

مسکن و گردش سرمایه

منوئل آلبرس^۱ و برت کریستوفرز^۲



ترجمه‌ی خسرو آقایی



^۱ استاد جغرافیای انسانی در دانشگاه Leuven بلژیک و راهبر پروژه و گروه پژوهشی ERC در موضوع تقاطع مستغلات، مالیه و دولت‌ها

^۲ استاد دانشکده جغرافیای اجتماعی و اقتصادی در دانشگاه Uppsala سوئد

{یادداشت مترجم: مطلب حاضر ترجمه‌ی دو بخش نخست مقاله‌ای است به قلم منوئل آلبرس و برت کیستوفرز با نام «مرکزیت بخشیدن به مسکن در اقتصاد سیاسی».}

۱. اقتصاد سیاسی و مسأله‌ی مسکن

در طول تاریخ، ملک و زمین – استفاده از آنها، میل به تملک‌شان و نیاز به این که انتقال مالکیت آنها تحت قاعده و نظارت باشد – از جمله دلایل بنیادین ایجاد دولت‌ها بوده است. ملک و زمین جایگاهی بنیادین در نسبت با قدرت و ثروت هر دو داشته‌اند، و هنوز هم دارند. تنش‌های موجود در کسب و حفظ قدرت و ثروت در یک سیستم مالکیت ریشه دارند که کل نظام اجتماعی را درگیر می‌کند، و روابط مسکن، امروزه در آن نمود پررنگی دارند. به نظر ما همین دلیل کافی است برای آن که اقتصاد سیاسی، مسکن را، و به همین سان پژوهشگران حوزه‌ی مسکن، اقتصاد سیاسی را، جدی بگیرند. اما منظورمان از «اقتصاد سیاسی» چیست؟ بسیاری از مکاتب فکری خود را به این نام می‌خوانند. گاه از این عبارت برای ارجاع به گروه مشخصی از اقتصاددانان دگراندیش استفاده می‌شود؛ یا برای ارجاع به جمعی از دانشمندان علوم سیاسی که بالاخص به اقتصاد، به چیزی که اغلب از آن تحت عنوان «اقتصاد سیاسی بین‌المللی» یا «اقتصاد سیاسی تطبیقی» نام می‌برند، علاقه‌مندند. علاوه بر این، یک اقتصاد سیاسی متفاوت (اما مرتبط) نیز ذیل جامعه‌شناسی و جغرافیا وجود دارد که قویاً متأثر از تفکر مارکسیستی است (و مصداق آشکارش آثار دیوید هاروی است)، هرچند که به‌هیچ‌وجه نمی‌توان گفت که منحصرأً این‌گونه است. وجه مشترک این سنت‌های متفاوت اقتصاد سیاسی این است که «به جای آن که اقتصاد را موجودیتی مجزا ببینند که با مجموعه قواعد خاص خود آن که مبتنی بر نفع فردی است پیش می‌رود، آن را در همبافت^۳ اجتماعی و سیاسی‌اش» تحلیل می‌کنند (مکینون و کامبرز ۲۰۰۷، ۱۴). در مقاله‌ی

حاضر، عمدتاً علاقمندیم که با این حوزه‌ی بینارشته‌ای اقتصاد سیاسی در خارج از رشته‌ی اقتصاد ارتباط بگیریم.^۴

در ابتدای مقاله گفتیم که مسکن باید جایگاهی مرکزی در نسبت با اقتصاد سیاسی به این معنا داشته باشد، اما در واقعیت امر هیچ‌گاه چنین نبوده است. مارکس، همچون اقتصادسیاسی‌دانان «بورژوا»ی کلاسیک پیش از وی، به آن کم‌اعتنا بود. انگلس که «مسأله‌ی مسکن» (۱۹۷۹ {۱۸۸۷}) را نوشته و در «وضعیت طبقه‌ی کارگر انگلیس» (۱۹۸۷ {۱۸۴۵}) نیز بحث مبسوطی درباره‌ی مسکن دارد، نظرگاهش در باب مسکن عمیقاً دوپهلو است: به اهمیت اجتماعی و سیاسی آن اذعان دارد اما، به دلایلی که در ادامه به بحث خواهیم گذاشت، ابا دارد از این که آن را به یک دغدغه‌ی اصلی نظریه‌ی سیاسی-اقتصادی رادیکال بدل سازد.

به همین سان، و تا اندازه‌ای به خاطر همین به‌حاشیه‌رانی تاریخی، در اقتصاد سیاسی پس از جنگ جهانی دوم نقش مهمی برای مسکن قائل نشده‌اند. مسکن-در-مقام-سیاست‌گذاری به انحصار تحلیل سیاست‌گذاری اجتماعی و حوزه‌ی رشدیابنده‌ی مطالعات مسکن درآمد است، و این دو به مسائلی که عموماً دغدغه‌خاطر اقتصادسیاسی‌دانان است علاقه‌ی نسبتاً اندکی نشان داده‌اند. مسکن-در-مقام-بازار نیز به همین سان عمدتاً به جریان اصلی رشته‌ی اقتصاد محدود شده است، که اشتغال خاطر پیشینی آن با «بازارهای آزاد» و فقدان تحلیل روابط قدرت یا مداخله‌ی دولتی - گذشته از این حکم آن که مداخله‌ی دولتی در کارکرد بازارها مانع ایجاد می‌کند - نافی تحلیلی یکپارچه از مسکن به‌مثابه یک بخش اساسی اقتصاد سیاسی بوده است. به همین سان، ذیل اقتصاد سیاسی مارکسی که در آن زمان دیگر سنتی بسیار منزوی بود، گرایش به آن بوده که علاقمندی به مسکن نه فقط به مجموعه‌ی محدودی از

^۴ از این گفته نباید اینطور برداشت شود که به سر گرفتن گفتگویی با اقتصاد-سیاسی-ذیل-اقتصاد علاقه‌مند نیستیم (نگاه کنید به آلبرس ۲۰۱۲؛ دیمسکی ۲۰۱۲). اما فکر می‌کنیم که این بحثی از نوعی دیگر می‌طلبد، چرا که رابطه میان اقتصاد-سیاسی-ذیل-اقتصاد و مسکن-به-مثابه-یک-حوزه-پژوهشی به‌کلی متفاوت است؛ اقتصادسیاسی‌دانان-ذیل-اقتصاد که مسکن را جدی گرفته‌اند - البته به نحوی بسیار گزینشی - پرشمارتر بوده‌اند.

