

خلاصه و تکمیل مباحث مطرح شده در نشست مولدسازی



محمود اولاد

سه‌شنبه دوم اسفند، به همت انجمن اقتصاد ایران در اتاق بازرگانی نشست درباره مولدسازی برگزار شد که هم فایل صوتی آن در فضای مجازی منتشر شد و هم رسانه‌ها به آن پرداختند. من هم در کانالم فایل صوتی را منتشر کردم.
بالین‌حال به نظرم رسید با توجه به طولانی‌بودن زمان جلسه و متعاقب آن فایل صوتی، خلاصه‌ای از مباحثی را که مطرح کردم، به همراه برخی موضوعات که فرصت کافی برای بسط آن فراهم نشد، به نگارش درآورم. از آنجا که ادعا می‌شود مولدسازی برگرفته از نظریه داک دوتر و فروستر در کتاب ثروت عمومی دولت‌ها و کتاب ثروت عمومی شهرهاست (هر دو توسط آقای دکتر خیرخواهان ترجمه شده‌اند)، رویکرد من در این نشست این بود که نشان دهم آنچه در مصوبه وجود دارد، از ناطقی به نظریه ندارد و یک کیچ‌فهمی و سوءاستفاده از آن نظریه می‌شود؛ بنابراین موضوعات در محورهای زیر به تفکیک ارائه شد.
برخی نکات تکمیلی مباحث جلسه و پاسخ به مسئول مربوطه که در جلسه فرصت آن پیش نیامد نیز در میان مباحث مطرح می‌شود:

۱-تعریف دارایی عمومی ومالکیت آن

بحث اصلی در این خصوص، دو موضوع است؛ اول اینکه دارایی‌های عمومی، همان‌طورکه در آن کتاب‌ها هم قید شده، صرفا اموال و مستغلات نیست بلکه حتی شهروندان و ساکنان یک کشور یا شهر نیز بزرگ‌ترین دارایی‌های کشور هستند که دولت‌ها باید در جهت مولدسازی آنها بسترهای لازم را فراهم کنند.
دراین‌باره توضیح داده شد، زمانی که بی‌کاری گسترده وجود دارد، بهره‌وری نیروی انسانی درحال کاهش است و متعاقب آن رشد اقتصادی به مدت یک دهه منفی است، فضای کسب‌وکار مناسب نیست و فعالیت‌های مولد در اقتصاد رو به نابودی است، صحبت از مولدسازی اموال و مستغلات عمومی، حرفی بیهوده است و این نشان می‌دهد متولیان صرفا به دنبال کسب منابع مالی برای جبران کسری بودجه هستند نه افزایش بهره‌وری و کمک به رشد اقتصادی، آن‌سان که در مصوبه به‌عنوان هدف قید شده است.
همچنین توضیح داده شد که دارایی‌های عمومی بسیار دیگری وجود دارد که برای مولدسازی آن کافی است رشد اقتصادی مثبت شود، روابط بین‌الملل بهبود یابد و تحریم‌ها برداشته شود؛ برای مثال بیان شد که در کشور بیش از ۶۱ فرودگاه وجود دارد که تنها سه فرودگاه اقتصادی هستند. حدود ۴۰ فرودگاه تنها در هفته یک پرواز دارند.
اگر موضوع مولدسازی است، چرا این فرودگاه‌ها مولد نمی‌شوند. توضیح داده شد، راه مولدسازی فرودگاه‌ها هم این نیست که آنها واگذار شوند، چون سرمایه‌گذاری زیادی برای ایجاد این زیرساخت‌ها صورت گرفته است. راه آن این است که رشد اقتصادی پایدار و مثبت برقرار شود، روابط بین‌الملل مناسب شود، امنیت سرمایه‌گذاری برقرار شود، عدم قطعیت‌ها و ریسک‌ها کاهش یابد تا گردشگر خارجی وارد شود.
هوابیماهای کوچک‌مقیاس خریداری شود و پروازهای مختلف برحسب گردشگران خارجی و داخلی در این فرودگاه‌ها برقرار شود.
همچنین توضیح داده شد که فرودگاه امام خمینی با هدف هاب پروازی ساخته شد. این فرودگاه حتی در رقابت با فرودگاه‌های دیگر مثل دویب، هنوز مزیت نسبی بالایی برای تبدیل به هاب دارد و

