



# بازنگری در اقتصاد زمین و مسکن

نویسندگان:

جاش رایان کالینز، توبی لوید و لوری مک فارلین  
پیشگفتار: جان مولباور

مترجمان:

دکتر کرامت الله زیاری  
استاد دانشگاه تهران

فاطمه سادات کهکی  
دانشجوی دکتری دانشگاه تهران

سهند آذر



انتشارات کتابخانه آستان قدس  
تهران ۱۴۰۰

سرشناسه: رایان-کالینز، جاش Ryan-Collins, Josh  
عنوان و نام پدیدآور: بازنگری در اقتصاد زمین و مسکن / نویسندگان جاش رایان کالینز، توبی لوید، لوری مک فارلین؛ پیشگفتار جان مولباور؛ ترجمه کرامت‌الله زیاری، فاطمه سادات کهکی، سه‌سند آذر. مشخصات نشر: تهران: نگارستان اندیشه، ۱۴۰۰.  
مشخصات ظاهری: ۳۶۷ ص. مصور، نمودار، شابک: 978-622-7754-29-29  
یادداشت: عنوان اصلی Rethinking the economics of land and housing  
موضوع: مسکن -- انگلستان -- جنبه‌های اقتصادی. مسکن -- انگلستان -- سیاست دولت.  
بانک‌های رهنی -- انگلستان. - Housing -- Economic aspects. Housing -- Great Britain --  
Government policy -- Great Britain. - Mortgage banks -- Great Britain  
شناسه افزوده: لوید، توبی. Lloyd, Toby. مک‌فارلین، لوری. MacFarlane, Laurie زیاری، کرامت‌الله، ۱۳۳۲ - مترجم. کهکی، فاطمه سادات، مترجم.  
رده بندی کنگره: HD۷۳۳۲ رده بندی دیویی: ۳۶۳/۵۸.۹۴۱  
شماره کتابشناسی ملی: ۸۷۲۹۲۲۹

## بازنگری در اقتصاد زمین و مسکن

نوشته جاش رایان کالینز، توبی لوید و لوری مک فارلین

پیشگفتار: جان مولباور

مترجمان: دکتر کرامت‌الله زیاری

فاطمه سادات کهکی و سه‌سند آذر

ناشر: نگارستان اندیشه

طراحی جلد: سعید صحابی

صفحه‌آرا: مرتضی انصاف‌منش

نوبت چاپ: نخست، ۱۴۰۰

تیراژ: ۳۰۰ نسخه

چاپ و صحافی: صادق

نشانی ناشر: م. انقلاب، ابتدای خ آزادی، خ بهزاد، شماره ۲۹،

واحد ۷ تلفن: ۶۶۴۳۵۴۲۳ - ۶۶۴۳۵۴۱۶

www.cins.ir \_ info@cins.ir

## فهرست مطالب

۱۱.....	اختصارها
۱۳.....	مقدمه مترجمان
۱۷.....	دبیاچه

### فصل اول

۲۶.....	۱.۱ زمین چیست؟
۲۹.....	۲.۱ بهای زمین چیست؟
۳۵.....	۳.۱ مالکیت زمین و رانت اقتصادی
۳۸.....	۴.۱ جمع‌بندی فصل

### فصل دوم

۴۳.....	۱.۲ مقدمه
۴۴.....	۲.۲ مالکیت زمین: ریشه‌های نظریه و چارچوب‌ها
۵۰.....	۳.۲ مالکیت زمین به مثابه آزادی: سند مالکیت و رشد اقتصادی
۵۳.....	۴.۲ مالکیت زمین به مثابه دزدی: قدرت و اجاره اقتصادی
۵۷.....	۵.۲ فرضیه: ملک نوعی آزادی و در عین حال نوعی دزدی نیز می‌باشد
۶۳.....	۶.۲ پاسخ‌های داده شده به پارادکس مالکیت
۷۲.....	۷.۲ جمع‌بندی

