

چرا طرح فریز پایتخت راه‌حلی عاقلانه برای حل مسئلهٔ آب نیست؟

آدرس غلط وزارت نیرو دربارهٔ تهران



مهدی عبداللهی
دبیر گروه اقتصاد

روز گذشته مهدی چمران، رئیس شورای شهر تهران با انتقاد از طرح وزارت نیرو مبنی بر توقف دوساله ساخت‌وساز در تهران به دلیل کمبود آب، این استدلال را «ضعیف و غیر منطقی» دانست و تأکید کرد مشکل کم‌آبی باید با برنامه‌ریزی و استفاده از پساب‌ها حل شود، نه با ممنوعیت توسعه شهری. «فرهیختگان» ابعاد مختلف این موضوع را بررسی کرده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد دولت نباید بدون توجه به ابعاد مختلف این موضوع از جمله اثرات روانی کاهش ساخت‌وساز بر قیمت مسکن در تهران و کشور، کاهش شدید در آمد شهرداری و دیگر موضوعات جانبی آن تصمیم بگیرد.

جزئیاتی از طرح مهار تهران

پس از اعتراض رئیس شورای شهر تهران و انتقاد از او طرح وزارت نیرو مبنی بر توقف دوساله ساخت‌وساز در تهران به دلیل کمبود آب، غلامرضا کاظمیان، دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی و معاون وزیر راه و شهرسازی، جزئیات این طرح را در گفت‌وگو با رسانه اکوایران شرح می‌دهد. کاظمیان در این گفت‌وگو بیان داشت: «این پیشنهاد، نقطه به ما که به دل دولت داده شده است که ساخت‌وساز متوقف شود. در نامه‌ای که برای ما آمد، گفته شده است جلسه‌ای با شورای عالی معماری و شهرسازی گذاشته شود و در این مورد تصمیم‌گیری شود. ما یک جلسه را برگزار کردیم، البته جلسه ما دربار بررسی سیاست‌های کنترل ساخت‌وساز و توسعه منطقه کلان‌شهری تهران بود.» او با تأکید بر نکات جلسه گفت: «به نظر می‌رسد که از نقطه درست‌تری باید مسئله را شروع کنیم، آن هم این است که بازگذاری جمعیتی و فعالیتی جدید در تهران باید در چهارچوب اسناد مصوب توسعه و عمران محدود شود. این قطعاً به معنای محدودیت شدید خواهد بود، زیرا نکته ما این است که باید تلاش کنیم جمعیت و فعالیت اقتصادی که مصرف زمین، مصرف آب و کار بری بالایی دارند؛ یعنی نیروی انسانی زیادی لازم دارند، بتوانیم به عنوان نقطه شروع تقاضای ساخت‌وساز در تهران محدود کنیم.» او در پاسخ به این پرسش که آیا این طرح فقط مختص به شهر تهران است یا خیر، نیز گفت: «ما مجموعه شهری تهران را در نظر داریم؛ یعنی منطقه کلان‌شهری تهران که شامل دو استان تهران و البرز می‌شود، البته شهر تهران در آن وزن اساسی دارد.»

۵۰ درصد درآمد شهرداری می‌پرد!

یکی از تبعات قابل پیش‌بینی توقف ساخت‌وساز در تهران، کاهش شدید در آمد شهرداری پایتخت خواهد بود. بررسی‌ها نشان می‌دهد طی سال‌های اخیر، مهم‌ترین بخش منابع شهرداری تهران، در آمد ناشی از توسعه شهر یا همان عوارض ساخت‌وساز و فروش تراکم است. رقم این بخش در سال آینده ۱۰ هزار و ۸۰ میلیارد تومان پیش‌بینی شده که معادل ۴۴.۵ درصد از کل منابع ۲۲۵ همتی در قانون بودجه سال ۱۴۰۴ است. آمارها نشان می‌دهد طی سال‌های اخیر، اگر چه سهم این منبع در آمد از بالای ۵۰ درصد در سال‌های ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۷ به حدود ۴۵ درصد در دو سال اخیر رسیده، اما همچنان از دست دادن این در آمد برای شهرداری پایتخت می‌تواند به عنوان یک شوک تلقی شود؛ شوکی که با کاهش ۵۰ درصدی در آمد شهرداری تهران می‌تواند ارائه خدمات عمومی و ایجاد زیرساخت‌های شهری را برای شهرداری پایتخت دشوار و حتی غیر ممکن کند.