می‌تواند بهره‌ورتر و مولدتر کار کند و البته مثال‌های متعددی در این خصوص می‌توان بیان کرد؛ بنابراین راه اصلی دولت برای مولدسازی دارایی‌هایش، این است که عقلانیت به اقتصاد برگردد.
از سوی دیگر، این موضوع مطرح شد که این دارایی‌ها، عمومی است. مالکیت آنها متعلق به مردم است و دولت به وکالت از مردم، مالکیت آنها را بر عهده دارد. متأسفانه، نه‌تنها تصور و بیان می‌شود که مالکیت این دارایی‌ها متعلق به دولت است، بلکه حتی دستگاه‌های مختلف ادعای مالکیت بر اراضی در اختیار خود را دارند.
به‌گونه‌ای که مثلا در بحث خروج پادگان‌ها از شهرها، متولیان مربوطه، حاضر به واگذاری زمین‌هایی که قبلا خارج شهر بوده و در اختیار آنها برای استفاده قرار داده شده و امروز که داخل شهر قرار گرفته و شهر نیاز دارد و باید به آن برگردد، نیستند و قصد مولدسازی و کسب درآمد یا حداقل تأمین مسکن کارکنان خود را از آن دارند (گویی کارکنان دولتی تافته جدابافته از مردم هستند!) این موضوع تا حدی است که در بحث قلعه‌مرغی، صرفا با تأکید رهبری دست از ساخت برج کشیدند اما باز گل آن به پارک اختصاص نیافت و تنها حاشیه محدودی از آن در اختیار عموم است! این موضوع تا جایی است که در همین مصوبه نیز قید شده است که ۵۰ درصد درآمدهای حاصل از مولدسازی (فروش)، به دستگاه مربوطه داده خواهد شد! اینجا، این موضوع مطرح است که وقتی اولویت‌های دیگری برای تملک دارایی سرمایه‌ای وجود دارد، وقتی نیاز به سرمایه‌گذاری زیرساختی است، وقتی گفته می‌شود اگر تا هشت سال آینده ۲۴۰ میلیارد دلار در نفت و گاز سرمایه‌گذاری نشود، به واردکننده نفت و گاز تبدیل خواهیم شد، چرا باید ۵۰ درصد منابع به دستگاه مربوطه داده شود تا در بهترین حالت صرف تملک دارایی سرمایه‌ای شود که در اولویت‌های چندم کشور نیز قرار ندارد؟ بیان شد که در همان کتاب، صحبت از تشکیل صندوق ثروت عمومی است. در واقع، به درستی صحبت از ثروت عمومی نه دولتی یا متعلق به دستگاه‌های خاص است. صحبت این است که این ثروت عمومی در خدمت اولویت‌های اساسی عموم مردم قرار گیرد نه صرفا در تأمین هزینه‌های بخشی.

۲-وظیفه دولت وتأمین سرانه‌های خدماتی

بیان شد که دولت، بنگاه اقتصادی نیست که هدفش حداکثرکردن سود باشد. هدف دولت باید حداکثرکردن رفاه عمومی باشد.
در این صورت، دارایی‌هایی که در وکالت دولت است و مردم به او سپرده‌اند، زمانی با بهره‌وری و کارایی بالااست که در راستای حداکثرکردن رفاه عمومی باشد که می‌تواند حداکثرکننده سود هم نباشد.
کاربری‌های خدماتی و فضاهای سبز و باز از این نوع هستند. چه‌بسا با منطق حداکثرکردن سود، پارک ملت اگر مجتمع فعالیتی بود، سودآور بود! اما پارک‌بودن آن است که باعث افزایش رفاه عمومی می‌شود.
اینکه دولت، مانند بخش خصوصی فکر کند که چون فلان زمین در گران‌ترین و بهترین نقطه شهر قرار دارد، پس اگر آن را تجاری – اداری کند، بهره‌وری بالایی کسب کرده، بسیار غلط است.
در این خصوص گفته شد مثلا مدرسه شهید رجایی میدان ونک که یکی از گزینه‌های مولدسازی است، حال به دلیل اینکه آنجا مشکل ترافیک دارد و قابلیت استفاده به عنوان مدرسه را ندارد، معنی آن این نیست که تبدیل به تجاری – اداری شود.
آیا در آن منطقه، همه زیرساخت‌ها و سرانه‌های خدماتی برقرار است؟ چرا نباید آن زمین به پارکینگ عمومی که بیشترین نیاز آن منطقه است، تبدیل شود؟ نکته جالب اینجاست که متولی مولدسازی در جلسه مطرح کردند که چه اشکالی دارد دولت هم مثل بخش خصوصی بیاید و وارد توافق ۳۰-۷۰ با شهرداری شود؟ یعنی در ۳۰ درصد زمین، تراکم بسیار بالا برای ساخت‌وساز بگیرد و ۷۰ درصد را برای کاربری خدماتی به شهرداری بدهد؟ در این