دغدغه‌های تحلیلی، بلکه همچنین به نظرگاهی تولیدمحورانه محدود شود (بالاخص نگاه کنید به بری ۱۹۷۹). کارهای مهمی که به‌ویژه توسط بال (۱۹۸۸) بر روی «ساختارهای تأمین مسکن» انجام گرفته سعی در گسست از تولیدمحوری مارکسی داشته‌اند اما در این راه آن‌چنان کامیاب نبوده‌اند.

اما در سال‌های اخیر و در فرایندی روبه‌رشد، مرکزیت فزاینده‌ی مسکن برای اقتصاد سیاسی جوامع سرمایه‌داری پیشرفته، آن هم به معنایی فراتر از آنچه که در ارتباط با تولید از آن استنباط می‌شود، از سوی بسیاری به رسمیت شناخته شده است. این را آشکارتر از همه جا در آثار شوارتز و سیبروک (۲۰۰۹) می‌توان دید. این دو با بهره‌گیری از آنچه در حوزه‌ی اقتصاد سیاسی در خصوص گونه‌های سرمایه‌داری به رشته‌ی تحریر درآمده و نیز مباحثاتی که در حوزه‌ی مطالعات مسکن در باب مالکیت خانه در دولت‌های رفاه در جریان بوده است، مفهوم «گونه‌های سرمایه‌داری مسکونی» را پیش نهاده‌اند. آنها بر اساس دو متغیر ساده‌ی نرخ واحدهای مسکونی در تملک خانوارهای ساکن و نسبت وثیقه‌ی رهنی به تولید ناخالص داخلی، چهار «سنخ آرمانی»^۵ پیچیده را برای سرمایه‌داری مسکونی مطرح کرده‌اند که هر یک واجد مجموعه‌ی متمایزی از سیاست‌های مسکن هستند. شوارتز و سیبروک با این کار نظرگاهی مهم و روشنگر در خصوص نقش مسکن در گونه‌های متفاوت سرمایه‌داری فراهم آورده‌اند؛ با این حال، همچنان جای یک مفهوم‌پردازی منسجم و نسبتاً جامع در خصوص جایگاه مسکن در اقتصاد سیاسی سرمایه‌داری معاصر، به معنایی عام‌تر، خالی است.

مقاله‌ی حاضر عزم آن دارد که در جهت ارائه‌ی چنین مفهوم‌پردازی‌ای بکوشد – تا اندازه‌ای با کمک به گرد هم آوردن بحث‌های جاری درباره‌ی عناصر متفاوت اقتصاد سیاسی مسکن که معمولاً مستقل و بی‌اتکا به یکدیگرند، و تا اندازه‌ای هم به منظور تأکید بر این امر که تحلیل سیاسی-اقتصادی به‌طور کلی **باید** مسکن را جدی بگیرد. نشان می‌دهیم که مسکن به طرق گوناگون در اقتصاد سیاسی معاصر دخیل است؛ به طرقی بسیار مهم، مرتبط با یکدیگر، و اغلب اوقات متعارض با یکدیگر. در انجام این

کار، تا به آنجا که ادبیات مطالعات مسکن به پرسش‌هایی می‌پردازد که مورد علاقه‌ی اقتصادسیاسی‌دانان است به این ادبیات تکیه داریم و بینش‌های اغلب پراکنده و منزوی آنها را با بینش‌های نسبتاً کم‌شمار اقتصادسیاسی‌دانانی که به مطالعه درباره‌ی مسکن پرداخته‌اند مرتبط می‌سازیم. بحث‌مان را مشخصاً با بازگشت به آنچه که می‌شود گفت مقوله‌ی مرکزی اقتصاد سیاسی است، یعنی «سرمایه»، مطرح می‌کنیم و متناظر با هریک از سه نمود اصلی و متقابلاً مقوم آن، یعنی سرمایه به‌مثابه‌ی فرایند گردش، سرمایه به‌مثابه‌ی رابطه اجتماعی، و سرمایه به‌مثابه‌ی ایدئولوژی، نقش‌های چندگانه (و پیوسته تعیین‌کننده‌ی) مسکن را شناسایی می‌کنیم.

از این‌رو، سه بخش اصلی مقاله‌ی حاضر مرکزیت مسکن را در نسبت با هر یک از این «حالت‌مندی‌های سرمایه مورد بررسی قرار می‌دهند. نتیجه‌گیری کوتاهی در ادامه خواهد آمد که در آن عمدتاً بر اولویت‌ها و امکان‌های تلویحی برای پژوهش‌های آتی تأمل خواهیم کرد. اما پیش از ادامه بحث دو ملاحظه‌ی مختصر برای چهارچوب‌بندی بحث ضرورت دارد. نخست آنکه، نظر به محدودیت جا، بحث‌مان درباره‌ی رانت به رانت مسکن محدود است و شامل رانت زمین نمی‌شود. بدیهی است که رانت زمین یک بردار اساسی هماهنگ‌سازی اقتصادهای فضایی محیط‌های مصنوع است، و به طرق قابل‌ملاحظه‌ای به اقتصاد سیاسی مسکن شکل می‌دهد - و از آن شکل می‌پذیرد - بالاخص در رابطه با گردش سرمایه (به‌عنوان مثال نگاه کنید به هاروی ۱۹۸۲، فصل ۱۱؛ بال ۱۹۸۵؛ هیلا، در دست انتشار، فصل ۵). همچنین متوجه هستیم که وقتی صحبت از قیمت‌خانه می‌کنیم به‌واقع در بسیاری از موارد داریم از ترکیبی از قیمت‌خانه و قیمت زمین آن حرف می‌زنیم. هر چه باشد، تفاوت‌ها در قیمت‌خانه و این یا آن تحول مشخص در قیمت‌خانه، بیش از هر چیز ناشی از تفاوت‌ها و تغییرات در قیمت زمین‌خانه است. اما در این مقاله امکان آن نیست که چنان که شایسته است به نقشی که زمین، مجزا از خانه، ایفا می‌کند بپردازیم. ملاحظه‌ی دوم، و مرتبط با همین موضوع، این که مهم است تمایز قائل شویم میان مسکن به خودی خود، و مقوله‌ی درست‌تعریف‌نشده‌ی «ملک» که معمولاً مترادف با مسکن استفاده می‌شود اما (اغلب به همین سان) می‌تواند زمینی را نیز که برای مسکن استفاده نمی‌شود شامل شود. مقاله‌ی ما درباره‌ی مسکن است. با این حال، برخی از استدلال‌های مقاله، از قبیل

