

رویکردی انتقادی به حل مسئله‌ی مسکن<sup>۱</sup>

پیتر مارکوزه  
برگردان: آیدین ترکمه

نظریه‌ی انتقادی چگونه می‌تواند به مسئله‌ی بحران دلخراش کنونی مسکن در ایالات متحد پردازد؟ برنامه‌ریزی انتقادی با استفاده از رویکرد نظریه‌ی انتقادی می‌تواند در سه گام به چنین مسئله‌ی یورش ببرد: *افشاکردن*، *پیشنهادکردن*، *سیاسی‌کردن* (16—13; 2010b, 91—179; Marcuse, 2008). *افشاکردن* این‌جا به معنای مواجهه‌ی با بحران عاجل سلب حق مالکیت وام‌گیرنده در ایالات متحد به عنوان بخشی از یک بحران مسکن عمومی‌تر است (که خود بخشی از بحران اقتصادی وسیع‌تر، و این نیز خود باز بخشی از سازمان‌دهی سرمایه‌دارانه‌ی اقتصاد است). می‌توان نشان داد که (۱) مسکن چگونه در انطباق با قواعد نظام اقتصادی سرمایه‌دارانه تولید می‌شود؛ (۲) دولت چگونه مسکن را در راستای بیشینه‌کردن سود تنظیم می‌کند؛ و (۳) بنیان‌های ایدئولوژیک و فرهنگی مخدوش چگونه از مسکن پشتیبانی می‌کنند - سه ستون این بحران. *پیشنهادکردن* به معنای طرح کنش‌هایی است که برای پرداختن به مسئله‌ی عاجل امروزمان لازم هستند، و این کنش‌ها را همواره در کانتکست آلترناتیو‌هایی برای این سه ستون می‌نگرد، و پیشنهادها کنونی را برای اصلاح، بررسی می‌کند و امکان‌های بلندمدت را برای اصلاح‌های غیرفورمیستی می‌کاود. پیشنهادها می‌توانند شامل هر یک از این ستون‌ها بشوند: (۱) (از بین‌بردن) سلطه‌ی بازار در مسکن از طریق کالایی‌سازی‌زدایی در تولید و توزیع؛ (۲) تنظیم دولتی مسکن از طریق کنترل حکومتی کاملاً دموکراتیک؛ و (۳) شفافیت ایدئولوژیک به‌واسطه‌ی فهم گسترده‌ی مشخصه‌ی اجتماعی مسکن. به این ترتیب *سیاسی‌کردن* به معنای این است که نشان دهیم چه کنش‌ها و چه تغییراتی بی‌واسطه امکان‌پذیر هستند و چه کنش‌ها و تغییراتی در نهایت برای مواجهه‌ی کامل با علل مسئله ضرورت دارند. یک رویکرد انتقادی با جستجوی وسایل، نیروها، و استراتژی‌هایی پایان می‌یابد که به‌واسطه‌ی آن‌ها می‌توان پیشنهادها را عملی کرد.

## استدلال

این‌که بحران مسکن در ایالات متحده وجود دارد تردیدناپذیر است. بیش از ۴ میلیون خانوار<sup>۲</sup> در خطر ازدست‌دادن خانه‌های‌شان از طریق سلب حق مالکیت وام‌های‌شان هستند، مستأجران/ساکنان به‌واسطه‌ی نگهداری به طور اسف‌انگیز نامناسب واحدهای‌شان یا اخراج تهدید می‌شوند اگر مالکانشان در خصوص وام ساختمان کوتاهی کنند، و نزدیک به ۱۳ میلیون نفر کم‌درآمد بیش از نیمی از درآمد ماهانه‌ی خود را برای اجاره می‌پردازند و یا در مسکن شدیداً فاقد استاندارد زندگی می‌کنند یا هر دو (US HUD, May 25, 2010).

زیربنای این استدلال در این‌جا فهمی است که نظریه‌ی انتقادی ارائه کرده است مبنی بر این‌که بحران مسکن که بحران وام‌های ساب‌پرایم بخشی از آن است، پیامد ذاتی یک نظام اقتصادی است که به طور گسترده سرمایه‌دارانه نامیده می‌شود و در آن مسکن و زمین کالا محسوب می‌شوند که برای سود خصوصی تولید، فروخته، و مدیریت می‌شوند، و این ریشه در

<sup>۱</sup> این متن برگردان فصل سیزدهم کتابی با مشخصات زیر است:

Brenner, Neil, Peter Marcuse and Margit Mayer (2012): *Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City*, Oxon: Routledge.

<sup>۲</sup> تخمین سال ۲۰۱۰: ۲,۹ میلیون اخطار سلب مالکیت ثبت شده است، مالکیت بیش از یک میلیون خانه تغییر کرده است، و حدود ۲۵۰ هزار سلب مالکیت به خاطر افتضاح کاغذبازی در تعلیق قرار دارند. نگاه کنید به:

<http://foreclosures.homemortgageforeclosures.com/2011/01/repossessed-homes-top-one-million-in-2010>.

نظامی اقتصادی دارد که موتور محرک‌اش تکانه‌ی افزایش سود برای برخی و به زیان برخی دیگر است؛<sup>۱</sup> مسکن تا جایی که برای یک زندگی کامل مورد نیاز است باید به یک مسئولیت عمومی تبدیل شود، به طوری که بخش خصوصی سودمحور فقط نقشی حمایت‌گرانه داشته باشد و مداخله‌اش فقط به حوزه‌هایی محدود شود که به شکل مشخصی بتواند به نیازهای عمومی پاسخ گوید. در مقابل بخش عمومی به دلایل مادی و ایدئولوژیک مغضوب واقع می‌شود و به طور گسترده بدنام می‌شود. استدلال را می‌توان این‌گونه بیان کرد:

بحران وام‌های ساب‌پرایم پیامد طمع یا حماقت نیست و به این خاطر رخ نداد که نظام بازار آزاد زیربنای تأمین مسکن کار نمی‌کند؛ بلکه این بحران دقیقاً به آن خاطر رخ می‌دهد که این نظام کار می‌کند. نظام غالب و بحران وام‌های ساب‌پرایم ناشی از آن بر سه پایه استوار است:

- کالایی‌سازی تقریباً کل مسکن – تولیدش، مالکیتش، و مدیریتش برای سود؛
- محدودسازی متعاقب هرگونه درگیری حکومتی که می‌تواند سود خصوصی را محدود کند؛
- اسطوره‌ی تبلیغ‌شده‌ی مالکیت خانه، که مالکیت را همچون یک سرمایه‌گذاری برای سودآوری بورس‌بازانه می‌نگرد به جای آن که تأمین مسکن را در راستای خدمت‌رسانی به ساکنان‌اش بداند.

این سه پایه/ستون را باید در نهایت مورد واکاوی قرار داد. پیش از آن می‌توان گام‌های میانجی‌ای را پیشنهاد کرد که در راستای چنان کنش بنیادی‌ای پیش خواهند رفت (نگاه کنید به بحث آلترناتیوهای انتقادی که در ادامه می‌آید)، اصلاحاتی را می‌توان پیشنهاد کرد که می‌توانند هم بی‌واسطه مؤثر باشند و هم در را برای رویکردهای جامع‌تر بگشایند.<sup>۲</sup>