در مقابل، برخی از جمله در دولت معتقدند کاهش در آمد شهرداری تهران را می‌توان با ارائه «لاایحه در آمد پایدار شهر دار‌ها» و کاهش اتکای این نهاد به در آمد های ساخت‌وساز جبران کرد.

نگاهی به وضعیت مالی شهرداری‌های کشورهای مختلف نشان می‌دهد این ایده، درستی به نظر می‌رسد، اما اینکه در ایران قابلیت اجرایی داشته باشد، فعلاً باید در تحقق آن تردید داشت.

در این خصوص، مقایسه بخش‌های در آمدی شهرداری‌های کشور با شهرداری‌های شهرهای بزرگ جهان در کشورهای توسعه‌یافته و در حال توسعه بسیار قابل تأمل است. برای مثال، در حالی که سهم «شارژ شهری» در شهرداری تهران طی سال جاری ۲۰.۲ درصد بوده، این میزان در شهرداری‌های کشورهای توسعه‌یافته ۳۲ و در کشورهای در حال توسعه ۱۷ درصد است. سهم عوارض ساخت‌وساز و فروش تراکم در حالی‌که در شهرداری تهران حدود ۴۴.۵ درصد بوده، این مقدار در شهرداری کشورهای توسعه‌یافته ۱ و در کشورهای در حال توسعه نیم درصد است. در شهرداری تهران عوارض محلی ۹.۶ درصد بوده که این میزان در کشورهای توسعه‌یافته ۱۱ و در کشورهای در حال توسعه ۱۹ درصد است. در شهرداری تهران در حالی‌که کمک‌های دولت ۱ درصد از منابع را تشکیل می‌دهد، در کشورهای توسعه‌یافته این مقدار ۱۲ و در کشورهای در حال توسعه ۱۷ درصد است. در آمد شهرداری تهران از بهای خدمات شهری ۱۰.۱ درصد بوده که این میزان در شهرداری‌های کشورهای توسعه‌یافته ۸ و در کشورهای در حال توسعه ۱۵ درصد است. در حالی‌که برای منابع حاصل از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بودجه شهرداری پایتخت رقمی ذکر نشده، این میزان در کشورهای توسعه‌یافته ۸

«فرهیختگان» بررسی کرد

جزئیاتی جالب از دخل و خرج ایرانی‌ها در سال ۱۴۰۳



فاطمه سادات مرتضوی
خبرنگار گروه اقتصاد

براساس بررسی «فرهیختگان» از گزارش هزینه و در آمد خانوارها در سال ۱۴۰۳ که-اخیراً منتشر شده- میانگین هزینه کل سالانه خانوار شهری حدود ۲۷۰ میلیون تومان بوده که نسبت به هزینه ۲۰۶/۵ میلیون تومانی در سال ۱۴۰۲ حدود ۳۰/۴ درصد رشد داشته است. در مناطق روستایی نیز میانگین هزینه کل سالانه خانوار در سال ۱۴۰۲ حدود ۱۱۰/۶ میلیون تومان بوده و در عرض یک‌سال با ۳۰/۷ درصد رشد به ۱۴۴/۶ میلیون تومان رسیده، همچنین طی سال گذشته میانگین کل در آمد خانوار شهری ۳۴۳/۱ میلیون تومان بوده که رشد ۳۳/۶ درصدی نسبت به سال ۱۴۰۲ داشته است. افزون بر این در مناطق روستایی نیز متوسط در آمد سالانه از ۱۴۹ میلیون تومان در سال ۱۴۰۲ به ۱۶۹/۳ درصد رشد به ۱۳/۱ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ رسیده است.