استدلال‌هایی که به تعویض مدار سرمایه مرتبطند، بر سایر شکل‌های ملک (مثلاً ملک‌های تجاری) نیز کاربست‌پذیرند (هرچند که باز در این مورد هم فکر می‌کنیم که امروزه مسکن بالاخص نقش تعیین‌کننده دارد)؛ در عین حال بسیاری از استدلال‌های مقاله قابل اطلاق به موارد دیگر نیستند بلکه مختص به مسکن هستند.

۲. مسکن و گردش سرمایه

در اقتصاد سیاسی به‌طور کلی، و به‌طور اخص در آثار مارکس، سرمایه به‌مثابه‌ی یک فرایند گردش مفهوم‌پردازی می‌شود. این فرایند، اگر به مؤلفه‌های اساسی آن تحویل یابد، معمولاً مشتمل بر این مراحل عمده‌ای که در ادامه خواهیم گفت دانسته می‌شود. نخست، برای تأمین وسایل لازم برای تولید کالاها و خدمات، پول پیش گذاشته می‌شود. وسایل مذکور اغلب مواد خام، و همیشه نیروی کار مزدی را شامل می‌شوند. در وهله‌ی دوم، این وسایل جمعی در فرایند تولید و برای تولید کالاها و خدمات موردنظر به کار بسته می‌شوند. در وهله‌ی سوم، این کالاها یا خدمات برای فروش (تحقق^۶) به بازار عرضه شده و با پول مبادله می‌شوند؛ حال دیگر پول، چنان که از نظریه بر می‌آید، مشتمل است بر مقداری که در آغاز در تولید سرمایه‌گذاری شده است، «به اضافه»ی ارزش «اضافی»ی که در تولید خلق می‌شود. این پول سپس، پس از کسر - از جمله - مخارج مصرفی، و کسوری چون بهره و اجاره، بار دیگر در تولید سرمایه‌گذاری می‌شود. و به این ترتیب فرایند از سر گرفته می‌شود.

بحث ما در این بخش از مقاله این است که مسکن، از چندین جنبه‌ی کلیدی و آن هم به نحوی فزاینده، نقشی محوری در این فرایند گردش دارد؛ یا این‌طور بگوییم که، بالاخص امروزه، بدون اذعان به اهمیت و تعیین‌بخشی چندوجهی مسکن برای این فرایند، امیدی به فهم گردش سرمایه نیست.

شاید بدیهی‌ترین و منطقی‌ترین آغازگاه برای این بازشناسی، این نمود مهم مسکن باشد که خود خروجی یک فرایند تولیدی است، یعنی مسکن مثابه «چیزی» که با

^۶ realization؛ تحقق ارزش

نیروی کار تولید می‌شود و برای سود به فروش می‌رسد (به‌عنوان مثال نگاه کنید به بال ۱۹۸۸). البته که مسکن می‌تواند توسط همان دارنده‌ی نیروی کار که قصد مصرف محصول نهایی را دارد تولید شود (یعنی آن که مصرف‌کننده خود آن را ساخته باشد)، ولی در جوامع سرمایه‌داری، چه پیشرفته و چه کم‌تر پیشرفته، بیش از پیش اینگونه است که کسانی که مسکن را تولید می‌کنند غیر از کسانی‌اند که آن را مصرف می‌کنند. خلق مسکن، جایگاه تولید مبتنی بر کار مزدی است. از این رو ساخت مسکن و شهرک‌سازی، اگر بر حسب سنجه‌های مشخصاً اقتصادی به آن بنگریم، یک بخش مهم اقتصاد است، حال چه سنجش بر حسب ارزش اضافی کار و تعداد شغل‌های ایجاد شده باشد و چه بر حسب سهم آن در تولید ناخالص داخلی. در سایر صنایع مسکن نیز شغل‌های جدیدی ایجاد می‌شود، مثلاً در تجهیز و نوسازی مسکن، مبلمان و تجهیزات ساختمان، لوازم آشپزخانه و حمام، و فروشگاه‌های مصالح ساختمانی (بورديو ۲۰۰۵). همین تا اندازه‌ای توضیح می‌دهد که چرا صنعت مسکن را اغلب آن بخش اقتصادی‌ای می‌دانند که برای ایجاد رشد در گستره‌ی وسیع‌تر اقتصاد می‌بایست تحریک شود. این امر به‌خصوص در نخستین دهه‌های پس از جنگ جهانی دوم مشهود بود، زمانی که در سیاست‌های کینزی اغلب به بخش مسکن به‌عنوان ذی‌نفع اصلی رشد اقتصادی القا شده توسط دولت توجه ویژه‌ای مبذول می‌داشتند (به‌عنوان مثال نگاه کنید به فلوریدا و فلدمن ۱۹۸۸).

اما عینیت‌یابی کالبدی^۷ مسکن به‌مثابه محصول نیروی کار فقط بُعد کوچکی از اهمیت آن برای گردش سرمایه است. اگر به تصویر ساده‌ای که از این فرایند ترسیم کردیم نگاهی دوباره بیندازیم، می‌بینیم که بخشی از ارزشی که از خلال فروش محصولات و خدمات تحقق می‌یابد دوباره به تولید باز می‌گردد، اما نه هم‌ا‌ش. و حتی آن بخشی که به تولید باز می‌گردد نیز لزوماً بلافاصله استفاده نمی‌شود. ارزش، تحت سرمایه‌داری، می‌بایست ذخیره نیز بشود. پول - پول نقد - یک محمل این ذخیره‌سازی است، اما تنها محمل نیست. یک محمل دیگر، مسکن است. برخلاف اغلب اجناس مصرفی کالایی‌شده‌ی دیگر، نه فقط سرمایه‌گذاری در تولید مسکن، بلکه همچنین

^۷ physical materialization

سرمایه‌گذاری در تملک مسکن نیز بازدهی دارد، چون برخلاف یک مثلاً خودرو یا لپ‌تاپ که قیمت بازاری‌شان به صرف تملک‌شان (و حتی بی آنکه استفاده شده باشند) کاهش می‌یابد، قیمت بازاری مسکن اغلب ثابت مانده یا افزایش می‌یابد، چه از آن استفاده شود و چه نشود، عمدتاً به این خاطر که قیمت زمین آن معمولاً در بلندمدت کاهش نمی‌یابد. این واقعیت ساده – نقش مسکن-با-زمین به‌مثابه‌ی ذخیره‌ی ارزش – از قضا اهمیت فراوانی برای فهم گردش سرمایه در جهان معاصر دارد.