### سرشت بحران مسکن

آنچه «بحران وام‌های ساب‌پرایم» نامیده می‌شود بیان‌گر بحرانی اساسی در نظام مسکن ایالات متحد است (Stone, 2006). وام‌های ساب‌پرایم وام‌هایی هستند که به وام‌گیرندگانی داده شده‌اند که واجد شرایط وام متعارف با نرخ بهره‌ی غالب و مطابق با شرایط حاکم نیستند زیرا درآمد یا اعتبارشان یا سهم مالکیت<sup>۳</sup> در ملک‌شان ناکافی است. در عوض وام‌های ساب‌پرایم دارای نرخ بهره‌ی بالاتری هستند و در صورت عدم پرداخت دربرگیرنده‌ی ریسک بالاتری برای سلب مالکیت هستند. بحران وام‌های ساب‌پرایم یک بحران نقدینگی در بازار رهن/وام، یا شکست تنظیم/مقررات نیست همچنان‌که همانند بحران دو شرکت Freddie Mac و Fannie Mae هم نیست که شرکت‌هایی با حمایت عظیم حکومتی هستند که در بازار رهن/وام ثانویه فعال اند و بحران دیگری است که بحران بازار ساب‌پرایم اغلب با آن اشتباه گرفته می‌شود. بحران ساب‌پرایم در عوض نتیجه‌ی ناتوانی نظام بازار مسکن در تأمین مسکن کافی و در استطاعت برای تعداد زیادی از آمریکایی‌ها، و نتیجه‌ی تعهد ایدئولوژیک ضمنی موجود در این نظام به مالکیت مسکن فردی خصوصی به عنوان تجسم رویای آمریکایی برای توده‌های مردم است. مسئله‌ی وام ساب‌پرایم بخشی از بحران در مسکن است که برای مدت‌های مدید بخشی از چشم‌انداز مسکن ایالات متحد بوده است. این مشکل دست‌کم اگر تا قانون مسکن ۱۹۳۷ به عقب برویم به طور رسمی تشخیص داده شده بود، قانونی که هدفش تأمین «مسکن کافی/متناسب مطابق با وسایلش برای تمام آمریکایی‌ها بود». چنان نویدی هرگز محقق نشد و تاریخ سیاست مسکن ایالات متحد آکنده از تلاش‌های مکرری برای حل این مسئله است در حالی که سلطه‌ی بازار مسکن خصوصی را حفظ می‌کند (Marcuse and Dennis Keating, 2006).<sup>۴</sup>

بی‌عدالتی آشکار در نتایج چنین نظامی به وضوح مشهود است. کسری مطلق مسکن در دسترس با قیمت‌های در استطاعت خانواده‌های کم‌درآمد، ۱۲,۹۷ میلیون مستأجری که به گفته‌ی HUD «بدترین وضعیت‌های نیاز به مسکن» را دارند (HUD, 2010)، و ۱۱ میلیون مالک خانه که در خطر سلب مالکیت از خانه‌های‌شان در سال ۲۰۱۰ هستند (که به واسطه‌ی

<sup>۱</sup> برای شرحی عام درباره‌ی رابطه‌ی کمبودهای مسکن و تبعیت نظام مسکن از ساختار اقتصاد سرمایه‌دارانه نگاه کنید به (Achtenberg and Marcuse (1986).  
<sup>۲</sup> محدودیت‌ها اجازه‌ی طرح بحثی تفصیلی را درباره‌ی چنین اصلاحات عاجل ممکن نمی‌دهند اما طرحی را درباره‌ی آن‌ها می‌توان در وبلاگ مشاهده کرد:

Marcuse, 2010a: <http://pmarcuse.wordpress.com>

<sup>۳</sup> equity

<sup>۴</sup> نگاه کنید به مارکوزه و دنیس کیتینگ (2006) که تاریخ کنش‌های حکومتی متوالی را دنبال می‌کنند که به بحران مسکن در ایالات متحد مربوط اند، و شامل آلترناتیوهای سرکوب‌شده‌ای می‌شوند که بر روی میز سیاست‌گذاری قرار نداشتند.

arreagages در پرداخت‌ها یا دادخواهی‌های سلب مالکیت واقعی اندازه‌گیری می‌شوند (Hart, 2010). سلب مالکیت از خانه‌ها که بازار به خانواده‌های با درآمد محدود تحمیل می‌کند متداول‌ترین زائده‌ی این بحران مستمر به شمار می‌رود. این بحران این بار به واسطه‌ی بحران عمومی‌تری تشدید می‌شود که برآمده از مازاد سرمایه‌ای است که به دنبال فرصت‌های سرمایه‌گذاری سودآور است، که با سرمایه‌گذاری در مستغلات و از جمله وام‌های ساب‌پرایم یک راه‌حل جزئی ظاهراً قابل‌اتکا ارائه می‌کند (Harvey, 2010). به این ترتیب تمایل مبرم به گستراندن بازار فراسوی آن‌چه که پیش‌تر در مستغلات بود به ایجاد حسابی برای سودآوری حتی از جویندگان خانه‌ی کم‌درآمد انجامید. اگر زیان ناشی از بحران چیزی فراتر از ۲ تا ۴ تریلیون دلار بوده باشد بخش عمده‌ی آن ناشی از وام‌های پرداخت‌نشده است، که به نوعی بیان‌گر میزان سرمایه‌ی مازادی است که به دنبال سایت‌های سرمایه‌گذاری، شناور است.

زمان‌بندی آن به وقوع بحران اقتصادی عام در حال حاضر مربوط است. بحران وام ساب‌پرایم، بحران اقتصادی عام را تولید نکرد؛ بلکه دقیقاً برعکس: این بحران عام، بحران ساب‌پرایم را تولید کرد. منطق این موضوع ساده است.<sup>۱</sup> همچنان‌که گرایش نرمال تداوم می‌یابد و تولیدکنندگان به دنبال بیشینه‌ساختن سود از طریق پایین‌نگه‌داشتن دستمزدها برمی‌آیند، و مالی‌سازی همچنان افزایش می‌یابد، نابرابری بین ثروت در بالا و پایین ساختار طبقاتی افزایش می‌یابد، در نتیجه تعداد آن‌هایی که می‌توانند از عهده‌ی مخارج مسکن با قیمت‌های بازاری کنونی بریابند نمی‌تواند افزایش بیابد - یا کاهش می‌یابد - و در نتیجه بازار نمی‌تواند مسکنی را تأمین کند که هم در استطاعت است و هم سود کافی برای تولیدکنندگان به دنبال دارد. تولیدکنندگان مسکن برای جبران کمبودها در دستمزدها و کمبودها در تقاضای از لحاظ مالی مؤثر، نیاز دارند تا بازارشان را مورد حمایت مالی قرار دهند تا از این طریق پولی در اختیار خریداران قرار دهند که نمی‌توانند آن را از دستمزدهای‌شان بدست بیاورند اما برای خرید به آن نیاز دارند. وام‌هایی که به واسطه‌ی رهن تضمین می‌شوند پاسخی برای این مسئله به شمار می‌روند. بورس‌بازی قیمت‌های زمین و مسکن پیوسته ادامه خواهند یافت، قرض‌دهندگان وام‌هایی را اعطا می‌کنند - و وام‌ها/رهن‌های ساب‌پرایمی را فراهم می‌کنند با این فرض که افزایش بورس‌بازانه در قیمت‌ها در نهایت به آن‌ها اجازه‌ی بازپرداخت وام را خواهد داد. هر چه وام بیش‌تری داده شود، مسکن بیش‌تری را می‌توان با کسب سود تولید کرد و فروخت، در نتیجه وام بیش‌تر و بیش‌تر تشویق می‌شود. بدون گسترش وام‌دهی، عرضه‌ی مسکن رشد نخواهد کرد و سودهای جدید در کار نخواهند بود؛ در نتیجه نظام از کار می‌افتد. اما همچنان‌که وام‌دهی گسترش‌یافته از دستمزدهای لازم برای حمایت از افزایش‌های مورد انتظار در قیمت‌ها پیشی می‌گیرد، وام‌ها نیز نمی‌توانند بازپرداخت شوند؛ آن‌ها «ساب‌پرایم» بودند به این معنا که معیارهای معمول وام‌دهی، بدون بورس‌بازی درآمدها و قیمت‌های افزایش‌یافته، صدور و اعطای آن‌ها را تضمین نکرده است. در نتیجه بحران وام رهنی ساب‌پرایم شکل می‌گیرد.

