

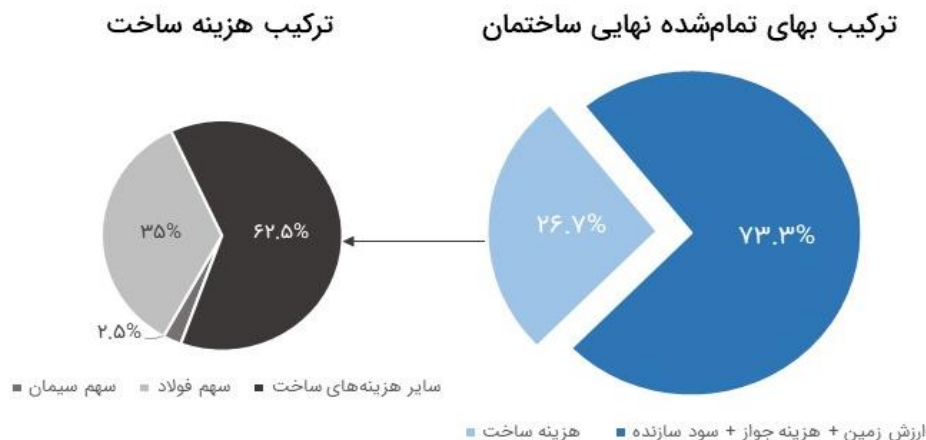
## پیوست:

### پاسخ کارشناسی برای رد قیمت‌گذاری دستوری جهت مقابله با رانت و فساد

دولت جدید در شرایط سخت و با برنامه‌های حمایتی کار خود را آغاز می‌کند و در این شرایط اخبار از عزم دولت سیزدهم برای ساخت ۴ میلیون واحد مسکن خبر می‌دهد. در چنین شرایطی باید نسبت به بهانه‌تراشی‌های احتمالی که در این مسیر جهت رانت‌پاشی از سوی عده‌ای مطرح می‌شود، توجه ویژه داشت. گرچه برنامه ساخت مسکن برای عموم جامعه می‌تواند جنبه حمایتی داشته باشد اما باید مراقب بود که این موضوع بهانه‌ای برای رانت‌پاشی حداکثری از بخش تولید نشود. این رانت‌پاشی منجر به شکل‌گیری فساد گسترده، ضربه به تولید و پر شدن جیب دلان خواهد شد و در عین حال نفعی نیز برای مصرف‌کنندگان به همراه نخواهد داشت. در ادامه برخی از مواردی که از سوی دولت‌های قبل یا وزرا و نمایندگان مجلس به عنوان بهانه‌ای برای قیمت‌گذاری دستوری و خروج محصولات از بورس کالا و دامن زدن بر ابهام و عدم شفافیت و فساد مطرح شده‌اند را بررسی می‌کنیم. باید به نیت افرادی که خواستار قیمت‌گذاری دستوری هستند، توجه داشت و کشور را از دامن فساد نجات داد.

#### ۱. نقش کمرنگ سیمان و فولاد در افزایش قیمت مسکن:

در بهای تمام شده نهایی هر متر مربع ساختمان زمین و بازده مورد نیاز (سود مورد انتظار) سازنده بر روی خواب سرمایه آن طی تکمیل پروژه، سهم بزرگتری دارد. برای مثال در شهر تهران از مبلغ ۳۰ میلیون تومان میانگین نرخ فروش هر متر مربع واحد مسکونی، با نرخهای فعلی، حدوداً ۲۲ میلیون تومان به عنوان ارزش زمین و سود سازنده (معادل ۷۳,۳٪) و صرفاً حدود ۸ میلیون تومان (۲۶,۷٪) متعلق به هزینه‌های ساخت (شامل سفت کاری و نازک کاری، تاسیسات مکانیکی و برقی ساختمان) است. به ازای ساخت هر متر مربع ساختمان، سهم سیمان حدود ۲۰۰ کیلوگرم و سهم فولاد (میلگرد و مشتقات آن) حدود ۱۰۰ کیلوگرم می‌باشد که با نرخهای فعلی سیمان در بازار آزاد (پاکتی ۵۰ هزار تومان) معادل ۲۰۰ هزار تومان از بهای هر متر مربع ساختمان متعلق به سیمان و سهم میلگرد و مشتقات آن (فولاد تنی ۱۴ میلیون تومان) معادل ۱,۴ میلیون تومان در هر متر مربع می‌باشد به وضوح قابل مشاهده است که هزینه سیمان و فولاد هرکدام با نرخهای فعلی (در مورد سیمان ۵۰٪ جهانی و فولاد معادل نرخ جهانی) حدود ۲,۵٪ و ۱۷,۵٪ هزینه ساخت و ۰,۶۷٪ و ۴,۷٪ بهای تمام شده نهایی ساختمان را تشکیل می‌دهند (بهای تمام شده نهایی ساختمان برابر است با مجموع ارزش زمین و سود سازنده و هزینه‌های ساخت). بنابراین سیمان و فولاد سهم به مراتب کمتری را نسبت به زمین و سود مورد انتظار آن که ۷۳٪ بهای تمام شده نهایی یک واحد مسکونی در تهران می‌باشد را شامل می‌شوند. (شکل ذیل).



