

تماشاچیان مشکلات

بهار و در آستانه نوروز برهم‌خوردن تراز تولید و مصرف بنزین خبری می‌شود و تابستان خبر جیره‌بندی برق روی خروجی رسانه‌ها قرار می‌گیرد، زمستان، ادارات و مدارس برای جلوگیری از قطع گاز تعطیل می‌شود و که‌گذار خبر سیل فاضلاب در خوزستان و هرمزگان منتشر می‌شود. بحران زیرساخت‌های فرسوده حالا به شبکه آب‌رسانی رسیده است. پیش‌ازاین در شهرکرد و همدان زیرساخت‌های فرسوده موجب قطع طولانی آب منازل شد و حالا سایه این بحران به تهران افتاده است و در تصاویری باورنکردنی آب‌رسانی با نانکر به پایتخت‌نشینان و شهروندان کرجی خبرساز شد.

مشکلات زیرساختی درحالی‌یکی‌یکی عیان می‌شود که سال گذشته مرکز پژوهش‌های مجلس با گزارشی تحت‌عنوان «راهبرد اصلاح بودجه‌ریزی و محورهای تحولی پیشنهادی در آستانه تقدیم لایحه بودجه ۱۴۰۲» خبر داد که در سه سال اخیر رشد سرمایه‌گذاری در کشور منفی بوده است. گذشته از این داده‌های بانک مرکزی نشان می‌دهد در دهه ۹۰ سالانه به‌طور متوسط حدود ۱۰ میلیارد دلار سرمایه از کشور خارج شده است. به تعبیر دیگر کشور در سال‌های ۹۱ الی ۱۴۰۰ شاهد خروج صدمیلیارد دلار سرمایه بوده است.

رشد منفی سرمایه‌گذاری و خروج سرمایه از کشور در شرایطی رخ می‌دهد که تحریم سبب شده که صادرات نفت به دشواری انجام شود و همین مسئله دولت را دچار کسری بودجه کرده است. با این حال توزیع بودجه هم محل انتقاد فراوان بوده و دولت به‌جای آنکه بودجه را بر تأمین نیازهای زیرساختی متمرکز کند، بودجه نهادهایی مانند صداوسیما را به‌طور درخور توجهی افزایش داده است.

از کمبود بنزین تا قطع آب

ناترازی بنزین در آستانه بهار یکی از مهم‌ترین اخبار اقتصادی روی خروجی رسانه‌ها بود. جلیل سالاری، معاون وزیر نفت، بارها در کنفرانس‌های خبری خود توضیح داده بود که «در شرایطی که میزان تولید روزانه بنزین ۱۱۵ میلیون لیتر است، میزان مصرف بنزین از رقم روزانه ۱۴۴ میلیون لیتر گذشته است».

در همین زمینه رویترز هم اخباری از واردات بنزین روسیه از طرف ایران منتشر کرد. ماجرا به همین‌جا ختم نمی‌شود و زمستان که می‌شود، کمبود گاز بسیاری از ادارات و صنایع کشور را به تعطیلی می‌کشاند، هم‌زمان نه‌تنها شهرک‌های صنعتی و کارخانه‌ها نیمه‌تعطیل می‌شوند؛ بلکه ماجرا به کاهش ساعات پخت نانوایی‌ها و تعطیلی جایگاه‌های سوخت سی‌ان‌جی هم می‌کشد.

روزهای گرم تابستان با قطعی مداوم برق می‌رسد و گزارش‌های متعدد از زیان

سنگین صنایع به گوش می‌رسد؛ زبانی که گاهی تا حد رقم پول‌های بلوکه‌شده

ایران در عراق یا کره جنوبی تخمین زده شده است.

قصه پرغصه سهاماندهی فاضلاب شهری فاضلاب شهری هم‌که‌گذاری رسانه‌ای می‌شود. دراین‌میان وضع وخیم فاضلاب شهری هرمزگان یا خوزستان نیز سبب‌هااست مطرح می‌شود. در خوزستان از حدود ۱۷ سال پیش مسئله فاضلاب شهری مطرح بوده و همچنان هم در پل‌تکلیفی به قوت خود باقی است. در خوزستان هم از بالاآمدن فاضلاب در مناطق شهری گرفته تا آب‌فرتگی و افزایش زاد و ولد برخی حشرات موذی و شیوع بیماری‌های عفونی، سال‌هاست سوزّه ثابت گزارشگران بومی است.



• دانیال شلیکان/انجمن ایران

تهران روزبه‌روز محدودتر می‌شود.