کاهش جزئی شکاف طبقاتی

براساس داده‌های مرکز آمار ایران، طی سال ۱۴۰۳ ضریب جینی کل کشور ۳۸۷/۰ بوده که نسبت به عدد ۳۹۷/۰ سال ۱۴۰۲ حدود ۲/۷ درصد کاهش داشته است. علاوه بر این ضریب جینی در مناطق شهری ۳/۴ درصد کاهش به ۳۶۸/۰ در سال ۱۴۰۳ رسیده، همچنین ضریب جینی در مناطق روستایی با ۱/۴ درصد کاهش حدود ۳۵۳۲/۰ برآورد می‌شود و به این معناست که نابرابری و شکاف در آمدی بین دهک‌ها کمتر شده است. در

و در کشورهای در حال توسعه ۵ درصد است.

فروش اموال و دریافت وام و فروش اوراق در حالی سهم ۲۸.۲ درصدی در منابع شهرداری تهران دارد که سهم آن در کشورهای توسعه‌یافته ۱۲ و در کشورهای در حال توسعه ۱۶ درصد است. اما سهم مالیات نیز در حالی در کشورهای توسعه‌یافته ۱۶ و در کشورهای در حال توسعه ۱۰.۵ درصد است که این میزان برای شهرداری تهران طی سال آینده بیش از ۱۶ درصد خواهد بود.

تصمیمی علیه ساخت سالانه ۵۰ هزار مسکن

طرح وزارت نیرو مبنی بر توقف دوساله ساخت‌وساز در تهران به دلیل کمبود آب، اگر حتی به بحران‌هایی که کاهش ۵۰ درصدی در آمدهای شهرداری پایتخت ایجاد می‌کند نیز بی‌توجه باشد، قطعاً نمی‌تواند نسبت به کاهش سالانه ساخت ۵۰ هزار واحد یا بیش از ۱۰ درصد از ساخت و ساز کشور بی‌توجه باشد.

بررسی‌های «فرهیختگان» از آمارهای سالانه مرکز آمار ایران نشان می‌دهد بین سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۴۰۳ در سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۸۸ تعداد واحدهای مسکونی درج شده در پروانه‌های ساختمانی سالانه بین ۱۰ تا ۱۰ هزار واحد بوده که این تعداد در سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ تا حدود ۲۰ هزار واحد رسیده است. پس از طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۳ به‌تبع کاهش ساخت‌وساز در کشور و عدم پیگیری پروژه‌های جدید مسکن مهر، تعداد واحدها در کشور و تهران روبه کاهش گذاشته و طی این سال‌ها به طور میانگین سالانه ۶۰ تا ۵۰ هزار واحد مسکونی در پروانه‌های دریافتی درج شده است. همچنین سهم شهر تهران از تعداد واحدهای مسکونی درج شده در پروانه‌های ساختمانی کل کشور طی سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۷ به طور میانگین ۲۳ تا ۲۰ درصد بوده که این میزان از سال ۱۳۹۹ تاکنون حول و حوش ۱۱ تا درصد رسیده است. به عبارتی، طی ۵ سال اخیر سهم شهر تهران از ساخت و ساز مناطق شهری کشور ۵۰ درصد کاهش یافته و از حول و حوش ۲۰ تا ۱۰ درصد کاهش یافته است.

با این حساب، محدودیت‌های توسعه افقی تهران، مشکلات اقتصاد کلان، گرانی زمین، عدم صرفه ساخت‌وساز به دلیل طولانی شدن فرایند ساخت و ساز، سوددهی بالای ساختمان‌های کلنگی نسبت به ساخت‌وساز، و برکراسی پیچیده اعطای مجوز ساخت، سوددهی بازارهای یک‌سبک مسکن در این مدت و موارد دیگری، عواملی هستند که به صورت خودکار منجر به سقوط ۵۰ درصدی سهم پایتخت از ساخت و ساز کشور شده و در این شرایط، توقف ساخت و ساز نیز می‌تواند ضربه دیگری بر پیکره ساخت و ساز در تهران وارد کند.