صورت، هم بهره‌وری زمین برای دولت حفظ شده و هم سرانه‌های خدماتی! پاسخ روشن است؛ اول اینکه شهر نیاز به سرانه خدماتی دارد. طرح جامع، زمین‌هایی را برای سرانه‌ها در نظر می‌گیرد، تلاش این است که زمین‌های با مالکیت عمومی (دولتی) به این کاربری‌ها اختصاص یابند.
در مواردی که زمین دولتی وجود ندارد و ناچار در اراضی خصوصی سرانه خدماتی در نظر گرفته می‌شود، شهرداری یا نهاد مربوطه باید آن زمین را تملک کند؛ چون منابع لازم برای تملک را ندارد، وارد توافق ۳۰-۷۰ می‌شود تا حداقل بخشی از سرانه‌های خدماتی حفظ شود. این موضوع، باعث کاهش سرانه‌ها نیز می‌شود.
حال، متولی اصلی تأمین خدمات، آن‌هم در زمین‌هایی که متعلق به عموم مردم است، به فکر این است که عین بخش خصوصی عمل کند و بخشی از سرانه‌های خدماتی را به نفع تولید تجاری– اداری کاهش دهد؟! عجیب نیست؟ آیا این با روح نقش دولت و هدف حداکثرسازی رفاه عمومی همخوان است؟

۳-اشباع‌شدگی بازار

موضوع بعدی این بود که اصولا ساخت مجتمع‌های تجاری–اداری در کلان‌شهرها اشباع شده و بسیاری از واحدهای تجاری–اداری فاقد مشتری مانده‌اند.
توضیح اینکه در شرایط رکود اقتصادی و کاهش شدید درآمد سرانه حقیقی، اصولا این بازارها برای چه کسانی قرار است کالا بفروشند؟ نکته جالب اینکه شهرداری نیز که با مشکل منابع مالی مواجه شده، چشم به این بازار دوخته است. مطرح می‌شود که از ایجاد مجتمع‌های ایستگاهی در ایستگاه‌های مترو، ۴۰۰ هزار میلیارد تومان (هشت برابر بودجه کنونی شهرداری تهران!) می‌توان منابع برای شهرداری ایجاد کرد! عجیب است که فکر نمی‌کنند که اگر به ازای هر شهروند یک مغازه ایجاد کنند، دیگر کسی به‌عنوان فروشنده یافت نخواهند کرد! نکته عجیب اینجاست که متولی مولدسازی در پاسخ به این موضوع گفته که مشتری هست! کافی است قیمت را اندکی تعدیل کنید! حتی کسانی که می‌خرند تا نگه دارند و از افزایش قیمت آبی آن سود ببرند، خواهند خرید! اینجا دو بحث وجود دارد؛ اول اینکه متولی مولدسازی به‌عنوان معاون وزیر اقتصاد، ترویج سفته‌بازی را برای تحقق هدف خود انجام می‌دهد! لابد بعد از آنکه سفته‌بازها این واحدها را خریدند، مقام بالاتر، دستور به وضع مالیات بر واحدهای تجاری–اداری خالی برای کنترل قیمت آنها خواهد داد. این چه درآمدزایی پایداری برای دولت خواهد بود؟ نکته دوم اینکه چه میزان قیمت را باید پایین آورد تا مشتری

باشد؟ آیا می‌توان قیمت را به زیر هزینه تمام‌شده آورد و کماکان مدعی بهره‌وری شد؟ واقعا تقاضای مؤثر چقدر وجود دارد؟