به باور او این وضعیت به قدری بحرانی و حساس شده که اگر کوچک‌ترین آسیبی به منابع آبی تغذیه‌کننده وارد شود، مشکلات بزرگی به بار می‌آید. عضو هیئت علمی مرکز تحقیقات راه و شهرسازی توضیح می‌دهد: یکی از مسیره‌های اصلی آب که از سد کرج است، بر اثر سیل ناگهانی آسیب دید. البته آسیب در مسیر چالوس کاملاً مورد انتظار بود اما بارندگی بی‌سابقه هم موجب آب‌شستگی دامنه‌ها، هجوم سنگ‌ریزه‌ها و مسدودشدن و نهایتاً گل‌آلودشدن آب شد که تصفیه آب را هم ناممکن کرد و تأمین آب تهران چند روزی با مشکل مواجه شد. البته هم‌زمان تأمین آب تهران از سد طالقان هم با مشکل مواجه است؛ چون لوله‌های انتقال آب ساینز کوچک هستند و برای چندین سال پیش طراحی شده بودند که جمعیت این اندازه نبود.

بیت‌اللهی در ادامه توضیح می‌دهد: سدهای لار، ماملو و لتیان پاسخ‌گوی جمعیت تهران نیست و ظرفیتی به‌مراتب کمتر از قبل خود دارند؛ یعنی شرایط به گونه‌ای است که به‌صورت بنیادی ناپایدار تلقی می‌شود و ترکیدگی یک لوله اصلی، آسیب به تصفیه‌خانه یا گل‌آلودشدن آب یک رود می‌تواند برای چندین روز مشکلات بزرگ ایجاد کند. این یعنی نه‌تنها لازم است زیرساخت جاده چالوس و پایدارسازی دامنه‌ها که امری پرهزینه است، اصلاح شود بلکه نیاز به فکری اساسی‌تر از این کارهای مقطعی است و باید فکری مبتنی بر مبانی توسعه پایدار داشت؛ چراکه برخی ساعات روز آب تهران از آب جاهایی تأمین می‌شود که کیفیت بسیار پایینی دارد، جمعیت‌پذیری تهران به حدی بسیار زیادت‌تر از حد ظرفیتش رسیده است و توان پذیرش تقاضای بیشتر را ندارد.

خرج آب تهران فقط هزارمیلارد تومان

او با اشاره به اینکه اتفاقات اخیر برای زیرساخت آب‌رسانی تهران صددرصد قابل پیشگیری بود، می‌گوید: درباره اینکه چرا این اتفاق نیفتاد، بد نیست یک مثال بزنم. هدررفت آب شرب در شبکه آب به‌طور متوسط بین ۲۰ تا ۲۵ درصد است، صرفاً چون شبکه آب کشور فرسوده است. حتی بسیاری از خطوط انتقال آب در تهران به قدری قدیمی است که اصلاً نقشه موقعیت ندارد. در چنین شرایطی چگونه می‌شود درباره زیرساخت حرف زد؟

او همچنین توضیح می‌دهد: ما مطالعه ویژه‌ای روی مسیر چالوس داشتیم و

بیش از ۲۰۵ نقطه برحادثه در طول آن را شناسایی کردیم و ۱۴ بخش برخطر را نیز از نظر رانش مشخص کردیم. برای پایداری چنین دامنه کوهستانی نیاز به اعتبار،

کار بسیار، تجهیزات و عملیات اجرایی ویژه هست که به‌طور کامل به تخصیص اعتبار وابسته است. در سازمان راهداری به‌خوبی می‌دانند چه باید بکنند اما اعتباری که به این سازمان تخصیص داده می‌شود، در حد کف‌گیری آسفالت و ریختن نمک روی آسفالت هنگام بارندگی است.

به گفته این پژوهشگر دستگاه‌های متولی می‌دانند که چگونه جلوی این

پیشامدها را بگیرند اما مسئله اصلی کمبود بودجه است. این در حالی است که هزینه ترمیم خسارات گاهی ده‌ها برابر اقدامات پیشگیرانه هستند.

آن‌گونه که بیت‌اللهی توضیح می‌دهد، معاونت سازمان آب پس از حادثه اعلام کرده که برای همین محور و رفع خطر از این بخش حدود هزار میلیارد تومان نیاز بود.

عضو هیئت علمی مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، در ادامه این را هم تأکید می‌کند که اگرچه این فقط یکی از چند صد مسیر در ایران است که نیاز به پایدارسازی دارد، با این حال شکی نیست که رفت‌وآمد جمعیت از تهران به سمت شمال و برعکس قابل مقایسه با سایر مسیرها نیست؛ بنابراین سه محدوده چالوس، فیروزکوه و هزارن نیازمند توجه ویژه هستند.