توجه داشته باشیم طرح وزارت نیرو برای توقف دوساله ساخت‌وساز در تهران صرفاً منجر به توقف ساخت سالانه ۵۰ هزار واحد مسکونی نمی‌شود و همینطور اینکه تهران چه سهمی از ساخت و ساز کشور دارد نیز به اندازه اثرگذاری قیمت مسکن در تهران بر روندهای قیمت مسکن در کشور اهمیت ندارد. به بیانی دیگر، شهر تهران همچون اغلب پایتخت‌ها در جهان به‌عنوان یک مرکز اقتصادی و جمعیتی مهم، نقش مهمی در تعیین روندهای قیمت مسکن در کشور داشته و نوسانات قیمتی در این شهر می‌تواند به‌عنوان یک الگو برای سایر مناطق عمل کند.

۵۷ درصد هزینهٔ تهرانی‌ها برای مسکن

تبعات روانی توقف ساخت‌وساز در شهر تهران روی بازار مسکن این شهر و حتی کشور می‌تواند جریان‌ناپذیر باشد. براساس گزارش مرکز آمار ایران از جزئیات هزینه-در آمد خانوارهای شهری کشور، سهم مسکن از کل هزینه‌های خانوارهای شهری کشور در سال ۱۴۰۲ در حالی به طور میانگین در کشور ۴۲ درصد بوده که این میزان در استان تهران با سهم ۵۵/۸ درصد، در رتبه اول قرار گرفته است. استان البرز با سهم ۴۴/۷ درصدی، با اختلاف بسیار زیاد دوم است. فارس با ۲۱/۲ درصد سوم و گیلان و همدان به ترتیب با ۴۲/۴ و ۴۰/۵ درصد چهارم و پنجم هستند. اصفهان با ۳۸/۹ درصد و قزوین با ۳۸/۶ درصد در رتبه‌های ششم و هفتم قرار دارند.