این در شرایطی است که حتی ۱۰٪ نرخ فروش کمتر نسبت به نرخهای عرضه تقاضای بازار دو محصول سیمان و فولاد تاثیر به سزایی در عدم حفظ ظرفیت تولید این شرکتها (به دلیل هزینه واقعی استهلاک) و عدم افزایش مقدار تولید (به دلیل عدم توجیه پذیری راه اندازی طرحهای جدید) آنها در سالهای آینده دارد. تدوام مکانیزم قیمت دستوری، به دلایل مختلف از جمله هزینه تعمیرات که معادل با نرخهای جایگزینی شرکتها به نرخ روز ارز است، در دورنمای بلند مدت باعث کاهش مقدار تولید شرکتها خواهد شد.

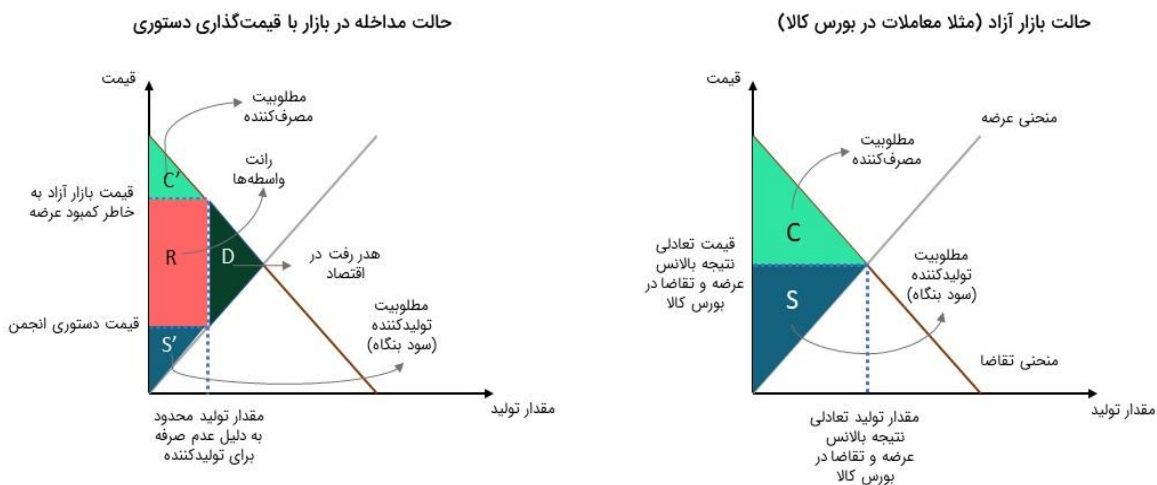
## ۲. اثر چشم گیر قیمت «زمین» بر قیمت مسکن