در زیر بحران چیزی عمیق‌تر خوابیده است. نظام اقتصادی زیربنایی، بر گرایش به انباشت مداوم سود و ضرورت رشد دائمی برای تأمین آن سود استوار است. در نتیجه این نظام به یک بازار پیوسته گسترش‌یابنده نیاز دارد. جهانی‌سازی تولید و توزیع پاسخی به این وضعیت است؛ بازارها در کشورهایی همچون چین و هند منابعی پربر برای تقاضای جدید به شمار می‌روند. اما برخی صنایع نمی‌توانند به بازارهای خارجی راه یابند. برای مثال سازندگان منفرد مسکن عمدتاً به بازار داخلی محدود می‌شوند؛ و تنها بزرگترین‌های‌شان می‌توانند به طور بین‌المللی فعالیت کنند. و دارندگان زمین بورس‌باز دارای املاک در ایالات متحد نیاز دارند تا استفاده‌ی سودمندی را برای زمین‌های‌شان در ایالات متحد پیدا کنند. همچنان‌که مازاد اقتصادی‌ای که در نتیجه‌ی رشد تولید می‌شود افزایش می‌یابد، فشار برای یافتن بازارهای جدید افزایش می‌یابد. در نتیجه همان‌طور که لرد کینز استدلال می‌کند فشار برای گسترش بازارها همیشگی و فراگیر است. اما این درونی سیستمی است که در آن سودها از طریق پایین‌نگه‌داشتن دستمزدها رشد می‌کنند، و در نتیجه توانایی پرداخت برای هر چیزی که تولید می‌شود از توانایی تولید آن عقب می‌افتد. مازادی تولید می‌شود که نیازمند آن است تا مفر/مجرای برای سرمایه‌گذاری‌اش بیابد. راه‌حل جهانی‌سازی برای اکثریت سازندگان خانه میسر نیست، مالکان زمین نیز که در مرزهای ملی قرار دارند معمولاً نمی‌توانند به بازارهای جهانی راه یابند. در نتیجه یک امکان این است که به آن‌هایی که به مسکن نیاز دارند اجازه داده شود تا برای پرداخت آن پول قرض بگیرند، زیرا آن‌ها بر مبنای دستمزدهای‌شان نمی‌توانند چنین پرداختی داشته باشند؛ این می‌تواند یک راه‌حل باشد، و همان راه‌حلی است که پذیرفته شد. شکل‌گیری بازار مسکن ساب‌پرایم یکی از نتایج این راه‌حل است: لایه‌های یکسره جدیدی از خریداران خانه خلق شدند، بازار مسکن به طور چشمگیری گسترش یافت، و تا زمانی که قیمت‌ها افزایش می‌یابند آگاهی از این واقعیت که این افزایش بر فراخوان/تقاضا برای خرید آن‌هایی مبتنی است که توانایی خرید ندارند

<sup>۱</sup> درباره‌ی بحران اقتصادی عام نگاه کنید به ولف (2009)، هاروی (2010) و تفسیر مداوم ویراستاران *Monthly Review*.

سرکوب می‌شود. این روند تا جایی ادامه می‌یابد که قیمت‌ها آغاز به تنزل کنند. آن‌گاه شما یک بحران دارید، همان‌طور که ما امروز داریم.

### سه پایه‌ی بحران رهن/سابق‌پرایم

به این ترتیب با توجه به پس‌زمینه‌ی افزایش محدود دستمزدها و خواست سودهای همواره فزاینده در صنعت مسکن خصوصی ما باید سه پایه‌ی بحران مسکن را بکاویم که شکل خاص‌اش را امروز در ایالات متحد به وجود می‌آورند:

۱. اتکای بر بازار سودمحور خصوصی برای تأمین حجم عظیم کل مسکن
۲. نقش محدود حکومت در تأمین مسکن و نیز تنظیم آن که بر تأمین خصوصی استوار است.
۳. اسطوره‌های مالکیت بورس‌بازانه‌ی خانه که مبنای ایدئولوژیک دو پایه/ستون اول است.

### پایه‌ی اول: بازار سودمحور خصوصی

نظام بازار مسکن خصوصی خود این بحران‌ها را در مسکن تولید می‌کند نه به این خاطر که کار نمی‌کند بلکه دقیقاً به این خاطر که کار می‌کند. مسکن فقط برای آن‌هایی تأمین می‌شود که می‌توانند به طور کافی در ازای آن بپردازند به نحوی که برای تأمین‌کننده‌اش سودی داشته باشد. بی‌عدالتی آشکاری در نتایج چنین نظامی وجود دارد – امروز در هیچ یک از ایالت‌های ایالات متحد فردی که به طور تمام‌وقت با دستمزد حداقلی کار می‌کند بتواند از عهده‌ی تأمین یک آپارتمان دوخوابه برای خانواده‌اش برآید (NLIHC, 2010)، خرید یک خانه‌ی دوخوابه که پیش‌کش. و این وضعیتی است که تعداد بسیار زیادی از آفریقایی-آمریکایی‌ها، اسپانیایی‌ها، مهاجران و زنان متحمل می‌شوند. به این ترتیب زمانی که مشخص می‌شود که همان‌طور که می‌شد پیشبینی کرد خریداران نمی‌توانند وام‌هایی را بازپرداخت کنند که برای خرید مسکن برای خود یا خانواده‌های‌شان بدان نیاز دارند – وام‌هایی که صنعت مسکن از روی ناچاری برای افزایش سودهایش از طریق گستراندن بازارش به آن‌ها فروخته بود – و به این ترتیب با سلب حق مالکیت مواجه می‌شویم، که همچون یک بحران اعتبار نمایان می‌شود و نه بحران نظام مسکن آن‌گونه که واقعاً هست.

به این ترتیب پایه‌ی اول بحران، سرشت توسعه‌ی مسکن در آمریکا است: این توسعه برای پاسخگویی به نیازهای مسکن بر بخش سودمحور خصوصی مبتنی است (Bratt et al., 1986). نتیجه‌ی فرعی این وضعیت آن است که این توسعه به پایه‌ی دوم متکی است که همان نقش محدودشده‌ی حکومت است.

### پایه‌ی دوم: نقش محدودشده‌ی حکومت

کنش حکومتی از سوی صنعت مسکن خصوصی تا آن‌جایی مورد پذیرش است که ساخت، بازاریابی، فروش، و مدیریت مسکن را برای سود تسهیل کند، همچنان که تأمین زیرساخت، شبکه‌بندی خیابان‌ها، اجرای حقوقی قراردادهای، تأمین خدمات انتظامی و آتش‌نشانی، پژوهش فنی و تأمین استانداردهای متداول و از این دست نیز اگر در راستای سودآوری باشند مورد پذیرش قرار می‌گیرند. اما در خصوص تأمین عمومی مسکن حکومت باید تا حد ممکن نسبت به منابعی که برای برآوردن نیاز حقیقی مسکن که یکی از ضرورت‌های زندگی است تنگدست باشد. تاریخ کوشش‌ها برای تغییر این نظام از طریق کنش حکومتی آکنده از درس‌هایی است مبنی بر این که اصلاحات تدریجی می‌توانند مسئله را بهبود بخشند اما نمی‌توانند آن را برطرف کنند. گروه‌های مردمی که در نتیجه‌ی یک فاز از بحران یا فاز دیگری از آن هشیار شده اند خواهان اصلاحات هستند. اما با یک استثنای مهم – مسکن عمومی – هر پروگرام عمومی که در راستای افزایش عرضه‌ی مسکن در استطاعت باشد مجبور است تا به صنعت مسکن خصوصی رشوه دهد تا محصولش را از لحاظ قیمتی معقول‌تر بسازد. چنان پروگرام‌هایی همواره به نحوی سیستماتیک دچار کسری سرمایه هستند، و هیچ‌گاه نوعی استحقاق/تملک ملکی<sup>۱</sup> را به وجود نیاورده اند و همواره آشکارا از لحاظ میزان سوبسیدی که از جانب آن‌هایی که درگیر تولید سود هستند به دست می‌آورند، ناکارآمد بوده‌اند. به غیر از پایه‌ی اول بحران مسکن، اتکای نظام بر بخش خصوصی برای برآوردن نیازهای مسکن، همچنین تا حد نهایی در استفاده از منابع حکومتی‌ای که برای پاسخ به نیاز حقیقی مسکن در دسترس هستند با خست عمل می‌کند.

