

باسمه تعالی
نخستین همایش ملی اقتصاد ایران؛
اصلاحات ساختاری در گام دوم

صورت جلسه پیش نشست سوم

موضوع پیش نشست:	مولدسازی دارایی دولت
مکان جلسه:	معاونت پایش و سیاست‌های اقتصادی مؤسسه عالی آموزش و پژوهش مدیریت و برنامه‌ریزی
تاریخ:	۱۴۰۲/۰۴/۱۳
زمان:	۱۳:۰۰-۱۵:۰۰

خلاصه مطالب ارائه شده:

موضوع مولدسازی دارایی‌های دولت است با مفهوم واگذاری دارایی‌های دولت از هم جدا هستند. دو پیشنهاد اصلی که برای مولدسازی‌های دولت می‌توان ارائه کرد عبارت‌اند از:

الف) استفاده از ابزارهایی که مبتنی بر مدل صندوق ثروت ملی است که در این صورت دارایی‌های دولت در یک صندوق تجمیع می‌شود و ملاک صندوق ROA یا بازدهی نسبت به دارایی است.

ب) استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک (REITS) است که با املاک دارایی مرسوم در ایران نیز مطابقت دارد. منظور از املاک، کلیه املاک و مستغلات است چه پایان کار داشته باشند، چه نداشته باشند و بر اساس منطق دارندگان برگه صندوق، حق رأی ندارند؛ اما مالک دارایی صندوق هستند.

یکی از تأکیدات اصلی در این زمینه، استفاده از صندوق‌های املاک REITS است که با اختیارات شورای هفت‌نفره می‌توان این صندوق‌ها را گسترش داد. در این روش کنترل تک پلاک‌ها با دولت است و بنابراین مدیران صندوق نمی‌تواند تغییر کاربری ایجاد کنند.

ارتباط مولدسازی و طرح ساخت مسکن با حمایت دولت به صورت جدی مطرح است که دو دیدگاه عمده برای ساخت مسکن وجود دارد:

۱- ساخت مسکن بر اساس ایده مسکن مهر، که باتوجه به تغییر وضعیت اقتصادی شدنی نیست؛ چراکه در زمان اجرای مسکن مهر، در سال ۸۸، رشد پایه پولی ۱۱ درصد، تورم پایین، درآمد نفتی بالا بر کشور حاکم بود؛ اما در شرایط فعلی کسری بودجه بالا است و کل‌های پولی با رشدهای فزاینده‌ای روبرو هستند.

۲- زمین‌های دولتی و بافت شهری در قالب صندوق‌های REITS مدنظر بوده و دولت مالک است. اما مدیر REITS در پلاک‌ها مشارکت می‌کند. حال باید انتخاب شود که نگاه دولتی حمایتی است یا درآمدی.

همچنین نکته بسیار مهم استفاده از این روش این است که مولدسازی املاک باید با توسعه شهری همخوانی داشته باشد. همچنین مصونیت قضایی برای تصمیم‌گیران ایجاد شود. علاوه بر این، باید به این سؤال پاسخ داد که بازوی حوزه توسعه شهری برای نهاد مولدساز کیست؟ نظرات حضار:

✓ نباید موضوع مولدسازی را محدود به حوزه املاک کنیم. چراکه در مصوبه مولدسازی دارایی‌های دولت، طرح‌های نیمه‌تمام عمرانی آمده است که بسیار مهم است؛ بنابراین بحث مهم، تعیین تکلیف طرح‌های عمرانی است.

✓ باتوجه به آنکه املاک تنوع و ویژگی‌های متفاوتی دارند، استفاده از صندوق زمین برای بخشی از املاک قابل استفاده است. اما این گونه نمی‌توان تمام املاک را مولدسازی کرد.

- ✓ همچنین اگر مالکیت واگذار شود؛ اما مدیریت واگذار نشود، بازهم مسئله کارایی و ضعف مدیریت دولتی باقی خواهد ماند.
- ✓ قوانین مادر مخالف مولدسازی است. علاوه بر این در تخصیص املاک و بهره‌برداری باید خیلی دقت شود و مولدسازی تنها در انتهای زنجیره است.
- ✓ اموال دولتی در ایران در دسته‌بندی‌های متفاوتی قرار دارند که عبارت‌اند از: املاک دولتی، انفال، زمین‌های موات، اموال شرکتی، اموال تملیکی، اموال نهادهای عمومی غیردولتی، اموال اوقاف، اموال مناطق ویژه و مناطق آزاد که هر کدام ساختارهای متفاوت، قانون‌ها و متولی‌های مختلفی دارند؛ بنابراین برای مولدسازی اموال نیاز به وفاق ملی و زیر ساخت‌های قانونی است.
- ✓ توجه به این نکته ضروری است که در چین، کانادا، آمریکا، ترکیه و فرانسه، دولت‌ها عرصه را حفظ کرده‌اند.
- ✓ باتوجه‌به بحران بازنشستگی، یکی از فرصت‌های مولدسازی، استفاده از محدوده‌های غیرشهری برای هدایت بازنشسته‌ها به این مناطق است. همچنین شاید بتوان از مولدسازی برای بهبود اقتصاد دریا و جلوگیری مهاجرت از جنوب به شمال استفاده کرد.
- ✓ هدف از مولدسازی باید شفاف شود؛ آیا هدف کوچک‌سازی دولت است یا شفافیت، یا توانمند کردن بخش خصوصی و... که باتوجه‌به هدف می‌توان بهتر سیاست‌گذاری کرد.

جمع‌بندی

استفاده از صندوق‌های زمین و مسکن روشی کارا برای مولدسازی دارایی‌های دولت است که در این روش، مدیریت اموال منتقل نمی‌شود. اما مالکیت این اموال منتقل خواهد شد. استفاده از این ابزار مالی، در قالب اختیارات شورای هفت‌نفره امکان‌پذیر است اما نیاز به مصونیت قضایی دارد و همچنین باید با توسعه شهری همسو باشد.