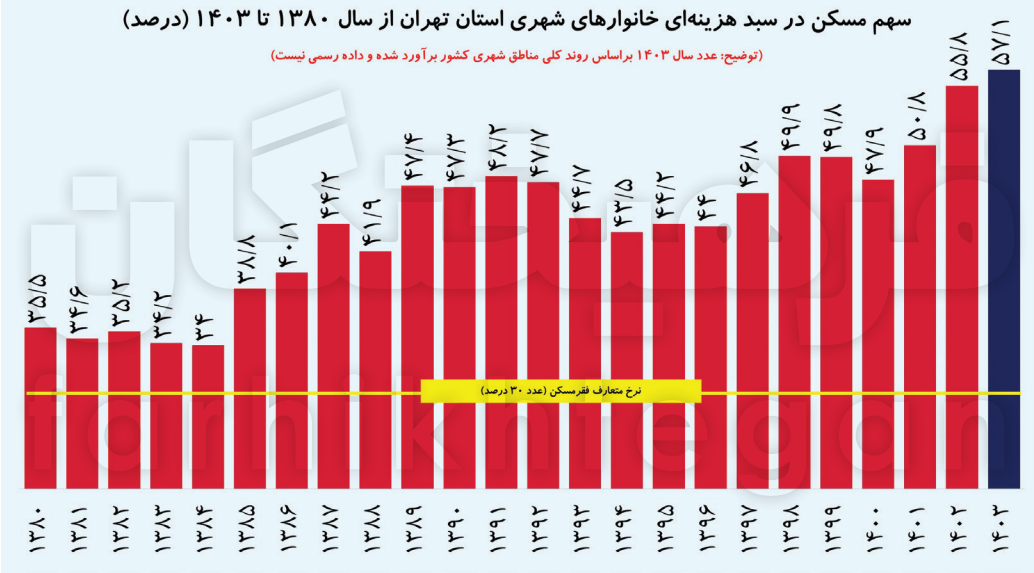
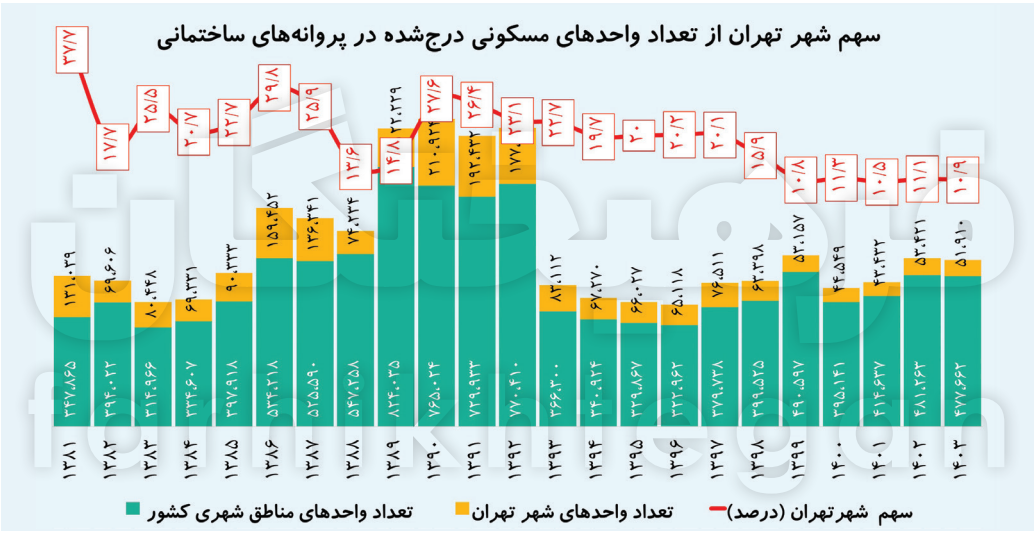
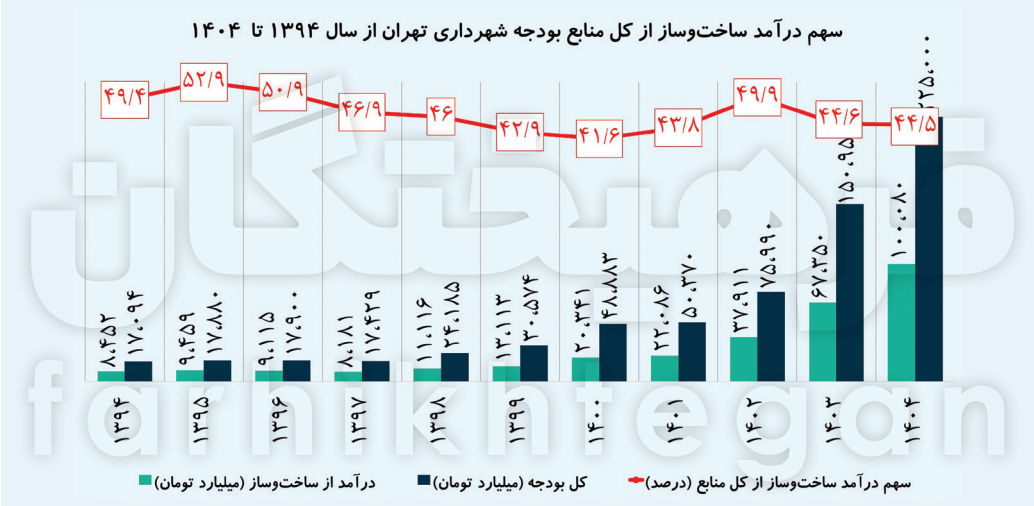
در روزهای گذشته مرکز آمار ایران چکیده نتایج گزارش هزینه-در آمد سال ۱۴۰۳ را برای مناطق شهری و روستایی کشور منتشر کرد. گرچه گزارش تفصیلی مناطق شهری و روستایی که داده‌های استانی در آن می‌آید، هنوز منتشر نشده، اما طبق گزارش مرکز آمار، سهم مسکن از سبد هزینه‌های خانوارهای شهری کشور طی سال گذشته به ۴۳/۷ درصد رسیده که نسبت به عدد ۴۲/۴ درصدی سال ۱۴۰۲ افزایش ۱/۳ واحد درصدی داشته است. اگر این روند را برای استان تهران نیز در نظر بگیریم، سهم مسکن از سبد هزینه‌ای خانوار در مناطق شهری این استان به بیش از ۵۷ درصد خواهد رسید که یک رکورد بی‌سابقه است. توجه داشته باشیم عدد ۵۶/۵ درصد در حالی است که طبق تعاریف نهادهای بین‌المللی و کارشناسان حوزه رفاه، نرخ متعارف این عدد باید حول و حوش ۳۰ درصد باشد. به عبارتی، نرخ فقر مسکن یا نرخ استطاعت مسکن حول و حوش ۳۰ درصد بوده و عدد بالاتر از آن موجب از دست رفتن رفاه خانوار برای جبران هزینه‌های مسکن خواهد شد.