در این خصوص، نخست این واقعیت را مد نظر قرار دهید که مسکن **خود به گردش در می‌آید**. بین خودمان آن را خرید و فروش می‌کنیم. گاه به این خاطر که «ارزش مصرفی» یک خانه را به خانه‌ی دیگر ترجیح می‌دهیم، اما شاید هم قصدمان تا اندازه‌ای، یا منحصراً، بهره‌برداری از «ارزش مبادله‌ی مسکن باشد، که از این واقعیت نشأت می‌گیرد که ارزش در مسکن-با-زمین ذخیره می‌گردد. به عبارت دیگر، یک راه برای نفع بردن از تملک یک خانه این است که آن را به قیمتی بالاتر از قیمتی که با آن خریداری شده است به فروش برسانیم، کاری که مثلاً با سهام یا آثار هنری هم می‌توان کرد. اقتصاددانان، تملکی که منحصراً به قصد فروش یک محصول به قیمتی بالاتر {از قیمت خریدش} باشد را «سوداگری» می‌گویند و سوداگری مسکن نمودهای مختلفی می‌تواند داشته باشد. نخست، صاحب‌خانه‌ای که در خانه‌اش سکنی گزیده اما امیدوار است که آن را به قیمتی بالاتر به فروش رسانده و خانه‌ای گران‌تر بخرد. مورد دوم، کسی که صرفاً سوداگر است و خانه‌هایی خرید و فروش می‌کند، بی‌آن که هیچ‌گاه بخواهد در آنها سکونت کرده یا اجاره‌شان دهد. مورد سوم سوداگری است که تلاش دارد تا در یک بخش از بازار خرید کرده و در بخش دیگری بفروشد؛ منظور سوداگری است که از انقسام اجتماعی-جغرافیایی بازارهای مسکن نفع می‌برد – و اغلب خود به این انقسام دامن می‌زند. مثلاً در آمریکا، بلاک‌باسترز^۸ (بمب‌های شهرشکن) به آن دسته از دلال‌های املاک و مستغلات می‌گویند که ترسی را که صاحب‌خانه‌های سفیدپوست از دورنمای به‌وجود آمدن محله‌های سیاه‌پوست‌نشین و تأثیر حضور

سیاه‌پوست‌ها بر قیمت‌های مسکن دارند دستاویز قرار داده و این صاحب‌خانه‌ها را تشویق می‌کنند که خانه‌هاشان را «تا هنوز فرصت دارند» به قیمت‌های پایین بفروشند، و بعد همان خانه‌ها را به قیمت‌های بالاتر به صاحب‌خانه‌های سیاه‌پوستی که اغلب بهشان برای خرید املاک در دیگر محله‌ها راه نمی‌دهند و حاضرند مبلغی اضافه بپردازند می‌فروشند (گوتام ۲۰۰۲). همچنین می‌توان از اجاره‌بگیرهای خصوصی املاک نامرغوب یاد کرد که خانه‌های کلنگی محله‌های رو به زوال را در تعداد زیاد خریداری کرده و بعد از آن‌ها پول در می‌آورند، نخست با «دوشیدن شیر»^۹ ملک - یعنی با به حداقل رساندن هزینه‌های تعمیر و نگهداری و به حداکثر رساندن اجاره‌ها، اغلب با اجاره دادن به کسانی که در گستره‌ی وسیع‌تر بازار مسکن انتخاب دیگری ندارند (مثلاً مهاجرین فاقد مدارک اقامت) - و سپس، با فروش آنها به قیمتی بالاتر، چه به اجاره‌بگیرها یا بسازوبفروش‌هایی که برای اعیانی‌سازی^۹ یا تغییر کاربری^{۱۰} دندان تیز کرده‌اند و قصد تخلیه و نوسازی (یا تخلیه، کوبیدن و از نو ساختن) خانه را دارند، و چه به کارگزاری‌های دولتی که دست‌اندرکار طرح‌های نوسازی شهری و تجدید حیات بافت‌های فرسوده هستند (آلبرس ۲۰۰۶).

مسکن چه به خاطر ارزش مصرفش مبادله شود و چه به خاطر ارزش مبادله و چه هردو، گردش آن برای گردش سرمایه، به معنای وسیع‌تری که در بالا اشاره شد، بسیار تعیین‌کننده است. یکی آن‌که، مبادله‌ی مسکن اثرات ثانویه‌ی مهمی ذیل فرایند تولید و در بطن گردش سرمایه دارد - هم در رابطه با تولید خود مسکن، و هم در رابطه با تولید سایر کالاها و خدمات. در خصوص مورد اول {یعنی تولید خود مسکن}، واقعیت قابل توجه آن است که در اغلب بازارها گردش مسکن موجود در عین حال قیمت‌های مسکن تازه‌ساخت را نیز تعیین می‌کند، و به این ترتیب برای ارزش و ارزش اضافی‌ای که می‌تواند از خلال تولید مسکن ایجاد شود مقیاسی فراهم می‌کند.^{۱۱} در خصوص

^۹ gentrification

^{۱۰} zoning changes

^{۱۱} قیمت مسکن به ندرت صرفاً بازتاب‌دهنده‌ی هزینه نیروی کار به علاوه هزینه مصالح بوده است (اگر اصلاً هیچگاه چنین بوده باشد). قیمت مسکن، علاوه بر موارد دیگر، بازتابی است از هزینه‌ی زمین،

مورد دوم، مسأله‌ی مربوطه این است که صنایع مشتقه و خواهر، نه فقط آن بخش‌های پیشگفته‌ی مرتبط با تولید بلکه آن بخش‌هایی را نیز که عمدتاً در **مبادله‌ی مسکن** دخیل هستند شامل می‌شود، که از این بین البته بیش از همه حوزه‌ی کارگزاری‌های مستغلات شایان ذکر است و سایر دلال‌ها و واسطه‌ها، که همگی متکی به گردش مسکن‌اند (بورديو ۲۰۰۵).