### فصل سوم

۷۳.....	۱.۳ مقدمه
---------	-----------

۷۵.....	۲.۳ اقتصاد سياسى كلاسيك: زمين و اجاره (رانت) اقتصادى
۸۳.....	۳.۳ ماليات يا جدائى اراضى به عنوان راه حل براى مشكل رانت اقتصادى
۸۶.....	۴.۳ اقتصاد نئوكلاسيك و تقابل زمين با سرمايه
۹۰.....	۵.۳ مشكلات مربوط به حساب نئوكلاسيك: اختلافات اساسى بين زمين و سرمايه
۹۸.....	۶.۳ دلايل سياسى براى ناپديد شدن زمين از تنورى اقتصادى
۱۰۱.....	۷.۳ زمين و سوسياليسم
۱۰۴.....	۸.۳ پيامدهاى ادغام زمين و سرمايه در دنياى امروز
۱۰۷.....	۹.۳ جمع بندى

### فصل چهارم

۱۱۱.....	۱.۴ مقدمه
۱۱۳.....	۲.۴ انقلاب صنعتى و رشد شهرها
۱۲۴.....	۳.۴ ۱۹۷۰-۱۹۰۰: جنگ هاى جهانى و عصر طلايى سرمايه دارى
۱۴۱.....	۴.۴ ۱۹۷۰ به بعد: ظهور «سرمايه دارى مسكونى»
۱۴۸.....	۵.۴ اقتصاد سياسى جديد مسكن
۱۷۰.....	۶.۴ جمع بندى

### فصل پنجم

۱۷۵.....	۱.۵ مقدمه
۱۸۰.....	۲.۵ قيمت خانه و زمين، درآمد و اعتبار بانكى
۱۹۵.....	۵.۳ تأمين مالى وام مسكن، مدل «چرخه ي زندگى» و نقش وثيقه
۲۰۱.....	۴.۵ تاريخچه ي امور مالى املاك و مستغلات و وام مسكن در انگلستان
۲۲۲.....	۵.۵ اثرات اقتصادى كلان آزادسازى اعتبار وام
۲۳۲.....	۶.۵ پيوند ملك - اعتبار و شكندگى مالى
۲۴۴.....	۷.۵ جمع بندى

### فصل ششم

۲۵۱.....	۱.۶ مقدمه
۲۵۳.....	۲.۶ گرایش‌ات موجود مربوط به نابرابری اقتصادی
۲۵۷.....	۳.۶ تعریف و توضیح سنتی مربوط به افزایش نابرابری
۲۶۳.....	۴.۶ نقش زمین و اجاره اقتصادی در افزایش نابرابری
۲۸۳.....	۵.۶ چرا نابرابری اهمیت دارد؟
۲۸۶.....	۶.۶ جمع‌بندی

### فصل هفتم

۲۸۹.....	۱.۷ مقدمه
۲۹۵.....	۲.۷ مالکیت
۳۰۳.....	۳.۷ اصلاح مالیات
۳۱۱.....	۴.۷ اصلاح مالی
۳۲۱.....	۵.۷ اصلاحات مربوط به تصرف (اجاره داری)
۳۲۶.....	۶.۷ برنامه ریزی اصلاحات
۳۲۸.....	۷.۷ تغییر در اقتصاد و حسابداری ملی
۳۳۳.....	۸.۷ جمع‌بندی

### فهرست اشکال

۳۲.....	شکل ۱.۱ شاخص واقعی قیمت زمین و مسکن انگلستان ۱۹۴۵-۲۰۰۸ (۱۹۴۵=۱۰۰)
۳۴.....	شکل ۲.۱ ثروت املاک مسکونی به عنوان درصد تولید ناخالص داخلی در اقتصادهای توسعه یافته
۱۳۶.....	شکل ۱.۴ خانه‌های جدید ساخته شده توسط تصدی (انگلستان)
۱۳۶.....	شکل ۲.۴ روندهای مربوط به نوع تصدی از سال ۱۹۱۸ تا ۲۰۱۳ (بریتانیا) (%)
۱۶۱.....	شکل ۳.۴ نسبت قیمت خانه به میانگین درآمد ناخالص

