



تورم، بازار طلا و مسکن

## شتر سواری قیمت‌ها

به گزارش واحد تحقیقات ماهنامه «اقتصاد ایران»، در طی یازده سال گذشته و در میان کالاهای داخلی، قیمت‌ها در بخش مسکن نامناسب‌ترین وضعیت را داشته‌اند.

تقاضا در بازار بر حسب رشد نقدینگی، کسری بودجه، رونق و رکود اقتصادی، انتظارات تورمی، سیاست‌های پولی و دخالت دولت، نرخ بهره مورد انتظار و بازارهای جهانی (از جمله، کالاهای قیمت صادراتی) کاهش یا افزایش می‌یابد. بررسی بازارهای مذکور نشان می‌دهد که قیمت در بازارهای مسکن و طلا، پس از سال ۸۰ همواره افزایش داشته است. بیشترین میزان رشد قیمت، مربوط به بازار طلا و سکه بهار آزادی طرح قدیم با ۳۶/۷ درصد رشد در سال ۸۵ می‌باشد. در سال گذشته، بیشترین نرخ رشد قیمت، مربوط به بازار جهانی طلا بوده است که رشدی در حدود ۲۲/۰ درصد را در قیمت هر اونس طلا نشان می‌دهد.

در بازار مسکن، رشد بهای اجاره مسکن طی ۱۰ سال گذشته همواره مثبت بوده، به طوری که بیشترین میزان رشد این شاخص در سال ۷۶ و معادل ۳۱ درصد و پایین‌ترین میزان رشد آن در سال ۸۴ و معادل ۱۱/۶ درصد بوده است. رشد کرایه مسکن در سال ۸۵، معادل ۱۳/۷ درصد و در سال گذشته، معادل ۲۱/۲ درصد بوده است که در ۱۰ سال اخیر، بی‌سابقه می‌باشد. رشد نقدینگی، کسری بودجه، رونق و رکود اقتصادی، با توجه به این که مسکن

اجاری، درصدی از قیمت مسکن می‌باشد، می‌توان عنوان داشت که نرخ بهره بازار غیررسمی، بالاتر از ۲۲ درصد بوده است. از طرفی، در بازار مسکن اجاری، معادل هر یک میلیون تومان ودیعه، ۳۰ هزار تومان اجاره در نظر گرفته می‌شود. لذا نرخ بهره نیز کمتر از این میزان نمی‌باشد. ناگفته نماند که بر حسب نوع وام، شخصیت متقاضی و ریسکی که وام‌دهنده در بازار برای خود در نظر می‌گیرد، این نرخ به حدود ۶۰ درصد نیز می‌رسد. گفتنی است، رشد شاخص مذکور طی ۱۰ سال گذشته، همواره بالای ۱۰ درصد و دو رقمی می‌باشد.

بر اساس آمارهای بانک مرکزی، هزینه یک متر مربع بنای ساختمان‌های در دست ساخت و تکمیل شده توسط بخش خصوصی در مناطق شهری ایران طی سال ۸۵ به ترتیب ۱/۷ و ۱/۵ میلیون ریال بوده است که به ترتیب، از رشدی معادل ۱۸ و ۱۲/۱ درصد نسبت به سال ۸۴ برخوردار بوده است. شایان ذکر است، ارزش یک متر مربع زمین در سال ۸۵ در مناطق شهری کشور، حدود ۲/۴ میلیون ریال بوده است که بیانگر رشدی معادل ۱۲/۸ درصد نسبت به سال ۸۴ می‌باشد. گفتنی است، هزینه یک متر مربع بنای مسکونی

در کل کشور در سال ۸۵ حدود ۳/۸ میلیون ریال بوده است که بیانگر رشدی معادل ۱۹/۸ درصد می‌باشد. به عبارت دیگر، هر متر مربع واحد آپارتمان مسکونی در تهران به طور متوسط حدود یک میلیون تومان ارزش داشته که در سال ۸۶ از افزایش قابل ملاحظه‌ای برخوردار شده و تا حدود بسیار زیادی به بهره بازار نزدیک بوده است.

### برآورد نرخ بهره بازار

در بازار پس‌انداز و سرمایه‌گذاری، نرخ بهره به عنوان نرخ بازده سرمایه‌گذاری محسوب می‌شود و با نرخ رجحان زمانی مصرف‌کننده (نرخ‌ی که پس‌اندازکننده حاضر است در آن، مصرف حال را به آینده موکول نموده و پس‌انداز نماید) برابر است. این نرخ، در بیشتر مسایل و رفتارهای اقتصادی جلوه‌گر است. حال اگر این نرخ، به صورت دستوری، کاهش یا افزایش یابد، بازار از حالت تعادل خارج شده و انحراف در تعادل به وجود می‌آید. انحراف از حالت تعادل نیز موجب تحمیل هزینه بر جامعه می‌شود.