دیگر این‌که، مبادله‌ی مسکن اغلب نقشی حیاتی در **قادر ساختن** سرمایه به ادامه‌ی گردش دارد. از جمله بینش‌های بسیار ارزشمند مارکس – و یکی از چیزهایی که با بیشترین وضوح کار وی را از اسلاف «بورژوا»یش متمایز می‌سازد – این بود که گردش ممکن است به‌طور دوره‌ای، و به دلایل گوناگون، از کار بیفتد. حرکت سرمایه به ندرت نرم و روان انجام می‌گیرد و اغلب با وقفه همراه است. به واقع «بحران» برای مارکس – و حتی بیش از آن برای دیوید هاروی و بسیاری از اقتصاددانان کینزی – تا حد زیادی مسأله‌ای مربوط به انسداد گردش بوده است. یک شکل چنین انسدادی به مسأله‌ای که با نام «تقاضای مؤثر» شناخته می‌شود مربوط است، و مشخصاً در همین همبافت است که مبادله‌ی مسکن بالاخص مناسب می‌یابد. مسأله‌ی واضحی که سرمایه‌داری ممکن است با آن مواجه شود این است که خیلی ساده، در بازار تقاضای کافی برای محصولات یا خدماتی که تولید می‌شوند یا بالقوه ممکن است تولید شوند وجود نداشته باشد. اگر مردم استطاعت خرید چیزها را نداشته باشند، یا تصمیم بگیرند که به عوض خرج کردن پس‌اندازهاشان آنها را احتکار کنند، گردش {سرمایه} متوقف می‌شود: ارزش نمی‌تواند محقق شود، و از این رو نمی‌تواند از نو سرمایه‌گذاری شود؛ و اگر ارزش نتواند محقق شود، سرمایه‌دارها تولید آن را به‌زودی متوقف خواهند کرد. به این، بحران «تقاضای مؤثر» می‌گویند. اما مسکن در کجای این داستان می‌گنجد؟ پاسخ این است که مسکن، به منزله‌ی یک ذخیره‌ی مبادله‌پذیر ارزش، زمانی که سایر منابع ته کشیده‌اند، وسایلی برای تأمین مالی تقاضای مؤثر فراهم می‌کند. زمانی که در یک

استهلاک، درآمد بالقوه اجاره، و البته این‌که مردم چقدر مایلند و قادرند که بابت آن بپردازند. از این‌رو تولید مسکن از خلال نیروی کار نه فقط روابط اجتماعی محاط در فرایند کار، بلکه همچنین نقش کلیدی آن را در گردش ارزش‌های مازاد بازتاب می‌دهد.

بازار پررونق مسکن قیمت‌ها در حال افزایش است، تقاضا برای محصولات و خدمات گرایش به افزایش دارد. بالاخره برخی‌ها واقعاً ثروتمندتر هستند، و اینها کسانی هستند که به قیمتی بالاتر می‌فروشند و سود می‌برند. اما حتی آنها هم که به‌طور بالفعل و از طریق فروش نفعی نمی‌برند ممکن است خود را ثروتمندتر احساس کنند و متناسب با همین احساس خرج کنند - و گاه به نحوی صوری به واسطه‌ی آزادسازی ارزش ویژه دارایی^{۱۲} نفع می‌برند (یعنی اینطور که با اخذ بدهی رهنی بیشتر، پول نقد «آزاد می‌کنند») (وود و همکاران، ۲۰۱۳).

کراچ (۲۰۱۱) و واتسون (۲۰۱۰) این پویایی را از منظر یک خط‌مشی صریح دولتی، که کراچ آن را «کینزگرایی خصوصی‌شده» و واتسون «کینزگرایی قیمت مسکن» نام نهاده است، به بحث می‌گذارند. ذیل این خط‌مشی - و زیر غلم «اثرات ثروت»^{۱۳} - برای تحریک اقتصاد، به عوض دولت خانوارها به قرض گرفتن تشویق می‌شوند. کینزگرایی خصوصی‌شده یا کینزگرایی قیمت مسکن راهی برای سوخت رساندن به اقتصاد با پشتیبانی از مصرف و همچنین {راهی برای} «جبران کردن» چندین دهه رشد درآمدی ناچیز یا حتی منفی نیروی کار تلقی می‌شود. نتیجه آن که در بسیاری کشورها رشد بدهی رهنی بسیار سریع‌تر از رشد تملک مسکن یا حتی رشد قیمت‌های مسکن بوده است (استفنز ۲۰۰۳؛ آلبرس ۲۰۰۸). این امر پیامدهایی اساسی برای چگونگی فهم ما از نیروی رانشی گردش سرمایه دارد. به‌عنوان نمونه در انگلیس، نزدیک به دوسوم تمام وام‌های بانکی در سال ۲۰۰۹ وام خرید مسکن بوده است (ترنر ۲۰۱۳): به عبارت دیگر، بانک‌های انگلیس، تا آنجا که روان‌کاری گردش مستمر را از خلال خلق اعتبار به انجام می‌رسانند، به نحوی فزاینده محرک‌های سمت-تقاضا را جایگزین محرک‌های سمت-عرضه (یعنی وام‌دهی به شرکت‌ها) کرده‌اند، و در این بین

^{۱۲} equity release

^{۱۳} wealth effects؛ «اثر ثروت» یک نظریه اقتصاد رفتاری است که می‌گوید آدم‌ها وقتی ارزش

دارایی‌هاشان افزایش می‌یابد بیشتر خرج می‌کنند. (منبع: Investopedia)