او تأکید می‌کند: فقط در حادثه اخیر چالوس دو نفر تا امروز مفقود شده‌اند و این تأسف‌برانگیز است؛ ضمن اینکه مقاطعی در این جاده‌ها این‌گونه است که اگر مسدود شود، خودروها نه‌راه پیش دارند و نه‌راه پس. یعنی اگر در ساعات پرتراffic دچار سانحه شوند، بحران بسیار بزرگی خلق می‌کنند.

با این حال ساختار توزیع بودجه در کشور بارها محل انتقادات فراوان بوده و مصادیق بسیاری وجود دارد که بودجه به‌جای تزیین به زیرساخت‌ها و ارکان اصلی اقتصاد کشور صرف مخارج غیرضروری شده است.

یادداشت

بازار مسکن وامکان‌پذیری مهار سوداگری



ناصر ذاکری

کارشناس اقتصادی

به نظر می‌رسد دولتمردان به‌ ضرورت مهار تقاضای سفته‌بازانه و سوداگری در بازار مسکن تا حدودی پی برده‌اند. در برخی اظهارنظرها در حوزه مسکن، می‌توان نشانه‌ای از این توجه را یافت اما این توجه منتهی به تدوین برنامه‌ای منسجم و کارآمد برای مهار سوداگری و اصلاح بنیادین بازار مسکن خواهد شد؟ اساساً مهار سوداگری تا چه میزان ضرورت دارد و چگونه ممکن است؟

برای درک بهتر مسئله لازم است به واقعیتی تلخ از بازار مسکن توجه کنیم. در فاصله سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ از هر صد واحد مسکونی فروخته‌رفته در شهر تهران، ۷۸ واحد با هدف سکونت و ۲۲ واحد با هدف سرمایه‌گذاری (ساخت‌وساز یا اجاره‌دادن) خریداری شده است. این دو رقم در فاصله سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۰ به ترتیب به ۲۵ و ۷۵ واحد تغییر کرده‌اند. به بیان دیگر، در این دوره فقط ۲۵ درصد از خریداران قصد سکونت در واحدهای خریداری شده را داشته‌اند. به‌طوری‌که مشاهده می‌شود، تقاضای سفته‌بازانه سوداگران در بازار مسکن با موفقیت توانسته نیازمندان واقعی را از بازار خارج کند؛ ازاین‌رو نباید از رشد جمعیت مستاجر در سطح کشور و به‌ویژه در تهران شگفت‌زده شد. تقاضای سفته‌بازانه با قدرت مالی بالای حده، قیمت مسکن را به‌شدت افزایش داده است؛ در نتیجه متقاضیان واقعی مسکن توان خرید را از دست داده و از سر ناچاری به بازار املاک استیجاری هجوم برده‌اند.

نقدینگی عظیمی که در فاصله این دو دوره وارد بازار املاک شده است، اگر به حوزه تولید اختصاص می‌یافت، می‌توانست رونقی چشمگیر را برای اقتصاد ملی به ارمغان بیاورد و با رشد تولید و اشتغال، حرکت جامعه به سمت توسعه را تسهیل کند.

اما در سایه بی‌تدبیری مسئولان وقت و در شرایطی که اقتصاد گرفتار در دام تحریم، فرصت دیگری برای سرمایه‌گذاری مولد به صاحبان نقدینگی پیشنهاد نمی‌کرد، این نقدینگی عظیم هجوم خود را به بازار املاک و مستغلات شهری آغاز کرد.

هجوم نقدینگی به بازار املاک از یک‌سو موجب افزایش سهم مسکن در سبد هزینه خانوارها شد؛ روندی که نتیجه‌اش درهم‌شکستن بنیان معیشت دهک‌های درآمدی پایین جامعه بود. از سوی دیگر، این هجوم با بالابردن قیمت تمام‌شده همه کالاها و خدمات، قدرت رقابت را از محصولات وطنی در مقابل رقبای خارجی، هم در بازار داخل کشور و هم در بازارهای صادراتی از بین برد. به بیان دقیق‌تر، همان نقدینگی که می‌توانست به‌عنوان یک دارایی ارزشمند در خدمت اهداف توسعه کشور قرار گیرد، تبدیل به بزرگ‌ترین مانع در مسیر حرکت کشور به‌سوی توسعه شد.

نقدینگی متراکم‌شده در بازار مسکن دیر یا زود باید از این بخش خارج شود تا بیش از این بنیان اقتصاد کشور را تخریب نکند. برای محقق‌شدن این هدف بزرگ، از یک سو باید با تقویت بنیان‌های تولیدی در اقتصاد ملی، فرصت‌های جذاب برای سرمایه‌گذاری ایجاد شود و از سوی دیگر محدودیت‌هایی برای فعالیت‌های سوداگرانه در بخش مسکن اعمال شود تا جذابیت این بخش برای سرمایه‌گذاران کاهش یابد.