<sup>1</sup> Entitlement

باید روشن باشد که پیشنهاد یک نقش گسترده برای حکومت در بخش مسکن به این معنا نیست که مقررات‌زدایی علت بحران مسکن است. نقش حکومت می‌تواند فراتر از تنظیم/مقررات برود، و درباره‌ی خود تنظیم این پرسش کلیدی است که تنظیم چه چیزی و به نفع چه کسی: صرف طلب مقررات/تنظیم بیشتر کافی نیست. مقررات‌زدایی در ۲۰ سال گذشته بی‌تردید بر بحران کنونی تأثیر گذاشته است اما کاملاً درست نیست که بگوییم «مقررات‌زدایی» مقصر اصلی است. دن ایمرگلوک در بحث عالی و مفصلش درباره‌ی شکل‌گیری بحران سلب حق مالکیت وام‌گیرنده (Immergluck, 2009)، بر دو نکته پافشاری می‌کند که هر یک برای فهم بحران و گزینه‌های سیاستی برای مواجهه با آن ضرورت دارند اما نسبت به یکدیگر نوعی تضاد منطقی دارند. یک نکته این است که زوال مداوم نظارت حکومتی بر تراکنش‌های رهنی به منظور حمایت از مصرف‌کننده (و همان‌طور که گاهی مانند عنوان کتاب حقوقی‌اش، حمایت از «بازار رهنی آمریکا» نامیده می‌شود) به معاملاتی افسارگسیخته، با ریسک بالا، و غیرمسئولانه در بازار انجامیده است، و در واقع در موقعیت‌هایی که حکومت قدرت دارد و این قدرت را برای ممانعت از چنین معاملاتی اعمال کرده به طور آگاهانه استفاده از آن را کم کرده است، در واقع از سال ۱۹۹۰ به بعد به طور مداوم از نقش پیشگیرانه‌ای که حکومت پیش‌تر با بی‌میلی انجام داده بود کاسته شده است. نکته‌ی دیگر این است که حکومت همواره نقشی سازنده در این بازار بازی کرده است و همچنان نیز می‌کند، و ساختارهای قانونی و نهادی‌ای را به وجود می‌آورد که بازار بدون آن‌ها نمی‌تواند همان‌گونه که هست عمل کند، و در واقع به ابعاد مختلفی از عملکردش سوبسید می‌دهد. رفتار مصرف‌کنندگان مسکن همچنان به طور گسترده تنظیم می‌شود؛ و فقط رفتار صنعت مسکن است که از آن مقررات‌زدایی شده است. به این ترتیب «مقررات‌زدایی» به معنای عقب‌نشینی حکومت از بازار نیست بلکه به معنای تغییر نقش حکومت در بازار است. تعریف دقیق این‌که مقررات‌زدایی چه چیزی هست و چه چیزی نیست ممکن است همچون موشکافی آکادمیک به نظر برسد اما پیامدهای سیاسی مستقیمی دارد. برای آن‌هایی که دغدغه‌ی اصلی‌شان حمایت از مالکان خانه‌ها در برابر سلب مالکیت، اخراج، و شاید بی‌خانمانی است، مسئله‌ی کلیدی این است که آیا کنش حکومتی به مالکان خانه‌ها در مقابل نهادهای مالی کمک می‌کند، یا از حقوق چنین مؤسساتی برای سلب مالکیت پشتیبانی می‌کند و فقط برخی رهنمودها را درباره‌ی چگونگی و زمان انجام این سلب مالکیت ارائه می‌کند؟ مسئله نه وضع مقررات یا عدم آن بلکه این است که برای چه چیزی مقررات وضع می‌شود و در راستای منافع چه کسی. این همان پرسشی است که می‌توان در خصوص دیگر اعمال حکومتی نیز طرح کرد که به طور متعارف همچون وضع مقررات در نظر گرفته نمی‌شوند: اعطای سوبسیدها، برقراری نهادها، عملکرد نظام قضایی – آیا این‌ها به کلاترها این قدرت را نمی‌دهند که یک شکل از «وضع مقررات» را در خصوص رفتار مالکان خانه حذف کنند؟

### پایه‌ی سوم: اسطوره‌های مالکیت خانه بورس‌بازانه<sup>۲</sup>

تمام تلاش‌ها برای مواجهه با بحران مسکن همواره دارای طنین فانتزی رسماً ترویج‌شده‌ی مالکیت خانه به عنوان رویای آمریکایی بوده‌اند.<sup>۳</sup> این یک ایدئولوژی قدرتمند است که بر دو اشتباه و یک اسطوره مبتنی است. اشتباه اول معادل‌گرفتن متداول مالکیت خانه با خانه‌ی تک‌خانوار بر روی قطعه زمین خاص خودش است – یک مفهوم طراحانه که می‌تواند اکثریت مردمی را که در جهان صنعتی در شهرها زندگی می‌کنند سردرگم کند. اشتباه دوم در این ایده نهفته است که مالکیت خانه ضرورتاً با این امکان همراه است که بر مبنای افزایش قیمت خانه می‌توان سودی بورس‌بازانه<sup>۴</sup> به جیب زد. از این گذشته

<sup>۱</sup> regulation

<sup>۲</sup> ادبیات قابل‌توجهی درباره‌ی اسطوره‌های مالکیت خانه وجود دارد که شاید با کار دین (1945) در دهه‌ی ۱۹۳۰ آغاز می‌شوند. برای مطالب جدیدتر در این خصوص نگاه کنید به

[http://www.washingtonpost.com/wpdy/ontent/article/2009/11/13/AR2009111302214\\_pf.html](http://www.washingtonpost.com/wpdy/ontent/article/2009/11/13/AR2009111302214_pf.html)

<sup>۳</sup> این رویکرد تاریخی طولانی دارد و به دوران جفرسون و همیلتون، کمیسیون هربرت هوفر درباره‌ی مالکیت خانه، مهلت قانونی FDR برای اخراج‌ها و پذیرش بیمه‌ی رهنی فدرال، پروگرام Section 235، استراتژی ملی مالکیت خانه‌ی کلینتون، و مواردی از این دست برمی‌گردد.

<sup>۴</sup> speculative profit

این اشتباه به برداشت غلط از طیف ممکن شکل‌های تصدی/اجاره‌داری مربوط است. این ایده که امنیت تصدی/اجاره‌داری را فقط می‌توان به‌واسطه‌ی مالکیت متعارف مسکن به دست آورد، به این ترتیب امنیت که معادل این انگاشته می‌شود که هیچ مالکی حق اخراج متصدی/اجاره‌دار را ندارد این واقعیت را نادیده می‌گیرد که حق اخراج به شکل‌های بسیار متنوعی می‌تواند محدود شود. این برداشت همچنین از این واقعیت غفلت می‌کند که مالکیت خانگی متعارف عملاً همواره امنیت را تأمین نمی‌کند همچنان‌که میلیون‌ها خانوار امروزه دریافته‌اند. این‌ها مسائلی ایدئولوژیک هستند. بیش‌تر خریدارانی که این ایدئولوژی را می‌پذیرند نسبت به این موضوع ناآگاهند که شکل‌های دیگری از تصدی/اجاره‌داری نیز وجود دارند که می‌توانند حقوق سکونت یکسانی را تأمین کنند زیرا مالکیت مجموعه‌ای پیچیده از حقوق است که امنیت سکونت<sup>۱</sup> یکی از آن‌ها است که ممکن است تأمین بشود یا نشود، و امکان سود یا زیان بورس‌بازانه نیز نباید ضرورتاً به آن مرتبط باشد.<sup>۲</sup>