با بررسی حوزه مسکن در سایر کشورها می توان مشاهده نمود که با وجود تامین سیمان و فولاد با نرخهای جهانی مشکلی در عرضه مسکن در آن کشورها وجود ندارد و اتفاقاً ساخت سازه از حوزه های محرک تقاضای فولاد و سیمان در دنیا می باشد. اما از طرفی با مقایسه میانگین نرخ فروش یک واحد مسکونی در کشورمان با سایر کشورها متوجه خواهیم شد که کشور ما به لحاظ نرخ هر متر مربع بصورت دلاری، جزء کشورهای با بالاترین نرخ فروش واحد مسکونی است. به طور مثال متوسط نرخ فروش هر متر مربع آپارتمان در ترکیه حدود ۷۰۰ دلار (لینک منبع)، در برزیل حدود ۷۰۰ دلار (لینک منبع)، و در هند حدود ۶۰۰ دلار (لینک منبع) می باشد، این در حالیست که نرخ فروش آپارتمان در تهران بصورت میانگین ۱۲۰۰ دلار (معادل متری ۳۰ میلیون تومان هر متر مربع) است. بنابراین مهمترین مشکل و گلوگاه در حوزه ساخت مسکن، نرخ زمین و سود مورد انتظار از خواب سرمایه سازنده بر روی زمین مزبور می باشد. به نظر می آید در صورت اقدام موثر در تامین زمین جایابی شده مناسب برای شهرک های مسکونی در اندازه های کوچک، متوسط و بزرگ، باعث افت بااهمیت در نرخ نهایی مسکن تحویلی خواهد شد. راهکار در پیش گرفته شده می تواند بصورت جایابی و اختصاص زمین از طرف دولت به صندوقهای زمین و ساختمان یا صندوقهای پروژه های باشد که سرمایه گذاران آنها عموم مردم متقاضی مسکن ملی هستند. احداث زیر ساختها (شامل لوله کشی آب و برق و مدرسه و مسجد و آتش نشانی و غیره) و واحدهای مسکونی توسط منابع همین صندوقهای اختصاصی، یکی از راهکارهای پیش رو می باشد. همچنانکه قانونگذار هم پیشتر در این باره، اقدام به قانونگذاری نموده است و خلاء قانونی در این باره وجود ندارد به نحوی که در ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید

و عرضه مسکن (مصوب ۱۳۸۷) آمده است: «وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طرق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید: ... استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن».

### ۳. سرمنشا فساد و رانت در نهادهای حاکمیتی

همانگونه که در اصول اولیه علم اقتصاد آمده است با مکانیزم «عرضه و تقاضای بازار» که پیشرفته‌ترین مدل آن روش «قیمت‌گذاری حراج دوطرفه در بورس‌ها» می‌باشد، قیمت تعادلی بدست آمده، بیشترین مطلوبیت را برای عموم مردم به عنوان مصرف کننده نهایی و تولید کننده به عنوان ذی‌نفع نهایی بوجود می‌آورد. براساس شکل ذیل تعیین قیمت دستوری به اسم حمایت از مردم و یا ساخت مسکن ارزان و یا با هر اسم دیگری که توسط سازمان حمایت از مصرف کننده و تولید کننده و یا سایر نهادها مثل مجلس و وزارت صمت صورت می‌گیرد تنها منجر به کاهش مطلوبیت مصرف کننده به میزان  $C - C'$ ، سود و مطلوبیت تولید کننده به میزان  $S - S'$  و ایجاد فضای رانت و سود جویی به میزان  $R$  و از بین رفتن مطلوبیت واقعی به میزان  $D$  می‌شود (که در شکل ذیل مشهود است). متأسفانه شرایط فعلی چنان پایدار گردیده که ذینفعان قسمت رانت چنان قدرتمند شده‌اند که با نفوذ در قسمت‌های مختلف حاکمیت از مجلس و دولت گرفته تا ستاد تنظیم بازار و وزارت صمت و شورای رقابت، در تمام حوزه‌ها اقدام به ایجاد شرایط رانتی با قیمت‌گذاری دستوری کرده‌اند و در شرایط مختلف با استفاده از کلید واژه حمایت از مردم از سودهای بادآورده در تمام حوزه‌ها منتفع می‌شوند.