نکته قابل تأمل دیگر اینکه، داده‌های مرکز آمار نشان می‌دهد در سال‌های ۱۳۸۰ تا

۱۳۸۴ سهم مسکن از هزینه‌های خانوارهای شهری استان تهران بین ۳۴ تا ۳۵ درصد بوده است، عددی که در سال‌های ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۲ به ۴۷ تا ۴۸ درصد می‌رسد اما در سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۳۹۶ کاهش جزئی داشته و به حول و حوش ۴۴ درصد کاهش می‌یابد. این عدد در سال‌های اخیر با جهش‌های شدید قیمت مسکن، عدد ۵۰ درصدی را در سال‌های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ به ثبت می‌رساند، سپس در سال ۱۴۰۱ به حدود ۵۱ درصد رسیده و در دو سال اخیر نیز اعداد عجیب ۵۶ یا ۵۷ درصد را به خود دیده است.

ایده‌هایی برای نجات آبی تهران

روز گذشته دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی در خصوص چاره‌اندیشی برای تهران گفت: «یکی از مبانی اساسی آن این است که برای جلوگیری از رشد منطقه تهران بتوانیم بازگذاری جمعیتی و فعالیتی در تهران را محدود کنیم به گونه‌ای که جمعیت تهران اضافه نشود، مکانیسم آن هم این است که فرصت‌های شغلی در تهران به فرصت شغلی از نوع خدمات برتر کلانشهری تغییر ماهیت دهند. ضمن اینکه رونق و توسعه اقتصادی تهران را داشته باشیم اما عین حال باعث افزایش جمعیت و ساخت‌وساز



سهم ۴۴ درصدی مسکن در سبد خانوار شهری

نگاهی به ترکیب انواع هزینه‌ها در سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد در یک خانوار شهری هزینه‌های غیر خوراکی بیشترین سهم را در بر گرفته که ۷۴/۵ درصد است و هزینه‌های خوراکی سهم ۴۳/۴ درصدی دارد اما در این میان سهم هزینه مسکن از هزینه سالانه خانوار شهری ۴۳/۷ درصد بوده است. گفتنی است تفریح‌ها تنها سهم ۱/۷ درصدی از سبد هزینه خانوار شهری را تشکیل می‌دهند. این آمار در حالی است که سهم هزینه مسکن در سال ۱۴۰۲ یک درصد کمتر بوده ۴۲/۴ درصد از هزینه خانوار را در بر گرفته بود.