پروگرام‌های حکومتی که به دنبال شناسایی نیاز سیاسی پرداختن به بحران مسکن شکل گرفتند در واقع هیچ کاری در راستای به‌چالش کشیدن دو پایه‌ی اول از این پایه‌ها که بحران بر آن‌ها مبتنی است انجام ندادند، و به نحوی ایدئولوژیک پایه‌ی سوم را تقویت کردند. آن‌ها مالکیت خصوصی خانه را ترویج کردند، در خانه‌هایی که به‌واسطه‌ی بازار خصوصی عرضه شدند، آن هم نه تنها برای آن‌هایی که می‌توانستند به شیوه‌هایی خصوصی از عهده‌ی هزینه‌های آن برآیند که همچنین برای آن‌هایی که دستمزدها و منابع‌شان از لحاظ مالی برای چنین کاری کفایت نمی‌کرد. یکی از این پروگرام‌ها یعنی قانون سرمایه‌گذاری مجدد کامیونیتی مصوب ۱۹۷۷ بانک‌ها را وامی‌داشت تا سهم‌های مقرر را به اوراق بهادار رهنی برای محلات با درآمد کم اختصاص دهند اگر ساکنان این محلات در این بانک‌ها سپرده‌گذاری می‌کردند. این برنامه‌ها مؤلفه‌ای مترقی داشتند: جلوگیری از تبعیض در مسکن از جمله تأمین وام بر مبنای نژاد و دیگر اقلیت‌های محلی. این قانون (CRA) در نتیجه از سوی مدافعان صنعت مستغلات به این متهم شده است که بانک‌ها را وامی‌دارد تا ریسک نرمال‌شان را به منظور انطباق با قانون تغییر دهند، و این نیز به معنای آن است که آن‌ها باید بیش از آنچه که می‌خواهند وام‌های پرخطر بدهند. در نتیجه تلاش برای کمک به خانوارهای کم‌درآمدی که به مسکن نیاز دارند برای بدست آوردن مسکن به عنوان علت بحران رهنی ساب‌پرایم نکوهش می‌شود. با این حال CRA از بانک‌ها انتظار دارد تا از حدود متعارف ریسک در اعطای وام‌ها استفاده کنند، و تنها بخش کوچکی از وام‌هایی که با سلب مالکیت مواجه شد برآمده از وام‌های مرتبط با CRA بودند؛ و اکثر سلب‌مالکیت‌ها برآمده از وام‌هایی بودند که از سوی بانک‌ها و دلال‌ها اعطا شده بودند که صرفاً به دنبال کسب سود از یک بازار بزرگ‌تر بودند و نه تأمین نیاز مسکنی که پیش‌تر تابع تبعیض نژادی بود.<sup>۳</sup> به این ترتیب سیاست حکومتی به طور گسترده خرید خانه را از سوی خانوارهای کم‌درآمد رواج داد. در نتیجه بسیاری از خانه‌ها در واقع برای خانواده‌هایی فراهم شدند که از عهده‌ی تأمین هزینه‌ی آن بر نمی‌آمدند. تا زمانی که قیمت این خانه‌ها در بازار بالا می‌رفت، این انتظار که افزایش در قیمت هر چند بورس‌بازانه بود در نهایت اما می‌توانست جبرانی باشد برای دشواری اولیه در تأمین پرداخت‌های اولیه‌ای که وام‌دهندگان را به اعطای وام ترغیب کرده بود؛ زمانی که قیمت‌ها آغاز به تثبیت یا افول کردند وحشت و در نتیجه سلب مالکیت‌ها سربرآوردند و به این ترتیب بحران ساب‌پرایم کنونی به وجود آمد.

به بیان صریح این «رویا نیست که بحران را می‌آفریند»، آن‌گونه که عنوان مقاله‌ی جو ناصرا در نیویورک تایمز بیان کرده بود. مردم ذاتاً خواهان «مالکیت خانه» نیستند. مالکیت، مجموعه‌ای از حقوق نسبت به یک ابژه‌ی خاص است. مردم در این مجموعه برخی از اجزا را می‌خواهند و برخی را نمی‌خواهند: خانه‌های تک‌خانوار با یک باغچه، امنیت

<sup>۱</sup> security of occupancy

<sup>۲</sup> برای بحثی مشروح درباره‌ی مالکیت همچون مجموعه‌ای از حقوق نگاه کنید به:

Marcuse, 1972

بحثی را درباره‌ی برخی از شکل‌های بدیل تصدی/اجاره‌داری می‌توان در 91—119: Andrusz et al., 1996 یافت.

<sup>۳</sup> برای بحثی تفصیلی نگاه کنید به Marcuse, 1979. برای خلاصه‌ای درباره‌ی مباحث و شواهدی که نشان می‌دهند وام‌های CRA عامل مهمی در به وجود آمدن بحران سلب حق مالکیت نبودند نگاه کنید به

Media Matters, "Media conservatives baselessly blame Community Reinvestment Act for foreclosure spike," September 30, 2008, <http://mediamatters.org/research/200809300012>.

تصدی/اجاره‌داری، حق انحصار، حق تغییر، حق واگذاری به وارثان. بسیاری، فهرستی از کالاهای غیرقابل قبول را با اتکای به مزایای اقتصادی‌اش فروخته اند: جان تیلور مدیر عامل ائتلاف سرمایه‌گذاری مجدد کامیونیتی ملی<sup>۱</sup> را برای مثال می‌توان شاهد گرفت که می‌گوید: «من فکر می‌کنم تملک یک خانه، معمول‌ترین راه برای پیوستن کارگران به طبقه متوسط است» (Nocera, 2010: B1). او می‌گوید این اساساً نتیجه‌ی مهم‌ارزیابی کردن مسکن است که به مردم فرصت می‌دهد تا ثروت بیافرینند، فرصتی که در غیر این صورت دور از دسترس باقی می‌ماند.

این گزاره‌ای واقعاً حیرت‌انگیز است زیرا این‌طور تلقی می‌کند که این فقط بورس‌بازی و افزایش قیمت متعاقب خانه‌ها است که باعث ایجاد یک رکود عظیم در بیش‌تر نقاط دنیا شده است. استدلال مبتنی بر خلق ثروت در واقع به نحو مؤثری نفی شده است هم به لحاظ منطقی و هم به طور تجربی؛ سرمایه‌گذاری‌های دیگر احتمالاً در طول زمان نتایج بهتری را به بار خواهند آورد (Edel and Elliott, 1984)، و آنچه که ثروت ممکن است خلق کند به احتمال بیش‌تر مصرف می‌شود و نه سرمایه‌گذاری. در واقع اگر شما به دیالیز نیاز داشته باشید و یک دستگاه دیالیز بخرید در واقع سرمایه‌گذاری‌ای کرده‌اید که بخشی از ثروت‌تان به شمار می‌رود اما به هیچ‌وجه نمی‌توانید از آن ثروت برای تولید سود برای خود یا خانواده‌تان استفاده کنید. یک دستگاه دیالیز در هیچ تعبیر معناداری برای کسی که به آن وابسته است «ثروت» نیست. مناقشه بر سر ایده‌ی به طور گسترده فراگیر هراندو دوسوتو مبنی بر این که اعطای حق به آلونک‌نشینانی که به طور غیرقانونی زمینی را تصرف می‌کنند به ازبین‌بردن فقر کمک می‌کند به طور وسیعی بی‌اعتبار می‌شود: این حق احتمالاً در ازای پول برای تأمین نیازهای عاجل دیگر فروخته می‌شود، و در نتیجه خانوار در بدترین مسکن سکونت خواهد داشت.

### آلترناتیوهای انتقادی: اصلاحات سطحی و اصلاحات غیررפורمیستی

پیشنهادها برای اصلاح/رפורم بسیار و متنوع هستند و همگی دارای مؤلفه‌هایی هستند درباره‌ی این که چه باید کرد، اما آن‌ها تقریباً همواره از بررسی سه پایه‌ی بحران غفلت می‌کنند. آن‌ها شامل پیشنهادهایی برای مذاکره‌های میانجی‌گرانه میان قرض‌دهندگان و قرض‌گیرندگان به منظور بازنویسی رهن‌ها؛ ضرورت‌های سخت‌تر برای افشای شرایط و ریسک‌ها؛ ضرورت‌های اندوخته سرمایه برای بانک‌ها؛ پردازش دقیق‌تر سلب حق مالکیت از سوی بانک‌ها؛ تحمیل ضرورت‌های اعتباری استانداردها برای رهن‌ها؛ امکان زمان تمدیدشده برای جابه‌جایی اخراج‌شدگان؛ و مواردی از این دست هستند. نیاز به چنین اصلاحی را به سختی می‌توان نادیده گرفت؛ جدیدترین رسوایی‌ها نشان داده اند که بانک‌ها اقرارنامه‌هایی را در خصوص واقعیت‌ها در قالب دادخواهی‌هایی به دادگاه‌ها ارائه می‌کنند که از سوی امضاکنندگان مکانیکی‌ای امضا می‌شوند که ابداً هیچ اطلاعی درباره‌ی این واقعیت‌ها ندارند بلکه صرفاً سندها را یکی پس از دیگری آن‌طور که به آن‌ها دستور داده شده است امضا می‌کنند، و این اغلب با گرفتگی عضلات همراه است. اصلاحات چنین پرکتیس‌هایی سودمند است. با این حال هیچ یک از آن‌ها به پایه‌های بحران نمی‌پردازند یا حتی به سمت آن‌ها هم حرکت نمی‌کنند. آلترناتیوهای وجود دارد.