بنابراین در شرایط فعلی کشور به نظر می‌آید که یکی از بزرگترین موانع تولید در کشور، قیمت‌گذاری‌های دستوری توسط نهادهای مختلف می‌باشد. لازم به ذکر است مطابق ماده ۱۹۰ قانون مدنی و قواعد فقهی و شرعی حاکم بر معاملات برگرفته از اصول مترقی دین اسلام و فقه امامیه (به ویژه آیه شریفه اوفوا بالعقود)، یکی از شروط اساسی صحت معاملات، «قصد و رضای طرفین معامله» می‌باشد که این اصل با اصول اولیه اقتصاد و مکانیزم عرضه و تقاضا انطباق کامل دارد. قیمت‌گذاری دستوری در تمام شؤون معیشتی آشکار با اصل یادشده داشته

که از یک سو، در تضاد با اصول شرعی و حقوقی و اقتصادی می‌باشد و از سوی دیگر، منجر به ایجاد رانت و هدر رفت منابع در اقتصاد می‌شود. بارها اثبات شده که جهت‌دهی به معاملات اشخاص بدون اراده آزاد ایشان، نه تنها نتیجه مثبتی در پی ندارد بلکه منجر به افزایش میزان فساد و کاهش رفاه جامعه، به ویژه برای قشر فرودست می‌گردد.

#### ۴. سراب انرژی ارزان برای توجیه قیمت‌گذاری دستوری

یکی از دست‌آویزهای ایجاد نرخ دستوری برای سیمان و فولاد و سایر کالاها همچون برق، نرخهای به اصطلاح «ترجیحی گاز» است. در صورتی که فرض کنیم کل منابع گاز کشور متعلق به شرکتی باشد که سهامداران آن بصورت مساوی عموم مردم ایران باشند و با دید یک شرکت تولیدی به موضوع نگاه کنیم و قصد فروش گاز را داشته باشیم، با نوعی کالای untradeable ای مواجه می‌شویم که شرایط سختی برای فروش آن وجود دارد. لازم به ذکر است که در حال حاضر روزانه حدود ۹۰۰ میلیون متر مکعب تولید گاز داریم که حدود ۲۰۰ میلیون متر مکعب آن در نیروگاه‌ها، حدود ۱۵۰ الی ۲۰۰ میلیون متر مکعب آن در صنایع عمده (پالایشگاه‌ها و پتروشیمی‌ها، فولاد و سیمانی‌ها) و مابقی آن در بخش خانوار، حمل و نقل، کشاورزی و صنایع غیر عمده (با وزن بیشتر خانوار) مصرف می‌شود. با توسعه تکنولوژی انرژی‌های نوین و پاک همچون انرژی خورشیدی و سایر روشها و کاهش بهای تمام شده تامین انرژی و قوانین الزام تولید و فروش خودرو های الکتریکی از سال ۲۰۳۵ تا ۲۰۴۰ در کشورهای مختلف توسعه یافته، دورنمای حاشیه سود در انرژی‌های فسیلی شامل نفت و گاز به شدت نزولی خواهد بود. شرایط فعلی در حوزه گاز به این شکل است که کشور روسیه با کشیدن خط لوله ای تا چین و انتقال سالیانه ۱۰۰ میلیون مترمکعب گاز، به رقیبی جدی در تامین انرژی برای چین برای سایر کشورها گردیده است. همچنین روسیه با کشیدن خط لوله نورد استریم ۱ و ۲ تا کشور آلمان یکی از تامین کنندگان پایدار انرژی برای کشورهای اروپایی شده است. در صورت فروش گاز کشور در قالب شرکت فرضی تولیدی با سهامداری عموم مردم، که در بالا ذکر شد بر اساس مکانیزم عرضه و تقاضا توسط شرکتهای پتروشیمی، صنعت و خانوار، نرخهای در دسترس و فروش بسیار پایینتر از نرخ گاز خوراک تحویلی به شرکتهای پتروشیمی (که براساس فرمول میانگین قیمت داخلی و قیمت‌های غیر قابل دسترس هابهای مختلف منطقه ای است) و یا نرخ گاز تحویلی به صنایع بر اساس آخرین نرخهای تصویب شده در بودجه خواهد بود. به عنوان نمونه دیگر، نرخ گاز پیشنهادی کشور هندوستان در خط لوله ایجادى تا مرز پاکستان که قرار بود تکمیل گردد نرخى معادل ۲ سنت بوده است. بنابراین یکی از راهکارهای خلق ارزش با تولید روزانه ۱ میلیارد متر مکعب گاز، قیمت‌گذاری یکسان برای صنعت و عموم مردم است که براساس عرضه و تقاضا صورت گیرد که منتج به صرفه جویی توسط خانوارها، تامین پایدار گاز برای صنایع کشور و برای عموم مردم و تبدیل گاز به عنوان یک نهاده تولید به محصولات باارزشتری مثل سیمان و فولاد و پتروشیمی و ... خواهد شد. اما این مزیت نسبی و خلق ارزش مزبور نباید عاملی در سرکوب قیمتی و قیمت‌گذاری دستوری برق، فولاد و سیمان گردد چون در واقع رانتی برای این شرکتهای در حالت مکانیزم بازار و فروش گاز در منطقه در مورد گازی که با قطر مشترک هستیم وجود ندارد و با سرکوب