تهرانی‌ها پردرآمدترین و سمنان کم‌درآمدترین

در آمد کل متوسط سالانه یک خانوار شهری در سال ۱۴۰۳ حدود ۳۴۳ میلیون تومان بوده که ۳۳/۶ درصد از سال ۱۴۰۲ بیشتر شده، همچنین نسبت به در آمد ۵۴ میلیونی سال ۹۸ حدود ۶/۳ برابر شده است. در آمد متوسط سالیانه یک خانوار روستایی در عرض یک‌سال با رشد ۷/۲ برابری از ۱۴۹ میلیون تومان به ۲۰۱ میلیون تومان رسیده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد میانگین در آمد سالانه استان‌های ایران در سال ۱۴۰۳، برابر با ۳۴۳ میلیون تومان بوده که از این میان استان تهران، با ۴۹۳ میلیون تومان، رکورددار در آمد سالانه در کشور است. پس از آن استان‌های چهارمحال و بختیاری با حدود ۴۱۶ و مازندران با ۳۶۷ میلیون تومان دومین و سومین استان پردر آمد کشور در سال ۱۴۰۳ بوده‌اند. استان‌های کرمان، سمنان و ایلام کمترین در آمد‌ها را در سال ۱۴۰۳ داشته‌اند که به ترتیب ۲۲۳، ۲۱۷ و ۲۱۳ میلیون تومان در یک‌سال بوده است. هزینه‌های سالیانه در

ایران در سال ۱۴۰۳ به طور میانگین حدود ۲۷۰ میلیون تومان بوده که از میان آن‌ها استان‌های تهران، زنجان و چهارمحال و بختیاری با ۳۰۵، ۲۹۴ و ۲۹۴ میلیون تومان دارای بیشترین هزینه به سالیانه در سال ۱۴۰۳ بوده‌اند. در مقابل استان سمنان با ۱۵۳ میلیون تومان هزینه، کمترین هزینه را در سال ۱۴۰۳ داشته است. پس از آن استان‌های کرمان و آذربایجان غربی کمترین هزینه به سالیانه را در سال ۱۴۰۳ داشته‌اند. در میان خانوارهای روستایی، با میانگین در آمد کل ۲۰۱ میلیون تومانی در سال ۱۴۰۳، استان‌های یزد، چهارمحال و بختیاری و البرز با ۳۱۷، ۳۱۷ و ۳۰۰ میلیون تومان، بیشترین در آمد سالیانه را داشته‌اند. در این میان خانوارهای روستایی استان تهران، با ۲۹۳ میلیون تومان در آمد سالیانه جایگاه پنجم را از آن خود کرده‌اند. در مقابل استان‌های سیستان و بلوچستان، خراسان جنوبی و لرستان با به ترتیب ۱۳۳، ۹۲ و ۹۲ میلیون تومان، کمترین هزینه سالیانه را در سال ۱۴۰۳ داشته‌اند. از نظر هزینه کل سال نیز با میانگین ۱۴۴ میلیون تومان، استان‌های بوشهر، آذربایجان غربی و چهارمحال و بختیاری بیشترین هزینه را در سال ۱۴۰۳ داشته‌اند که ۲۳۵ و ۲۱۸ و ۲۱۷ میلیون تومان بوده و در مقابل استان‌های سیستان و بلوچستان، خراسان جنوبی و شمالی کمترین هزینه سالیانه را در میان خانوارهای روستایی داشته‌اند. خانوار روستایی استان تهران نیز از نظر هزینه‌ای در جایگاه هشتم قرار گرفته‌اند و در سال ۱۴۰۳ حدود ۱۸۷ میلیون تومان هزینه سالیانه داشته‌اند. بررسی‌ها نشان می‌دهد در سال ۱۴۰۳، حدود ۷۰ درصد خانوارهای شهری، مالک مسکن و ۲۳ درصد اجاره‌نشین بوده‌اند، همچنین ۹۰ درصد خانوار های روستایی مالک مسکن و تنها ۴/۱۷ درصد آن‌ها اجاره‌نشین بوده‌اند.