

در این موقف، دولت به عنوان بزرگ‌ترین مالک مستغلات

در کشور، بر اساس قانون می‌تواند با تغییر تعریف بخشی از مستغلات و ایجاد کاربری‌های مختلف، آن‌ها رامستحق

زیرساخت شهری کند. به این ترتیب، بدون دچار شدن به محدودیت‌های سیاست مالی و بدون نیاز به افزایش

نسبت درآمد‌های مالیاتی به تولید ناخالص داخلی، دولت قادر است هم کسری بودجه خود را جبران نماید و هم فعالانه، یک سیاست توسعه‌ای در پیش بگیرد

اوراق با قیمت مطلوب و بازپرداخت بدون مشکل سود اوراق چندان زیاد نیست و دوم، این اطمینان وجود ندارد که افراد حاضر باشند سهم دارایی‌های مالی را در ترازنامه خانوار خود افزایش دهند؛ بنابراین هر چند سیاست‌های مالی انبساطی در چنین وضعیتی هایی به دولت پیشنهاد می‌شود، اما باید به خاطر داشت که فروش اوراق ریالی در زمانی که ریال ذخیره ارزی مناسبی ندارد با اماواگرها و محدودیت‌های خاص خود همراه است که التفات به آن‌ها ضروری است.

مولدسازی دارایی‌های دولت

در این شرایط، مناسب است به حوزه مولدسازی دارایی‌ها پرداخته شود که نه تنها تحت تأثیر منفی تحریم‌ها قرار نمی‌گیرد بلکه تحریم‌ها اثر مثبتی در آن برای دولت دارد.

در شرایط تحریم و شوک اقتصادی ناشی از تورم، یکی از نیازهای جامعه افزایش عرضه دارایی‌های سرمایه‌ای در اقتصاد است تا خانوارها بتوانند از ذخایر مالی خود در مقابل شوک‌های تورمی محافظت کنند. ناظر به همین نکته، یکی از مسائل کشور حبس و توقف عرضه زمین در یک بازه زمانی طولانی است. این امر در کنار افزایش انتظارات تورمی و همچنین نیاز جامعه به عرضه دارایی‌های سرمایه‌ای باعث افزایش شدید قیمت زمین شده است. در این موقف، دولت به عنوان بزرگ‌ترین مالک مستغلات در کشور، بر اساس قانون می‌تواند با تغییر تعریف بخشی از مستغلات و ایجاد کاربری‌های مختلف، آن‌ها رامستحق زیرساخت شهری کند. به این ترتیب، بدون دچار شدن به محدودیت‌های سیاست مالی انبساطی و بدون نیاز به افزایش نسبت درآمد‌های مالیاتی به تولید ناخالص داخلی، دولت قادر است هم کسری بودجه خود را جبران نماید و هم فعالانه، یک سیاست توسعه‌ای در پیش بگیرد. البته مولدسازی دارایی‌های دولت با تأکید بر مستغلات (نه لزوماً شرکت‌های دولتی) باید با چشم‌انداز توسعه شهری انجام شود. به تعبیر دیگر، مقصود از مولدسازی دارایی‌های دولت، اجاره‌دهی دارایی‌های دولت و اجاره‌ستانی از آن‌ها نیست، بلکه غرض، تعریف یک بافت شهری جدید با رویکرد توسعه - محورانه است. ایجاد لوکوموتیو توسعه شهری می‌تواند پاسخی مناسب به نیازهای کشور هم در زمینه تشکیل سرمایه ثابت، هم در زمینه مهار کسری بودجه و هم ایجاد چشم‌اندازی باثبات در زمینه عرضه دارایی‌های سرمایه‌ای باشد به طوری که در آن، خانوار بتواند ریسک‌های خود را در برابر شوک‌های تورمی مدیریت کند. متأسفانه تاکنون به دلایل متعددی به سمت استفاده از مستغلات در اختیار دولت برای توسعه شهری به عنوان پاسخ به اثرات منفی تحریم‌ها بر روی بودجه نرفته‌ایم. مهم‌ترین مانع بر سر راه این سیاست، نه مشکلات زیرساختی مثل برق و آب یا پراکنش جمعیت، بلکه یک مانع شناختی در درون دولت نسبت به دارایی‌های دولت است. دولت متصور است که رویکرد انتفاعی به دارایی‌های دولت، مانع استفاده از آن‌ها برای رویکرد حمایتی است. به علاوه در هر دوره، هدف اغلب دولت‌ها محدود بودجه و معیشت و بقا است، نه توسعه؛ در حالی که با نگاهی واقع‌بینانه‌تر، توسعه پاسخی مناسب به مسئله ما است، آن هم توسعه شهری؛ البته بدون این خام‌اندیشی که توسعه شهری به تنهایی می‌تواند همه کاستی‌ها را برطرف کند یا جای مسئله تجارت کالاها را قابل مبادله را بر کند. سیاست توسعه شهری یک لوکوموتیو جدید در اختیار حکمرانی قرار می‌دهد، با آن می‌توان هم به مسئله کسری بودجه، هم به مسئله تشکیل سرمایه ثابت و هم به مسئله نیاز خانوار به دارایی سرمایه‌ای در برابر شوک‌های تورمی پاسخ داد. ۱۴۴