بدهی مسکن قویاً ارجحیت داشته است. ۱۴ ۱۵ مضاف بر این، فرایند فزاینده‌ی تملک خانه اخیراً خانوارهای آسیب‌پذیرتر را جذب خود کرده است، کسانی که در نتیجه‌ی تجدیدساختار اقتصاد و بازار کار جایگاهی ناامن در بازار کار دارند (فورد، باروز و نیتون ۲۰۰۱؛ دولینگ و فورد ۲۰۰۳؛ اسمیت، سرل و کوک ۲۰۰۹). این قبیل خانوارها کم‌تر از تورم مسکن بهره‌مند شدند، از این‌رو از «اثرات ثروت» کم‌تری نفع بردند، که به همین نسبت تأثیر مثبت کم‌تری بر تقاضای مؤثر داشته است - بالاخص با توجه به این موضوع که این خانوارها اغلب فاقد ضربه‌گیرهایی^{۱۶} هستند که به‌شان امکان دهد از افت قیمت‌های متوالی به سلامت عبور کنند.^{۱۷}

واقعیت امر این است که بسیاری از اقتصادهای غربی چنان به قیمت‌های بالا و فزاینده‌ی مسکن معتاد شده‌اند که به نظر می‌رسد برای دولت‌ها و خانوارها هر دو، سروکار داشتن با وضعیت کاهش قیمت‌ها دشوار باشد؛ کاهش قیمت‌ها، به‌منزله‌ی افول

^{۱۴} نباید فراموش کرد که بانک‌ها در سمت عرضه‌ی بازار مسکن نیز محرکی فراهم می‌آورند؛ با این حال بخش اعظم آن یک‌سوم باقیمانده که به وام‌های مسکن تخصیص داده نشدند در عوض صرف تأمین مالی ساخت مسکن شدند، یعنی آن‌که پشتیبان هر دو سمت بازار، اعتبار بوده است (که در هر دو سمت { اغلب توسط مؤسسات مالی یکسانی فراهم می‌شود).

^{۱۵} م. برای مرور تاریخی کوتاهی بر اقتصاد مسکن در بریتانیا، نگاه کنید به مقاله‌ی زیر: مک‌مولان، ل.، آبزورن، ه.، بلایت، گ.، و دانکن، پ (۲۰۲۱). چه‌گونه خرید خانه برای بسیاری غیرممکن شد؟ (ترجمه خسرو آقایی). وبسایت نقد اقتصاد سیاسی، ۲۰ مهر ۱۴۰۰.

buffer ^{۱۶}

^{۱۷} می‌توان استدلال کرد که «کینزگرایی خصوصی‌شده» اساساً به بدهی ربط دارد تا به مسکن؛ به عبارت دیگر، مسکن صرفاً محملی تصادفی برای تبلور بدهی است. به عقیده‌ی ما اما چنین نیست؛ در نبود «تضمین» یا «وثیقه»‌ای که منحصراً مسکن، اسماً برای قرض‌گیرنده‌ی غیرتجاری فراهم می‌آورد، بدهی خانوار نمی‌توانست تا سطوح کنونی‌اش رشد کند، و از این‌رو نمی‌توانست تا به این اندازه پیش‌برنده‌ی تقاضای مؤثر باشد. در این خصوص، خوب است به خاطر داشته باشیم که عبارت معروف «ایمن مثل خانه» در اصل به بی‌مخاطره بودن نسبی اعطای وام مسکن ارجاع داشته است و نه به خود مالکیت خانه؛ یعنی منظور از آن «ایمنی»‌ای بوده که مؤسسه‌ی مالی از آن برخوردار می‌شده است، و نه مالک خانه. حال آن‌که در حال حاضر این عبارت معمولاً با مالک خانه (سوء)تداعی می‌شود.

انتظارات اقتصادی مردم، و از این رو واجد تأثیری منفی بر گستره‌ی وسیع اقتصاد تلقی می‌شود. از این رو، با وجود آن که افت قیمت‌های مسکن می‌تواند به معنای افزایش توانایی خرید مسکن باشد، ترجیح‌بند «افزایشی بودن قیمت مسکن خوب است» همچنان بر زبان‌ها جاری است، و پشتوانه‌ی آن نیز فشاری است که از ناحیه‌ی رأی‌دهندگان صاحب‌خانه و لابی بازار مسکن بر دولت‌ها اعمال می‌شود تا هر چه در توان دارند برای محافظت از سطوح قیمتی انجام دهند. حتی در زمانه‌ی ریاضت اقتصادی هم بخش مسکن همچنان یک محمل کلیدی برای تقویت رشد اقتصادی، و رای خود بازارهای مسکن، تلقی می‌شود (فارست و ایپ ۲۰۱۱). گاه به نظر می‌رسد طرز فکر غالب این است: کافی بود مردم به این باور می‌رسیدند که قیمت خانه‌هاشان دوباره بالا می‌رود، در این صورت شروع می‌کردند به بیشتر خرج کردن، و به این ترتیب اقتصاد برانگیخته می‌شد و راه می‌افتاد. این که اصلاً آیا واقعا اینگونه است یا نه چندان مطرح نیست، چرا که صرف این واقعیت که نهادهای دولتی بر اساس این باور عمل می‌کنند، اینطور که مثلاً با کاهش (موقت) مالیات تمبر گردش مسکن را تقویت می‌کنند، به این معنا است که اثراتی که بر بخش مسکن و گستره‌ی وسیع‌تر اقتصاد دارد واقعی است.

اگر حقیقت دارد که رویه‌های مبادله‌ای در بخش مسکن می‌تواند به تخفیف مشکلات تقاضای مؤثر کمک کرده و سرمایه را دوباره به جریان بیندازد، این نیز صحیح است که مسکن در عین حال بخشی از «راه‌حل» سایر مسائل چشمگیر گردش سرمایه نیز است، و مهم‌ترین‌شان مسأله‌ی «اضافه‌انباشت»^{۱۸} فقدان تقاضای مؤثر متضمن این است که برونداد محصولات و خدمات، به نسبت تقاضا برای چنین بروندادی، بیش از اندازه باشد؛ در مقایسه، اضافه‌انباشت - که ممکن است مرتبط با مسائل تقاضای مؤثر باشد، اما لزوماً چنین نیست - متضمن آن است که ارزشی که در مجموع تولید می‌شود، به نسبت فرصت‌های سودآور برای سرمایه‌گذاری مجدد آن ارزش، بیش از اندازه زیاد باشد. از این رو اضافه‌انباشت معرف یک طریق دیگر متوقف شدن گردش است: اگر سرمایه‌داران احساس کنند که نمی‌توانند با سرمایه‌گذاری مجدد ثروت‌شان در تولید

محصولات و خدمات جدید پول درآورند، به جایش ثروتشان را احتکار می‌کنند و متناظر با آن، رشد اقتصادی با تهدید مواجه می‌شود - بگذریم از اشتغال.