نوشتن چنین چیزهایی برای من دشوار است اما باید بگویم که پرزیدنت بوش درست می‌گفت. او که در سخنرانی درباره‌ی وال‌استریت حرف می‌زد آن‌هم دقیقاً پیش از برگزاری نشست گروه ۲۰ در نوامبر ۲۰۰۸ گفت که «بحران، شکست نظام بازار آزاد نبود، و پاسخ به آن نیز تلاش برای ابداع دوباره‌ی چنین نظامی نیست» (Pear and Stolberg, 2008). در واقع بحران شکست نظام نبود؛ سیستم همین‌گونه کار می‌کند. و پاسخ ابداع دوباره‌ی نظام نیست، بلکه کنارگذاشتن آن و تلاش برای آزمودن چیزی نوین است.

نظام چیست که باید آن را کنار گذاشت؟ در پیوند با مسکن، هم ایدئولوژیک و هم اقتصادی است، و نامش نیز در هر دو یکسان است: عرضه‌ی یکی از ضرورت‌های زندگی از طریق بازار خصوصی، تأمین مسکن برای سود و نه برای مردم. به بیانی کلاسیک‌تر، مسئله تلقی مسکن به عنوان ارزشی مبادله‌ای است و نه ارزشی مصرفی، به بیانی دیگر مسئله کالایی‌سازی مسکن است (Bratt et al., 1986: 4—11).

کالایی‌سازی مسکن یگانه مسئله‌ی واقعی است. کالایی‌سازی به معنای در نظر گرفتن مسکن نه به عنوان یکی از ضرورت‌ها زندگی، یعنی چیزی که سرپناه، حمایت، خلوت، فضایی برای فعالیت‌های شخصی و خانوادگی، فراهم می‌آورد بلکه در عوض

<sup>۱</sup> ائتلافی مرکب از نهادهای غیرانتفاعی مردم‌پایه در توسعه‌ی کامیونیتی دخیل‌اند، و با بانک‌ها و تسهیلات وام‌دهی به منظور «افزایش جریان سرمایه‌ی خصوصی به کامیونیتی‌های سنتاً فاقد استحقاق» کار می‌کنند. نگاه کنید به:

<http://www.ncrc.org/about-us>

تلقى آن همچون چیزی است که خرید و فروش می‌شود و برای پول‌درآوردن به کار گرفته می‌شود. کالایی‌سازی به معنای آن است که چیزی را که ضرورتی برای زندگی است و به ارزش مصرفی‌اش نیاز است همچون چیزی تلقی کنیم که برای ارزش مبادله‌ای‌اش کسب می‌شود و در نتیجه می‌توان آن را برای سود مبادله کرد به طوری که مردم می‌توانند از فروش، مدیریت و تأمین مالی آن پول دریاورند. شفاف‌سازی در خصوص این موارد ضروری است. هر گامی که گرایش به محدود کردن مشخصه‌ی کالایی‌شده‌ی مسکن دارد مانند آن‌هایی که در پایان این مقاله توصیف شده‌اند، ارزش انجام دارند. هر گامی که مشخصه‌ی کالایی‌شده‌ی مسکن را محدود می‌کند به حل بحران مسکن کمک می‌کند.<sup>۱</sup>

هیچ گام فوری‌ای احتمالاً نمی‌تواند باعث کالایی‌سازی‌زدایی به معنای دقیق کلمه بشود. با این حال ما می‌توانیم گام‌های پیشنهادی بدیل را بر مبنای گستره‌ای ارزیابی کنیم که این گام‌ها گرایش به این مسیر دارند و از حذف نهایی مسکن از بخش خصوصی سودمحور حمایت می‌کند.

### پرداختن به پایه‌ی اول: سودمحوری مسکن

در حالی که بخش سودمحور خصوصی، تأمین‌کننده‌ی کلیدی مستقیم مسکن برای بیش‌تر مردم در ایالات متحد است، کنش حکومتی اما به شیوه‌های بی‌شماری برای حمایت از چنین فعالیتی ضرورت دارد: تأمین جاده‌ها، فاضلاب، آب، کنترل‌های منطقه‌بندی، حمل‌ونقل عمومی، استانداردهای محیطی. کنش حکومتی همچنین به شیوه‌های بسیاری آن چیزی را تنظیم می‌کند که مسکن به وجود می‌آورد: ضوابط ساختمانی، ضوابط بهداشتی و ایمنی، محدودیت‌های ارتفاع، کنترل‌های برنامه‌ریزانه. با این حال حکومت همچنین محتاطانه در تنظیم وجه سودآور تأمین خصوصی<sup>۲</sup> مداخله می‌کند. تنظیم اجاره برای مثال در دوران جنگ یا وضعیت فوق‌العاده‌ی ملی، یا زمانی که کمبود مسکن به حد بحرانی می‌رسد پذیرفته می‌شود؛ اما چرا فقط آن موقع؟ منطق این وضعیت، همان‌طور که حتی از سوی دادگاه استیناف نیویورک پذیرفته شد (1977) این است که ارزش‌های زمین به طور اجتماعی خلق می‌شوند؛ دست‌کم تا آن موقع، سود حاصل از مالکیت زمین می‌تواند به جمع اجتماعی تعلق بگیرد، به واسطه‌ی حکومت عمل کند و نه بخش خصوصی.

اصلاحاتی که در این جهت باشند آشکارا امکان‌پذیرند. تنظیم اجاره یک مثال بارز است: این می‌تواند کمک بزرگی برای آن‌هایی باشد که با سلب مالکیت رهنی مواجه‌اند و در مسکن اجاره‌ای به دنبال چاره‌ای می‌گردند، و می‌تواند از تورم بورس‌بازانه در قیمت‌های مسکن در بازار بکاهد.<sup>۳</sup> یک مالیات سود بورس‌بازانه بر فروش نیز در همین جهت عمل می‌کند. ساختار مالیاتی اکنون در واقع طرفدار مالکیت است و بر سودآوری آن تأکید می‌کند؛ منافع مالیاتی که در اختیار مالکان خانه‌ها قرار می‌گیرند از لحاظ اقتصادی غیرقابل ضمانت/توجیه‌ناپذیر هستند و منافع خصوصی را در توسعه‌ی سودمحور گسترش می‌دهند؛ آن‌ها را باید کنار گذاشت. تدابیری که مؤلفه‌ی سود را در مسکن کاهش می‌دهند باید به طور سیستماتیک پشتیبانی شوند.

### پرداختن به پایه‌ی دوم: نقش محدودشده‌ی حکومت

<sup>۱</sup> این‌که در چارچوب سرمایه‌داری مسئله‌ی مسکن را می‌توان «حل» کرد یا فقط می‌توان آن را بهبود بخشید، محل بحث است؛ فردریش انگلس (1887 [1975]) مشخصاً فکر می‌کرد که راه‌حل این مسئله صرفاً با شکل‌گیری سوسیالیسم پدیدار می‌شود. با این حال او در زمامی این را نوشت که نقش حکومت در تأمین خدمات رفاهی بسیار کم‌تر از امروز بود، و این امکان وجود دارد که مسکن به عنوان یک بخش، شاید همچون آموزش یا خدمات پلیسی یا آتش‌نشانی حتی در چارچوبی سرمایه‌دارانه بتواند عمدتاً برکنار از بازار باشد. چنین بحثی از محدوده‌ی موضوع فصل حاضر فراتر می‌رود.