## مقدمه مترجمان

دکتر جاش رایان کالینز<sup>۱</sup> اقتصاددان ارشد بنیاد اقتصاد جدید است که از سال ۲۰۰۶ در آنجا مستقر است. جاش رئیس امور مالی و اقتصاد کلان و عضو ارشد تحقیقات در IIPP<sup>۲</sup> است. او یک اقتصاددان با علاقه به پول و بانکداری، اقتصاد زمین، مسکن و مالی پایدار است. او یک برنامه تحقیقاتی در NEF را با تمرکز بر اصلاحات پولی و مالی و اقتصاد زمین و مسکن هدایت می‌کند و این اصلاحات را به طور گسترده‌ای در این مناطق منتشر کرده است. جاش نویسنده اصلی کتاب از کجا پول می‌آید؟ می‌باشد. این کتاب یک راهنمای جامع برای عملکرد سیستم پولی مدرن است به عنوان کتاب درسی برای تدریس دوره‌های بانکی و مالی در دانشگاه‌های انگلستان و ایالات متحده استفاده می‌شود. او دکترای اقتصاد از دانشگاه ساوتهمپتون دارد و محقق تحقیقاتی در دانشکده بازرگانی ساوتهمپتون و مرکز تحقیقات اقتصاد سیاسی دانشگاه سیتی در لندن است.

توبی لویید<sup>۳</sup> رئیس توسعه مسکن در شلتر<sup>۴</sup>، بزرگترین خیریه مسکن انگلستان است، جایی که قبلاً رئیس سیاست بود. وی بیش از دوازده سال در

---

1. Dr Josh Ryan-Collins  
2. Institute for Innovation and Public Purpose  
3. Toby Lloyd  
4. Shelter

زمینه مسکن در بخش‌های دولتی، خصوصی و داوطلبانه کار کرده است، به وزیران، شهرداران، مشاغل و جوامع مشاوره داده است. همچنین پیشنهاد وی برای یک باغ شهر جدید، برنده جایزه نایب قهرمان جایزه اقتصاد و فلسفون<sup>۱</sup> (۲۰۱۴) شد.

لوری مک فارلین<sup>۲</sup>، اقتصاددان بنیاد اقتصاد نوین است و در زمینه اصلاحات مالی و زمینی کار می‌کند. وی پیش از این رئیس تحلیل اقتصادی در کمیسیون صنعت آب اسکاتلند بود و همچنین یک سال را در بخش بازارها و اقتصاد در افوات<sup>۳</sup> سپری کرد. لوری برای اتاق فکر متری اسکاتلندی<sup>۴</sup> در مورد اصلاحات در زمین و مسکن مطالبی نوشت. وی دارای مدرک درجه یک اقتصاد از دانشگاه اسکاتلند است.

نویسندگان کتاب «تجدید نظر در اقتصاد زمین و مسکن شهری» به دنبال پاسخ به این سوال‌ها هستند که چرا قیمت خانه‌ها در بسیاری از اقتصادهای پیشرفته سریع‌تر از درآمد در حال افزایش است؟ چرا در اقتصاد مدرن زمین و مکان به آنها اهمیت داده نمی‌شود؟ چه رابطه‌ای بین سیستم مالی و زمین وجود دارد؟

در این کتاب نویسندگان نشان می‌دهند که بسیاری از چالش‌های اساسی اقتصاد مدرن از جمله بحران مسکن، بی‌ثباتی مالی و نابرابری‌های در حال رشد، از نزدیک با اقتصاد زمین گره خورده است. با نگاهی به روش‌هایی که بحث در مورد زمین به طور معمول از سیاست مسکن و تئوری اقتصادی کنار گذاشته می‌شود، نویسندگان نشان می‌دهند که برای مقابله با این مسائل فوری

---

1. Wolfson  
2. Laurie Macfarlane  
3. Ofwat  
4. Common Weal

که به طور فزاینده‌ای پیش می‌رود، یک بازنگری اساسی توسط سیاستمداران و اقتصاددانان مورد نیاز است. بنیاد اقتصاد جدید تنها اتاق فکر متشکله از مردم است. این کار برای ساختن یک اقتصاد جدید که در آن مردم واقعاً کنترل را در دست می‌گیرند کار می‌کند.

دکتر کرامت‌اله زیاری

فاطمه کهکی

سهند آذر