قیمتی سیمان و فولاد با بهانه گاز ارزان، صرفاً نسبت به انتقال رانت از تولید کننده و مصرف کننده به دلال و واسطه و از بین بردن توان تولید کشور اقدام کرده ایم و یکی از موانع مهم ایجاد در تولید بیشتر در کشور را ایجاد کرده ایم.

## ۵. دست دلالان در جیب تولید، سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی و صندوق‌های بازنشستگی

همانطور که مستحضر هستید ظرفیت تولید در سیمان و فولاد کشور عمدتاً بر اساس منابع سرمایه‌گذاری سهامداران حقیقی شرکت‌ها، منابع تجهیز شده بازنشستگان در صندوق‌های بازنشستگی و با اختصاص سهام عدالت از محل وجوه دارندگان سهام عدالت که قشر متوسط رو به پایین جامعه می‌باشند، شکل گرفته است. بنابراین به لحاظ حقوقی قیمت‌گذاری دستوری برای فروش محصولات این شرکت‌ها، تنها منجر به انتقال منافع و مال غیر از عده‌ای از سرمایه‌گذار به عده‌ای دیگر از مردم (به صورت اسمی) می‌باشد اما در عمل حتی این اتفاق هم رخ نمی‌دهد و انتقال مال غیر ناشی از تفاوت قیمت دستوری و قیمت واقعی، فقط به عده‌ای از واسطه‌ها و دلالان صورت می‌پذیرد که کاملاً مصداق «اکل مال به باطل» و دارا شدن بلاجهت است. راه موثر برای حل مشکل سوداگری، ایجاد شفافیت به وسیله بورس کالا است که تولیدکننده بتواند بدون واسطه محصول را به دست مصرف‌کننده یا تولیدکننده بعدی برساند. در واقع به همین دلیل بوده است که در ماده ۱۸ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی مقرر شده است: «دولت مکلف است کالای پذیرفته شده در بورس را از نظام قیمت‌گذاری خارج نماید»؛ زیرا رابطه منطقی میان «پذیرش کالا در بورس» با «قیمت‌گذاری دستوری»، نوعی رابطه «تباین» است. متأسفانه امروزه نفوذ رانت‌خواران برای توسعه قیمت‌گذاری دستوری، منجر به ذبح این ماده قانونی شده است در حالیکه وضع آن، نتیجه خرد جمعی برای توسعه کشور بوده است. بنابراین در جهت رعایت حق و حقوق سرمایه‌گذاران شرکت‌ها و جلوگیری از دارا شدن بلاجهت رانت‌جویان و رعایت انصاف و حمایت از تولید لازم است در اجرای ماده ۱۸ قانون یاد شده، کاملاً از قیمت‌گذاری دستوری رویگردان شد و حرکت به سمت کشف قیمت محصولات شرکت‌های بورسی در بورس کالا و با مکانیسم عرضه و تقاضا را در پیش گرفت و مانع دخالت و تغییرهای سلیقه‌ای توسط نهادهای مختلف اعم از سازمان حمایت از مصرف‌کننده و تولیدکننده، وزارت صمت، مجلس، شورای رقابت و غیره شد.