این دو گروه سیاست‌های مکمل شرایطی را فراهم خواهند کرد که موج تقاضای سفته‌بازانه پس از چند دهه حاکمیت مطلق و مخرب در بازار املاک و مستغلات، فروکش کرده و در نتیجه بازار مسکن شاهد حضور بیشتر متقاضیان واقعی مسکن باشد.

ایجاد جاذبه برای سرمایه‌گذاری پربازده در بخش‌های مولد اقتصاد، در گرو انجام اصلاحات جدی در میدان اقتصاد و مقدم‌دانستن هدف رشد اقتصادی بر بسیاری هدف‌های دیگر است. برای یک نمونه از این تدابیر می‌توان به اصلاح و بازنگری در نقش مناطق آزاد کشور اشاره کرد و به این نکته اندیشید که چرا گردش مالی منطقه آزاد جبل‌علی در کشور امارات به تنهایی بیش از ۲۰ درصد تولید ناخالص داخلی کشورمان است و وزن کل مناطق آزاد ما با وجود فرصت‌ها و موقعیت‌های ارزشمندتر، فقط کسر کوچکی از وزن این منطقه است؟

در حوزه دوم یعنی کاستن از جاذبه بازار مستغلات، می‌توان سیاست‌هایی از نوع اعمال محدودیت بر معاملات مکرر واحدهای مسکونی، دریافت مالیات از مالکان واحدهای مسکونی خالی، اعمال محدودیت بر درآمد اجاره واحدهای مسکونی و درنهایت اعمال محدودیت بر تملک واحدهای مسکونی در کلان‌شهرها به‌صورت تعیین سقف حداکثر میزان تملک و… اشاره کرد. این تدابیر می‌توانند با کاهش درآمد ناشی از ملک‌داری و نیز افزایش ریسک این قبیل فعالیت‌ها، به‌تدریج جذابیت فعالیت‌های سوداگرانه در بخش مسکن را کاهش بدهند.

اما نکته شایان‌تامل این است که قدرت اثرگذاری برخی تدابیر بسیار اندک و جزئی بوده و نمی‌توان برای اصلاح امور به آنها و دستاورد اندک‌شان دل بست. برای نمونه، شناسایی واحدهای مسکونی خالی، ریسک سرمایه‌گذاری در مستغلات را افزایش داده و جذابیت آن را کم می‌کند اما این تأثیر مثبت چندان تعیین‌کننده نخواهد بود؛ ازاین‌رو دولتمردان باید با مطالعه‌ای کارشناسانه به‌ترین شیوه برای کاهش جذابیت این بازار را شناسایی کنند. به باور نگارنده، سیاست تعیین سقف مجاز تملک برای واحدهای مسکونی در کلان‌شهرها بسته تأثیرگذارتر است.

رشد ۲۸۷درصدی سپرده‌های قرض‌الحسنه جاری

و ۴۸،۵درصدی پس‌انداز بانک گردشگری

میزان سپرده‌های قرض‌الحسنه جاری و پس‌انداز بانک گردشگری در پایان اسفند سال ۱۴۰۱ نسبت به اسفند سال قبل آن به ترتیب ۲۸۶،۶ درصد و ۴۸،۵ درصد رشد داشت. بر اساس اطلاعات کانون بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، میزان سپرده‌های قرض‌الحسنه جاری بانک گردشگری در اسفند ۱۴۰۱ برابر با ۴۸هزار۹۳۵ میلیارد ریال و سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز برابر با ۷۱هزار۶۴۹ میلیارد ریال بود که در هر دو مورد با رشد درخور توجهی همراه بود. سهم سپرده‌های قرض‌الحسنه جاری بانک گردشگری در ترکیب کل سپرده‌های اشخاص که در اسفند ۱۴۰۰ معادل ۱،۷ درصد بود، در اسفند ۱۴۰۱ به ۵،۲ درصد رسید. همچنین سهم سپرده‌های قرض‌الحسنه پس‌انداز بانک گردشگری از کل سپرده‌های اشخاص نیز در پایان اسفند سال ۱۴۰۱ در مقایسه با مدت مشابه سال قبل آن یک درصد بیشتر شد و از ۶،۶ درصد به ۷،۶ درصد افزایش یافت. یادآور می‌شود بانک گردشگری در سال ۱۴۰۱ در رشد سپرده‌های جاری و قرض‌الحسنه موفق به کسب رتبه نخست شده است. در این زمینه، بانک شهر، مؤسسه اعتباری ملل و بانک سرمایه در رتبه‌های دوم تا چهارم قرار دارند.