۴-شروط لازم مولدسازی

بیان شد که زمانی که نرخ تشکیل سرمایه ثابت منفی است، یعنی حتی به اندازه جبران استهلاک سرمایه‌گذاری انجام نمی‌شود، زمانی که واحدهای تولیدی درحال تعطیلی هستند و سرمایه‌گذاری‌ها از سرمایه‌گذاری مولد به سرمایه‌گذاری غیرمولد نکهرداری سسکه، طلا، ارز و زمین رسیده است، اینکه تصور می‌شود واگذاری املاک و مستغلات دولت باعث افزایش بهره‌وری و کمک به رشد اقتصادی و مولدشدن آنها خواهد شد، جالب است. مگر اینکه مسئولان مربوطه، برخورداری از رانت را به‌عنوان مولدسازی تعریف کنند. شرط لازم برای اینکه مولدسازی شروع شود، این است که تقاضای کافی برای سرمایه‌گذاری مولد وجود داشته باشد، ریسک سرمایه‌گذاری کاهش یابد، فضای نااطمینانی برای تولید از بین برود و امکان مبادلات آزاد و پایدار وجود داشته باشد.
در غیر این صورت، عملا نام این موضوع مولدسازی نیست بلکه واگذاری رانت زمین و مستغلات از اداری عمومی به افراد خاص است. تا زمانی که رشد اقتصادی پایدار مثبت برای چندین سال متوالی وجود نداشته باشد، تا زمانی که بی‌کاری وجود دارد و تا زمانی که فعالیت‌های تولیدی بخش خصوصی با پایین‌ترین ظرفیت خود فعال هستند، صحبت از مولدسازی اداری عمومی، سوءاستفاده از این واژه است.

۵-پوشش کسری بودجه

بیان شد که وقتی در بودجه قسمت بودجه جاری یا عملیاتی کسری بسیار بالایی دارد و از واگذاری دارایی سرمایه‌ای (عمدتا نفت) پوشش داده می‌شود، اینکه گفته می‌شود واگذاری املاک و مستغلات در مولدسازی در مقابل تملک دارایی سرمایه‌ای است، اولاً بحثی عبث است چون وقتی می‌توان تبدیل اداری به اداری احسن را مطرح کرد که کسری بودجه عملیاتی وجود نداشته باشد و دوما ۷۰ سال نفت فروخته شد و کسری بودجه پوشش داده شد! ۷۰ سال گفته شد باید نفت را از بودجه خارج کرد! حالا که دولت نمی‌تواند نفت بفروشد، می‌خواهد زمین، املاک و مستغلات بفروشد و جبران کسری کند! ۱۰ سال بعد به فروش املاک اعتباری پیدا کرده و بعد گفته خواهد شد باید بودجه را از نفت و فروش زمین خلاص کرد.
آیا این موضوع، مشکلی را که برای ساختار درآمدی شهرداری‌ها در تراکم‌فروشی و تغییر کاربری ایجاد کرد، به ساختار بودجه دولت نخواهد کشاند؟ چرا اصلاح ساختار بودجه در سمت هزینه‌ها مورد توجه قرار نمی‌گیرد؟

۶-تصمیم سخت

گفته شد که دولت‌ها در شرایط سخت است که تصمیمات دشوار را می‌گیرند و انتظار اینکه در شرایط عادی چنین کارهایی کنند، وجود ندارد. این تصمیم به مولدسازی، تصمیمی سخت است که در شرایط دشوار و شرایطی که ثبات اقتصادی وجود ندارد، اتخاذ شده است.
باید به عرض برسانم اولاً به نظر می‌رسد از نظر مسئولان، نه‌تنها در شرایط سختی قرار نداریم بلکه به‌زودی پیشرفت هم خواهیم داشت. دوما فروش اموال برای جبران کسر بودجه که تصمیم سخت نیست؛ تصمیم سخت یعنی اینکه فشار گروه‌های مختلف را بر کرده اقتصاد کم کنیم، تصمیم سخت یعنی حذف بودجه‌خواران از بودجه.
تصمیم سخت یعنی رهایی از وابستگی به مسیر طی شده و استمرار راهبردهای شکست‌خورده! در پایان به این نکته اشاره می‌کنم که متأسفانه نه‌تنها مواردی که به‌عنوان پاسخ مطرح شد، پاسخ علمی و درست به ایرادات اساسی مطرح‌شده نبود بلکه حتی ابعاد خطرناک قضیه را بیشتر نمایان کرد.
ازجمله اینکه گویا هیچ تعهدی بر تأمین زیرساخت‌ها و خدمات توسط دولت نیست و دولت هم مانند بخش خصوصی، به فکر حداکثرکردن سود از اراضی در اختیار خود است و اینکه در رسیدن به هدف به‌ظاهر افزایش بهره‌وری از اراضی و املاک دولتی، ترویج سفته‌بازی املاک و مستغلات مشکلی ندارد.

ریموند ویل

RAYMOND WEIL
GENEVE



SARMAN Co.

No. 1832, Dr. Shariati St., Next to Pol-E-Roomi, Tehran - Iran