از عوامل مهم دیگری که می‌تواند بر بهره بازار اثر بگذارد، انتظارات تورمی است که وام‌دهندگان در بازار بر اساس آن، نرخ بهره متناسب را تعیین می‌کنند. از طرفی، فضای فعالیت‌های اقتصادی جامعه و عوامل مؤثر بر فضای کسب و کار، نقش عمده‌ای در ساز و کار بهره اقتصاد دارد. فضای ناامن اقتصادی، به افزایش شکاف نرخ بهره بازار و نرخ بر رسمی منجر خواهد شد. در کشور، نرخ بهره به دو صورت نرخ بهره رسمی و بازار غیررسمی (بازار) وجود دارد. نرخ بهره رسمی را معمولاً می‌توان با مشاهده نرخ سود تسهیلات سیستم بانکی (دولتی و خصوصی) بررسی نمود. در بازار آزاد، این نرخ در محدوده‌ای قرار دارد که اولاً، از نرخ رسمی، بسیار بالاتر و ثانیاً، متأثر از بازارهای مختلف می‌باشد. به گزارش واحد اطلاعات و اخبار ماهنامه «اقتصاد ایران»، هم‌اکنون این نرخ در بازار غیررسمی تهران به ۶۰ درصد می‌رسد. ■

### ۱۱ سال مسابقه قیمت‌ها

| سال   | بازار طلا             |                       |                            | بازار مسکن در مناطق شهری |                        | تورم                |                     |
|-------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
|       | رشد قیمت سکه طرح جدید | رشد قیمت سکه طرح قدیم | رشد قیمت جهانی هر اونس طلا | رشد کرایه مسکن اجاری     | رشد شاخص رشد قیمت زمین | رشد شاخص مصرف‌کننده | رشد شاخص تولیدکننده |
| ۱۳۷۶  | -                     | -۶/۰                  | -۱۵/۶                      | ۳۰/۹                     | -                      | ۱۷/۳                | ۱۵/۶                |
| ۱۳۷۷  | -                     | ۱۶/۲                  | -۷/۷                       | ۱۹/۴                     | ۳/۳                    | ۱۸/۱                | ۱۸/۷                |
| ۱۳۷۸  | -                     | ۳۰/۵                  | -۴/۳                       | ۱۶/۵                     | ۱۲/۸                   | ۲۰/۱                | ۲۲/۹                |
| ۱۳۷۹  | ۰/۴                   | ۳/۰                   | -۲/۷                       | ۱۸/۶                     | ۲۹/۴                   | ۱۲/۶                | ۱۶/۲                |
| ۱۳۸۰  | -۴/۱                  | ۰/۶                   | ۱/۹                        | ۱۹/۹                     | ۲۰/۸                   | ۱۱/۴                | ۱۰/۹                |
| ۱۳۸۱  | ۱۵/۶                  | ۱۴/۹                  | ۱۷/۲                       | ۲۰/۰                     | ۳۶/۵                   | ۱۵/۸                | ۱۳/۵                |
| ۱۳۸۲  | ۲۱/۷                  | ۲۳/۱                  | ۱۶/۱                       | ۱۹/۴                     | ۳۶/۲                   | ۱۵/۶                | ۱۵/۶                |
| ۱۳۸۳  | ۱۷/۸                  | ۲۱/۴                  | ۹/۵                        | ۱۸/۳                     | ۲۲/۰                   | ۱۵/۲                | ۱۶/۸                |
| ۱۳۸۴  | ۱۸/۲                  | ۱۷/۵                  | ۱۵/۲                       | ۱۱/۶                     | ۱۱/۵                   | ۱۰/۴                | ۹/۵                 |
| ۱۳۸۵  | ۳۵/۳                  | ۳۶/۷                  | ۳۱/۹                       | ۱۳/۷                     | ۱۲/۸                   | ۱۱/۹                | ۱۲/۲                |
| ۱۳۸۶  | ۱۹/۹                  | ۱۳/۵                  | ۲۱/۸                       | ۲۱/۲                     | -                      | ۱۸/۴                | ۱۶/۸                |
| متوسط | ۱۵/۶                  | ۱۵/۶                  | ۷/۶                        | ۱۹/۰                     | ۲۰/۶                   | ۱۵/۲                | ۱۵/۳                |

منبع: واحد تحقیقات و بانک اطلاعاتی ماهنامه «اقتصاد ایران».