلی بیشتر است چرا که تهران یک هاب بزرگ برای توزیع فرصت‌ها، سرمایه و جذب مازاد سرمایه و مازاد سرمایه انسانی در کل کشور است.

افزایشی می‌دهد اما بین کلانشهرها هم دقیقاً به هر اندازه‌ای که این موتور در شهرها فعال‌تر بوده آن‌ها سهم بیشتری گرفتند و نابرابری بیشتر شده است. در کجای دنیا همه گروه‌های نخبه به جای اینکه ظرفیت‌های فکری، نخبگی و تخصصی خود را برای کسب درآمد به کار گیرند وارد ساخت و ساز می‌شوند یعنی از یک فعالیت عالی وارد یک فعالیت نازل شدند. پزشکان متخصص، استادان دانشگاه، مهندسان و همه گروه‌ها برای حفظ قدرت خرید خود یا برای ارتقای پایگاه طبقاتی خود به سراغ ساخت‌وساز رفتند. هر کسی که در این فعالیت موفق‌تر بوده توانسته فاصله خود را با بقیه گروه‌هایی که حضور نداشتند بیشتر کند. عامل اصلی تشخیص نیز میزان بهره‌مندی از سرمایه ملکی و مستغلات در تهران شده است. دقیقاً این مناسبات در شهرهای مختلف نیز وجود دارد. به طور طبیعی این اقتصاد توانسته گروه‌های با درآمد بالاتر را بیشتر جذب کند. همان کسانی که در این نوع اقتصاد می‌توانستند موفق‌تر باشند یا بازده فعال‌تر داشته باشند.

## ■ اقتصاد مسکن در ایران همواره با فراز و فرود زیادی مواجه بوده است. چرا؟

دانش اقتصاد مسکن متناسب با رونقی که بازار مسکن در ایران دارد، رشد نکرده است و تناسبی ندارد و اگر هم دارد در حوزه کارشناسی، آکادمیک و آموزشی محدود مانده است.

■ به عنوان سؤال آخر به موضوع اصلی مصاحبه بازگردیم، با تحلیل آسیب شناسانه‌ای که شما از کژکارکردهای اقتصاد شهری بیان کردید این پرسش مطرح می‌شود که چرا مفهوم اقتصاد شهری در کشورها شهری ضعیف و منفعل است، چرا سیاستگذار و حکمرانی شهری انگیزه‌ای برای استفاده از این ظرفیت علمی و نظری ندارند؟

علت اصلی این است که نوعی ناپختگی و رشد نیافتگی در این حوزه وجود دارد. رشته اقتصاد مسکن و اقتصاد شهری و به طور کلی اقتصاد فضا نسبت به حوزه‌های دیگر اقتصاد، رشته جوانی است و از سال‌های بعد از جنگ جهانی دوم متولد شده است. در کشور ما این رشته جوان تر است و اساساً اقتصاد شهری رشته محسوب نمی‌شود بلکه در برخی رشته‌ها و گرایش‌ها درسی به نام اقتصاد شهری وجود دارد. تعداد کتاب‌ها، مقالات، پایان‌نامه‌ها و مجلات در این حوزه خیلی محدود است. استادان معدودی در این حوزه تخصص دارند. در واقع یک حوزه پررونق نیست، ضمن اینکه گفت وگو پیرامون آن نیز خیلی محدود است. به همین دلیل اقتصاد مسکن خیلی عوام زده شده است عوام یعنی کسانی که در این رشته تخصص ندارند و ممکن است در رشته‌های دیگر متخصص باشند، مانند پزشکان، مهندسان عمران، برق یا متخصصان رشته‌های علوم انسانی باشند اما در اقتصاد عوام محسوب می‌شوند. اقتصاد مسکن و به طور کلی اقتصاد شهری بشدت عوام‌زده است و بسیاری از کسانی که در این حوزه فعالیت‌های آموزشی یا تحلیلی می‌کنند، اصلاً اقتصاد نخوانده‌اند و واقعیت این است که در شرایط تورم هم هر توصیه‌ای بکنند درست از آب درمی‌آید و همه را تشویق می‌کنند که خانه بخرید، پیش خرید کنید یا در مسکن سرمایه‌گذاری کنید و بعد از مدتی این پیش‌بینی‌ها در شرایطی که با تورم‌های دورقمی مواجه هستیم درست از آب درمی‌آید و مسکن موضوع مهم سفته‌های افراد زیادی است، درواقع خیلی‌ها خارج از رشته اقتصاد، اقتصاد مسکن را حوزه اصلی خود می‌دانند.