<sup>۲</sup> private provision

<sup>۳</sup> تأثیرش را می‌توان در شکست‌های مفتضحانه در فروش تاون Stuyvesant در نیویورک سیتی مشاهده کرد. در پروژه‌ای که اجاره‌ها در آن تنظیم شده بود، یک خریدار ۵٫۴ میلیارد دلار برای ملک پرداخت و انتظار داشت که ساکنان کنونی را که از اجاره‌ی تنظیم‌شده بهره‌مند بودند از آنجا بیرون براند و رانت‌ها/اجاره‌های سطح بازاری را وصول کند. زمانی که دادگاه‌ها مانع از انجام چنین کاری شدند ارزش ملک به چیزی در حدود ۲٫۸ میلیارد دلار سقوط کرد و خریدار ورشکست شد.



بحران کنونی سلب حق مالکیت جوی سیاسی را به وجود آورده است که در آن این بازشناسی فراگیر وجود دارد که چیزی اشتباه است و باید آن را برطرف کنیم. ۷۰۰ بیلیون دلار در بسته‌ی کمک مالی برای موسسات مالی بزرگ از دید بیش‌تر مردم اشتباه بود و در واقع کمک به مردمی که در خطر از دست دادن خانه‌هایشان بودند درست به نظر می‌رسید. تخصیص نسبتاً ناچیز ۷ بیلیون دلار به پروگرام‌های تثبیت محلات برای کمک به مواجهه با سلب حق مالکیت<sup>۱</sup> بیان‌گر آن است که گشایشی برای در نظر گرفتن چیزی دیگر وجود دارد. صرف‌نظر از وضعیت سیاسی کنونی، تقاضا برای افزایش عمده در سطح و اصل تأمین مالی باید هسته‌ی تمام مطالبات مربوط به بحران مسکن باقی بماند.

توجه را نباید به بحران عاجل سلب حق مالکیت محدود کرد هرچند بی‌تردید اولویت دارد. مسئله کوتاه مدت نیست؛ بلکه دیرینه/مزمین – و درونی این نظام – است. تا زمانی که مسکن فقط در پاسخ به «تقاضای مؤثر» تأمین می‌شود یعنی فقط برای آن‌هایی که به قدر کافی ثروتمندند یا به قدر کافی برای پرداختن هزینه‌ی خرید آن دارند که برای تأمین‌کننده سودی دربردارد، کنش حکومتی ضروری خواهد بود اگر تعداد زیادی از آن‌هایی که «تقاضای غیرمؤثر» اما نیاز واقعی دارند قرار است تا مسکنی متناسب/شایسته داشته باشند. هیچ مانع قانونی، اجرایی، یا رویه‌ای برای چنین اصلاحی وجود ندارد؛ و برای دستیابی به آن فقط به قدرت سیاسی نیاز است.

نتیجه رادیکال اما بسیار ساده است: تا زمانی که درآمدهای کافی تضمین بشوند، تأمین کمک مالی عمومی کافی برای پوشش شکاف بین هزینه‌های مسکن تنظیم شده و توانایی پرداخت، تداوم خواهد داشت. درباره‌ی منابع مالی لازم برای این کار می‌توان بحث کرد؛ مواردی همچون بودجه‌ی نظامی و افزایش مالیات‌های تصاعدی بر درآمد بی‌تردید امکان‌های آشکاری هستند؛ این‌که این نیاز مستمر است مناقشه‌ناپذیر است. زمانی که قدرت برای دستیابی به چنین اصلاحی به دست بیاید این قدرت ضرورتاً بر یک جنبش اجتماعی دموکراتیک مردمی مبتنی خواهد بود که ضرورتاً نقش حکومت را در مسکن و جهت‌گیری سیاسی‌اش را دگرگون خواهد کرد نه آن‌که صرفاً اصلاحش کند.

پرداختن به پایه‌ی سوم: ایدئولوژی مالکیت خانه‌ی بورس‌بازانه

مسئله‌ی ایدئولوژیک وجود دارد: در باور به هدف «مالکیت» مسکن تک‌خانوار/خصوصی با رویای آمریکایی، که همچون یک خانه‌ی تک‌خانوار/ویلا در یک قطعه زمین حومه‌ای تصویرپردازی می‌شود، و پیوندزدن این باور به این عقیده که بازار خصوصی، بهترین راه برای دستیابی به چنین هدفی است. برخی واقعیت‌ها درباره‌ی زندگی در نظام مسکن مسلط، زیربنای پذیرش گسترده‌ی این هدف به شمار می‌رود: باورهایی که «رویای آمریکایی» بر آن‌ها مبتنی است شامل موارد زیر هستند:

- این‌که تصدی اجاره‌ای، ناامن است و همواره در معرض خطر/خلع ید قرار دارد؛
- این‌که تنها آلترناتیو برای اجاره‌نشینی ناامن تملک دائمی است؛
- این‌که «مالکیت» در ملک دائمی، استفاده‌ی نامحدود را تضمین می‌کند و سکونت و توانایی فروش را برای کسب سود تأمین می‌کند؛
- این‌که قیمت‌های مسکن دائماً افزایش می‌یابند، و در نتیجه سکونت ناامن به نظر می‌رسد؛
- این‌که «مالکیت» راه امنی برای انباشت دارایی‌ها برای خانوارها است؛
- این‌که ارزش اقتصادی تملک یک خانه ارزشی است که به واسطه‌ی سخت‌کوشی مالک به وجود می‌آید و گواه موفقیت شخصی و شایستگی اخلاقی او است؛
- این‌که مشوق‌های اقتصادی اساسی برای مالکیت خانه برآمده از سوبسیدهای ناشی از مالیات بر خانه‌های مجلل، کاستن از مالیات بر درآمد ناشی از منافع رهنی و مالیات بر مستغلات، و ناتوانی در مالیات‌گیری از درآمد ضمنی هستند و این‌که این سوبسیدها همواره وجود خواهند داشت؛ و
- این‌که تجربه‌ی هرگونه مالکیت جمعی یا اشتراکی حمایتی و تسهیلات مسکونی، کمینه است.

در نتیجه این ایدئولوژی در تجربه‌ی جهان واقعی ریشه دارد، اما تجربه‌ای محدود که در ایالات متحد شدیداً محدودتر از بسیاری کشورهای دیگر است. دانش درباره‌ی چگونگی عملکرد نظام مسکن در جهان واقعی در واقع نتایج برگرفته از این تجربه‌ی محدود را نقض می‌کند. این باورها که «رویا» بر آن‌ها مبتنی است کاملاً اشتباه هستند همچنان‌که هم تجربه‌ی گذشته (برای مثال Sclar et al., 1984) و هم تجربه‌ی حال نشان می‌دهند.

تصدی اجاره‌ای واقعاً می‌تواند دست‌کم به اندازه‌ی «مالکیت» امن شود و این از طریق تأمین اجاره‌ی مناسب و انتخاب مالکان مناسب که معمولاً بی‌تردید در مقیاسی کلان مالکانی غیرانتفاعی یا حکومتی هستند امکان‌پذیر می‌شود. و تنوع

<sup>۱</sup> <http://www.housingwire.com/2010/09/08/hud-awards-another-1-billion-in-nsp-funding>.

گسترده‌ای از سهم مالکیت تصدی<sup>۱</sup> غیرانتفاعی و محدود امکان‌پذیر است: تعاونی، اشتراکی، مالکیت مشترک محدود، انجمن مسکن متقابل<sup>۲</sup>، تراست زمین، که هر یک دربرگیرنده‌ی ویژگی‌های متنوعی در مجموعه‌ی حقوقی هستند که «مالکیت» نامیده می‌شود. سیاست‌های حکومتی که از چنین تصدی‌هایی حمایت می‌کنند، اصلاحاتی هستند که در راستای فرونشاندن تأثیرات اسطوره‌ی مالکیت خانه حرکت می‌کنند، همچنان‌که به آرامی سلطه‌ی بازار خصوصی را در مسکن تضعیف می‌کنند. آن‌ها به این ترتیب می‌توانند در مسیر حرکت از فهم مسکن به عنوان نماد اقدامی خصوصی به تلقی آن همچون یک محصول اجتماعی و بخشی از فرهنگ اجتماعی یک جامعه‌ی شایسته پیش بروند.