مسکن در این قضیه نیز به دفع بحران کمک می‌کند، هرچند که در این مورد آنچه که به نجات می‌آید **تولید** مسکن است تا مبادله‌ی مسکن. چطور؟ کار هاروی (۱۹۸۵) در این زمینه بالاخص نکته‌بینانه است. هاروی می‌گوید که نه فقط ارزش اضافی‌ای که از خلال تولید مسکن ایجاد می‌شود، بلکه ارزش اضافی‌ای نیز که در سایر بخش‌های اقتصاد ایجاد می‌شود از خلال فرایندی که وی «تعویض مدار سرمایه»^{۱۹} می‌نامد به بخش مسکن تزریق می‌شود. ایده‌ی تعویض مدار سرمایه را، که مبتنی بر بنیان‌های کینزی است، می‌بایست بر بستر یک بحث فراخ‌گستره‌تر هاروی (۱۹۸۲) جای داد؛ یعنی این بحث که نهادهای مالی محیط مصنوع را - که مسکن را نیز شامل می‌شود، هرچند که به آن محدود نیست - دارایی‌ای می‌بینند که می‌توان به منظور بیشترین و بهترین استفاده، سرمایه را به آن سوق داد و از آن بیرون کشید. اگر بتوان گفت که «مدار سرمایه»^{۲۰} عام که در سطوح بالا طرحی کلی از آن به دست دادیم (این‌که حول تولید کالاها و خدمات در گردش است) معرف مدار «اولیه»ی سرمایه است، به زعم هاروی می‌توانیم تولید و بازتولید خود محیط مصنوع، و از جمله مسکن را یک مدار «ثانویه»ی سرمایه تصور کنیم. مطمئناً چنین تولیدی، تا به آنجا که کار صرفش شده است، ارزش اضافی خاص خود^{۲۱} را ایجاد می‌کند. اما به زعم هاروی، کاری که انجام می‌دهد بیش از این است: نقش یک مخزن سرریز را ایفا می‌کند که سرمایه‌ی «مازاد» (یعنی سرمایه‌ی «بیش‌انباشت‌شده») - زمانی که سرمایه‌داران قادر نیستند آن را به نحو سودآوری در مدار اولیه بازسرمایه‌گذاری کنند - می‌تواند به آن جابه‌جا شده و عملاً آنجا پارک شود. خلاصه آنکه سرمایه‌داران به نشانه‌های اضافه‌انباشت واکنش نشان داده

^{۱۹} capital switching؛ مدارگزینی سرمایه

^{۲۰} circuit of capital؛ «مدار سرمایه» مد نظر هاروی متفاوت است با «دورپیمایی سرمایه» در ادبیات مارکسی، هرچند که با آن همنام است.

^{۲۱} sui generis

و تلاش می‌کنند با سرمایه‌گذاری در مدار ثانویه، بحران در مدار اولیه را دفع کنند، که البته نهایتاً در محیط مصنوع نیز بیش سرمایه‌گذاری می‌کنند (هاروی، ۱۹۸۵).

ممکن است {آی‌دهی} تعویض مدار سرمایه‌ی هاروی به طرز ناخوشایندی ساختاری و انتزاعی به نظر رسد اما با نگاه به بحران‌های مسکن، چنانکه در واقعیت رخ می‌دهند، آسان می‌توان دید که بسیاری از آنها معلول مازاد سرمایه‌گذاری در سال‌های پیش از رونق مسکن بوده‌اند. در چرخه‌های مسکن، دوره‌های رونق نیز درست به‌سان دوره‌های سقوط، در یک گستره‌ی وسیع‌تر سیاسی-اقتصادی به‌وجود می‌آیند، نه فقط از این لحاظ که سرمایه‌ی مازاد از سایر بخش‌های اقتصاد استخراج می‌شود بلکه همچنین به این خاطر که این امر به نحوی سیاسی تسهیل می‌شود. فروکش کردن حباب سهام شرکت‌های فناوری اطلاعات (حباب دات کام) و تورم حباب مسکن چه در واقعیت تجربی و چه از منظری تحلیلی به یکدیگر مرتبطند؛ این مثال روشنی است از جابه‌جا شدن سرمایه به مدار ثانویه‌ی سرمایه (اشتون ۲۰۰۹؛ گوتام ۲۰۰۹؛ کریستوفرز ۲۰۱۱). اما دولت نیز تسهیل‌کننده‌ی این تعویض مدار سرمایه بوده است: به‌عنوان نمونه، به اوراق بهادار تبدیل کردن وام‌های رهنی^{۲۲} اینگونه امکان‌پذیر شد که چهارچوب‌های قانونی موجود برای تأمین مالی مسکن را با نیازهای قرض‌دهندگان و بانک‌های سرمایه‌گذاری وفق دادند، {قرض‌دهندگان و بانک‌هایی} که می‌خواستند با گسترش دادن بازار رهن ثانویه‌ی موجود سرمایه را برای کاربردهای دیگر آزاد کنند، یعنی به منظور تسهیل تعویض مدار سرمایه به مسکن و {از مسکن} به خارج از آن (آلبرس ۲۰۰۸؛ گوتام ۲۰۰۹). از قرار مشابهی است وام‌دهی به کم‌اعتبارها^{۲۳} و قرض‌دهی غارتگرانه^{۲۴} در آمریکا (ویلی و همکاران ۲۰۰۹)، شرکتی‌سازی تعاونی‌های مالی اعتباری مسکن^{۲۵} در بریتانیا (مارتین و ترنز ۲۰۰۰) و ایرلند (مورفی ۱۹۹۵)، و

mortgage securitization ۲۲

subprime ۲۳

predatory lending ۲۴

demutualization of building societies ۲۵

ورود بانک‌های خرده‌فروشی^{۲۶} به حوزه‌ی وام رهنی در بسیاری از کشورها (دیمسکی ۱۹۹۹).

مطلب بالا ترجمه‌ای است از:

Manuel B. Aalbers & Brett Christophers (۲۰۱۴) Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, ۳۱:۴, ۳۷۳-۳۹۴, DOI: [۱۰.۱۰۸۰/۱۴۰۳۶۰۹۶.۲۰۱۴.۹۴۷۰۸۲](https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082)

منابع

- Aalbers, M. B. ۲۰۰۶. "When the Banks Withdraw, Slum Landlords Take Over": The Structuration of Neighbourhood Decline through Redlining, Drug Dealing, Speculation and Immigrant Exploitation." *Urban Studies* ۴۳ (۷): ۱۰۶۱-۱۰۸۶.
- Aalbers, M. B. ۲۰۰۸. "The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis." *Competition & Change* ۱۲ (۲): ۱۴۸-۱۶۶.
- Aalbers, M. B., ed. ۲۰۱۲. *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Ashton, P. ۲۰۰۹. "An Appetite for Yield: The Anatomy of the Subprime Mortgage Crisis." *Environment & Planning A* ۴۱ (۶): ۱۴۲۰-۱۴۴۱.
- Ball, M. ۱۹۸۵. *Land Rent, Housing, and Urban Planning: A European Perspective*. London: Croom Helm.
- Ball, M. ۱۹۸۸. *Rebuilding Construction: Economic Change and the British Construction Industry*. London: Routledge.

- Berry, M. ۱۹۷۹. *Marxist Approaches to the Housing Question*. Birmingham, AL: University of Birmingham.
- Bourdieu, P. ۲۰۰۵. *The Social Structures of the Economy*. Cambridge: Polity.
- Christophers, B. ۲۰۱۱. "Revisiting the Urbanization of Capital." *Annals of the Association of American Geographers* ۱۰۱ (۶): ۱۳۴۷-۱۳۶۴.
- Crouch, C. ۲۰۱۱. *The Strange Non-death of Neoliberalism*. Cambridge: Polity.
- Doling, J., and J. Ford, eds. ۲۰۰۳. *Globalisation and Home Ownership: Experiences in Eight Member States of the European Union*. Delft: DUP Science.
- Dymksi, G. A. ۱۹۹۹. *The Bank Merger Wave: The Economic Causes and Social Consequences of Financial Consolidation*. Armonk, NY: Sharpe.
- Dymksi, G. A. ۲۰۱۲. "Subprime Crisis and Urban Problematic." In *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*, edited by M. B. Aalbers, ۲۹۳-۳۱۴. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Engels, F. ۱۹۷۹[۱۸۸۷]. *The Housing Question*. Moscow: Progress.
- Engels, F. ۱۹۸۷[۱۸۴۵]. *The Condition of the Working Class in England*. Harmondsworth: Penguin.
- Florida, R. L., and M. M. A. Feldman. ۱۹۸۸. "Housing in US Fordism." *International Journal of Urban and Regional Research* ۱۲ (۲): ۱۸۷-۲۱۰.
- Ford, J., R. Burrows, and S. Nettleton. ۲۰۰۱. *Home-ownership in a Risk Society*. Bristol: Policy Press.
- Forrest, R., and N.-M. Yip, eds. ۲۰۱۱. *Housing Markets and the Global Financial Crisis*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Gotham, K. F. ۲۰۰۲. "Beyond Invasion and Succession: School Segregation, Real Estate Blockbusting, and the

- Political Economy of Neighborhood Racial Transition.” *City and Community* ۱ (۱): ۸۳-۱۱۱.
- Gotham, K. F. ۲۰۰۹. “Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis.” *International Journal of Urban and Regional Research* ۳۳ (۲): ۳۰۵-۳۲۱.
 - Haila, A. Forthcoming. *Urban Land Rent: Singapore as a Property State*. Oxford: Wiley-Blackwell.
 - Harvey, D. ۱۹۸۲. *The Limits to Capital*. Oxford: Blackwell.
 - Harvey, D. ۱۹۸۵. *The Urbanization of Capital. Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Oxford: Blackwell.
 - Mackinnon, D., and A. Cumbers. ۲۰۰۷. *An Introduction to Economic Geography. Globalization, Uneven Development and Place*. Harlow: Pearson.
 - Martin, R., and D. Turner. ۲۰۰۰. “Demutualization and the Remapping of Financial Landscapes.” *Transactions of the Institute of British Geographers* ۲۵ (۲): ۲۲۱-۲۴۱.
 - Murphy, L. ۱۹۹۵. “Mortgage Finance and Housing Provision in Ireland, ۱۹۷۰-۱۹۹۰.” *Urban Studies* ۳۲: ۱۳۵-۱۵۴.
 - Schwartz, H. M., and L. Seabrooke, eds. ۲۰۰۹. *The Politics of Housing Booms and Busts*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
 - Smith, S. J., B. A. Searle, and N. Cook. ۲۰۰۹. “Rethinking the Risks of Home Ownership.” *Journal of Social Policy* ۳۸ (۱): ۸۳-۱۰۲.
 - Stephens, M. ۲۰۰۳. “Globalisation and Housing Finance Systems in Advanced and Transition Economies.” *Urban Studies* ۴۰ (۵-۶): ۱۰۱۱-۱۰۲۶.
 - Turner, A. ۲۰۱۳. *Credit, Money and Leverage: What Wickseil, Hayek and Fisher knew and Modern Macroeconomics Forgot*.

<http://ineteconomics.org/sites/inet.civicaactions.net/files/Adair%20Turner%20Stockholm%20School%20of%20Economics%20September%2012.pdf>

- Watson, M. ۲۰۱۰. "House Price Keynesianism and the Contradictions of the Modern Investor Subject." *Housing Studies* ۲۵ (۳): ۴۱۳-۴۲۶.
- Wood, G., S. Parkinson, B. Searle, and S. J. Smith. ۲۰۱۳. "Motivations for Equity Borrowing: A Welfare-switching Effect." *Urban Studies* ۵۰ (۱۲): ۲۵۸۸-۲۶۰۷.
- Wyly, E., M. Moos, D. Hammel, and E. Kabahizi. ۲۰۰۹. "Cartographies of Race and Class: Mapping the Class-monopoly Rents of American Subprime Mortgage Capital." *International Journal of Urban and Regional Research* ۳۳ (۲): ۳۳۲-۳۵۴.