### نتیجه‌گیری: رویکردی انتقادی به مسکن

اگر سه‌پایه‌ی مسئله‌ی مسکن افشا شوند، بنیان‌های‌شان آشکار می‌شود. این ناشی از این واقعیت ساده است که اکثریت عمده‌ی مسکن اعم از واحدها و خدمات آن، به نحوی خصوصی برای سود تأمین می‌شوند، و با در نظر گرفتن سطح پرداخت‌ها لازم برای تولید چنان سودی، بخش‌های عظیمی از جمعیت درآمد کافی برای برآمدن از عهده‌ی تأمین مسکن مناسب ندارند، و در نتیجه یا بخش نامتناسبی از درآمدهای‌شان را صرف مسکن می‌کنند و در نتیجه از تغذیه یا پوشاک یا سلامت یا آموزش‌شان می‌زنند، یا این‌که بی‌خانمان می‌شوند. دو پاسخ به این مسئله وجود دارد.

اولی پاسخی ملایم است: افزایش کنترل بر سطح سودهایی که می‌توان از طریق تأمین مسکن کسب کرد. ابزار لازم برای این کار در دسترس است: کنترل اجاره/رانت؛ مالیات‌های ضد بورس‌بازی و سود اضافه؛ جرم‌انگاری تبعیض و پرکتیس‌های غیرمنصفانه؛ بهبود و اجرای ضوابط ساختمانی و کنترل اخراج. چنین تدابیری چیزی بیش از اقدامات سطحی هستند اما باعث دگرگونی نمی‌شوند: یعنی آلترناتیوی در اختیار نمی‌گذارند.

پاسخ دوم یک حمله‌ی مستقیم به اسطوره‌هایی است که پشتیبان سه پایه‌ای هستند که ستون‌های بحران کنونی (و گذشته) به شمار می‌روند. تصدی اجاره‌ای از طریق تعیین اجاره‌ی مناسب و گزینش مالکان مناسب برای مثال از میان مالکان غیرانتفاعی یا حکومتی در واقع دست‌کم می‌تواند به اندازه‌ی مالکیت امن باشد.<sup>۳</sup> و مالکیت اجاره‌ای هم تنها آلترناتیو مالکیت فردی نیست. تنوع گسترده‌ای از شیوه‌های تصدی در دسترس است: تعاونی، اشتراکی، مالکیت مشترک با سهم محدود، انجمن مسکن دوجانبه، تراست زمین، که هر یک ویژگی‌های مختلفی را در مجموعه‌ای از حقوق که «مالکیت» نام دارند ترکیب می‌کنند (Davis, 2006). شاید ما باید یک شکل «مالکیت خانه‌ی غیربورس‌بازانه» یا «مالکیت کاربر خصوصی» را به وجود بیاوریم تا «مالکیت» می‌تواند وجود داشته باشد، همراه با حمایت کامل از امنیت امر خصوصی برای کاربرش، بدون آن‌که به بازاری‌سازی و امکان‌های سود و زیان بورس‌بازانه متصل باشد.

افزون بر این بحران سلب حق مالکیت وام‌گیرنده یک مشکل چندوجهی است – هم برای محلات، و توسعه‌ی کامیونیتی و هم برای افراد. شکل‌های آلترناتیو تصدی در برابر مالکیت خانه‌ی خصوصی فردی متعارف یا شکل اجاره‌ی مبتنی بر سود را باید گستراند: شکل‌های جمعی تصدی همچون تراست‌های زمین کامیونیتی یا انجمن‌های مسکن دوجانبه، یا یک تدبیر مدیریتی تعاونی، و بی‌تردید مسکن عمومی.

مسکن عمومی را عموماً همچون مسکن چندخانواری تلقی می‌کنند اما می‌توان آن را بر خانه‌های تک‌خانواری/ویلابی نیز منطبق کرد تا امنیت و کنترل فردی‌ای را که «مالکان» به دنبالش هستند فراهم کرد.<sup>۴</sup> باید طیف وسیعی از دیگر شکل‌های مدل‌های مالکیتی را آزمود که مبتنی بر شکل‌های سودمحور خصوصی نیستند. ایده‌های بسیاری هم‌اینک بر روی میز هستند. شکل‌های فیزیکی مسکن باید متنوع باشند؛ برای مثال دولورس هایدن از منظری فمینیستی استدلال کرده است که یک

<sup>۱</sup> equity tenures

<sup>۲</sup> mutual housing association

<sup>۳</sup> به مدل اجاره‌ای نگاه کنید که پیتر مارکوزه و ریچارد کلارک (1973) برای مؤسسه‌ی شهری تنظیم کردند. ترتیبات در دولت‌های سوسیالیستی در دوره‌ی پساجنگ جهانی دوم بیان‌گر مثالی در این زمینه است (Andrusz et al., 1996).

<sup>۴</sup> ائتلاف حق بر شهر یک بازبینی جدید جامع را درباره‌ی مسائل پذیرفته‌شده‌ای که بخش عمده‌ی مسکن عمومی را امروز در ایالات متحد احاطه کرده، تولید کرده است و در کنار آن پیشنهادهای معقولی را در خصوص راه‌حل‌های مؤثر عرضه می‌کند (Right to the City Alliance, 2010; see also Liss, this volume).

پروگرام مسکن غیرجنسیتی می‌تواند شامل امکان خانه‌های مجزایی باشد که دارای امکانات پخت‌وپز و خورد و خوراک مشترک، فضای تفریحی مشترک، و مواردی از این دست باشند (Hayden, 2002; Talen, 2009). تعادل بین مالکیت سودمحور خصوصی و مالکیت اجتماعی مسکن، خصوصی، غیر انتفاعی، و عمومی باید به طور چشمگیری به نفع مالکیت عمومی تغییر یابد. همچنین توسعه و ساخت و مدیریت باید به بخش عمومی سپرده شوند؛ تجارب خوب بسیاری در هر یک از این زمینه‌ها وجود دارد. نظریه‌ی شهری انتقادی، با تحلیل تاریخی واکاوانه‌اش خاستگاه‌های مادی و فرهنگی پدیده‌های اجتماعی را بررسی می‌کند، و در عین حال پیوسته امکان آلترناتیوها را برای وضع موجود حفظ می‌کند، و به دنبال کاوش در پراکتیس پتانسیل‌های چنان آلترناتیوهایی است و به این ترتیب می‌تواند عاملی کلیدی در حل مسائل شهری کلیدی همچون مسئله‌ی مسکن باشد. نظریه‌ی شهری انتقادی با پرداختن به سه پایه‌ی بحران مسکن، یعنی مقایسه‌ی کالایی‌سازی مسکن با امکان تأمین اجتماعی مسکن بیرون از بازار سودمحور، و طرح امکان سیاست‌های اجتماعی تحت کنترل دموکراتیک در برابر مجموعه‌ای از سیاست‌های حکومتی شرکت‌محور، و ترویج فهمی از برداشت‌های غلط درباره‌ی مالکیت خانه و نگاه به مسکن همچون یک کالای اجتماعی، می‌تواند مبنایی را برای آنچه که برنامه‌ریزی انتقادی می‌تواند به انجامش امید داشته باشد به وجود بیاورد. نظریه‌ی شهری انتقادی می‌تواند علل مسئله را افشا کند، اصلاحاتی را پیشنهاد کند که تأثیری بلاواسطه دارند اما معطوف به تغییرات واقعی هستند، و کمک کند تا فهمی سیاسی از آنچه در حال وقوع هست حاصل شود، فهمی درباره‌ی این‌که اصلاحات چه می‌توانند بکنند و این‌که محدودیت‌های‌شان چیست، و به این ترتیب حرکت در مسیر یافتن راه‌حل‌های واقعی می‌تواند امکان‌پذیرتر شود.