

## آیا تورم بالای سال‌های اخیر می‌تواند ناشی از اجرای طرح «مسکن مهر» باشد؟

حسین درودیان<sup>۱</sup>

علی‌رغم وجود ابعاد مختلف فنی و مهندسی مربوط به موضوع مسکن (مانند جنبه معماری، شهرسازی، استحکام سازه، ...) همواره بُعد اقتصادی این موضوع برای تحلیل‌گران و سیاست‌گذاران از اهمیت بالاتری برخوردار بوده است. مسکن مهر به‌عنوان یکی از مهم‌ترین اقدامات و برگ‌برنده‌های دولت قبل دقیقاً مبتنی بر همین تحلیل شکل گرفت. در حقیقت مهم‌ترین چالش اقتصادی بخش مسکن یعنی «دسترسی به مسکن» به‌ویژه برای دهک‌های پایین، مسئله و مشغله ذهنی سیاست‌گذارانی بود که ایده مسکن مهر را معرفی و اجرا کردند. تمرکز این طرح بر رفع این کاستی اقتصادی به‌ناچار با کمبودها و ضعف‌های فراوانی در بُعد مهندسی یعنی استحکام، معماری چشم‌نواز و بومی، و رعایت اصول شهرسازی مطلوب مواجه شد و حتی عرضه برخی امکانات و زیرساخت‌های لازم برای زندگی شهری نیز در حاشیه توجه قرار گرفت. در حقیقت مسئله اصلی سیاست‌گذاران در طرح مسکن مهر، «عرضه مسکن» و افزایش نسبت دسترسی خانوار و مشخصاً خانوارهای کم‌درآمد به مسکن بود که عمده جنبه‌های کیفی و تمدنی ساخت مسکن و بالاتر از آن الزامات شکل‌دهی به یک «شهر» را مورد بی‌مهری قرار داد.

منتقدان مسکن مهر نیز به همین نحو عمده تمرکز خود را بر جنبه‌های اقتصادی مسکن مهر معطوف کردند. اگرچه مسکن مهر از ضعف‌های مهمی در حوزه‌های معماری، شهرسازی و استحکام رنج می‌برد، اما توجه منتقدان عمدتاً صرف

---

۱. پژوهشگر مؤسسه مطالعات و تحقیقات مبین

چگونگی تأمین مالی این طرح شد. واقعیت آن است که مسکن مهر محل تأمین مالی خود را خطوط اعتباری بانک مرکزی اعطایی به بانک مسکن قرار داد به این دلیل بسیار ساده که تأمین بودجه مورد نیاز برای این طرح در توان دولت نبود. از سوی دیگر با توجه به ماهیت اجتماعی و غیرانتفاعی این طرح اساساً امکان بهره‌گیری از منابع بانکی و ورود انگیزه‌های سودخواهانه بانک‌ها به این طرح میسر نبود چراکه این امر دولت را از هدف عرضه سریع مسکن ارزان برای اقشار کم‌درآمد دور می‌ساخت. به همین سبب دولت در یک سیاست کم‌سابقه، منابع پولی بزرگی از محل بانک مرکزی به این طرح اختصاص داد. بدین ترتیب بود که حجم بدهی بانک مسکن به بانک مرکزی در پایان سال ۹۲ به ۴۵ هزار میلیارد تومان رسید که به تنهایی ۴۴ درصد از منابع پایه پولی را به خود اختصاص داد.<sup>۲</sup>

روی کار آمدن دولت و مسئولان دولت یازدهم حجم انتقادات از شیوه تأمین مالی مسکن مهر را افزایش داد. محور این انتقادات، تورم‌زا بودن این نوع از تأمین مالی بود. به این ترتیب مسئولان و کارشناسان دولت جدید مکرراً مسکن مهر را به‌عنوان مهم‌ترین عامل موجد تشدید تورم و فشار شدید قیمت‌ها در اقتصاد ایران طی سال‌های اخیر معرفی کردند. در مجموع مهم‌ترین انتقاد به مسکن مهر عبارت شد از شیوه تأمین مالی این طرح که با افزایش در بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی، زمینه افزایش در پایه پولی و به‌طور مضاعفی افزایش در نقدینگی (به سبب مکانیزم ضریب فزاینده پولی) را فراهم کرد. در نوشتار حاضر درصددیم با اتکا به مستندات علمی و آماری صحت این ادعا، یعنی نقش آفرینی جدی مسکن مهر در بروز تورم در کشور طی سال‌های اخیر، را مورد بررسی و ارزیابی قرار دهیم. در ابتدا لازم است یک تصویر آماری از ابعاد تأمین مالی مسکن مهر به وسیله بانک مرکزی داشته باشیم.

تأمین مالی مسکن مهر و پایه پولی (میلیارد تومان)

سهم مسکن مهر در پایه پولی	حجم پایه پولی	تسهیلات پرداختی به مسکن مهر (تجمعی)	
۰٪	36	۰	۱۳۸۶
۰.۳٪	53.۹	۰.۱۶	۱۳۸۷
۱.۲٪	۶۰.۳	۰.۷۴	۱۳۸۸
۱۳.۶٪	۶۸.۶	۹.۳۴	۱۳۸۹
۲۹.۶٪	۷۶.۴	۲۲.۶	۱۳۹۰
۴۱.۲٪	۹۷.۲	۴۰	۱۳۹۱
۴۴٪	۱۰۲.۶	۴۵	۱۳۹۲

۲. به نقل از قائم‌مقام بانک مرکزی، ایرنا، ۹۳/۲/۱۷

رشد معنی‌دار اعطای تسهیلات به مسکن مهر از سال ۸۹ آغاز شده و در سال ۹۲ به اوج خود می‌رسد که ۴۴ درصد از پایه پولی را به خود اختصاص می‌دهد. نرخ تورم در این سال‌ها نیز به‌طور محسوسی افزایش می‌یابد.

#### نرخ تورم در کشور

1386	1387	1388	1389	1390	1391	۱۳۹۲
18.4%	25.4%	10.7%	12.4%	21.5%	31.5%	۳۴.۷٪

علی‌رغم تقارن زمانی رشد منابع پولی اختصاص‌یافته به مسکن مهر و افزایش نرخ تورم، می‌توان مستدلاً رابطه قوی علی بین تأمین مالی مسکن مهر و افزایش نرخ تورم را مردود دانست. در حقیقت به نظر نمی‌رسد تأمین مالی مسکن مهر بتواند توضیح‌دهنده خوبی از نرخ تورم بالای سال‌های ۹۰ تا ۹۲ باشد. استدلال‌ات قابل‌طرح برای اثبات این مدعا را می‌توان به دو نوع استدلال آماری و اقتصادی تفکیک کرد. در ابتدا با ارائه یک بررسی آماری نشان می‌دهیم که مسکن مهر نمی‌تواند توضیح‌دهنده خوبی از تورم و حتی رشد پایه پولی در سال‌های اخیر باشد. در تحلیل اقتصادی نیز به استناد نظریه‌های مقبول اقتصادی، تأثیرگذاری جدی مسکن مهر بر تورم را مردود می‌سازیم.

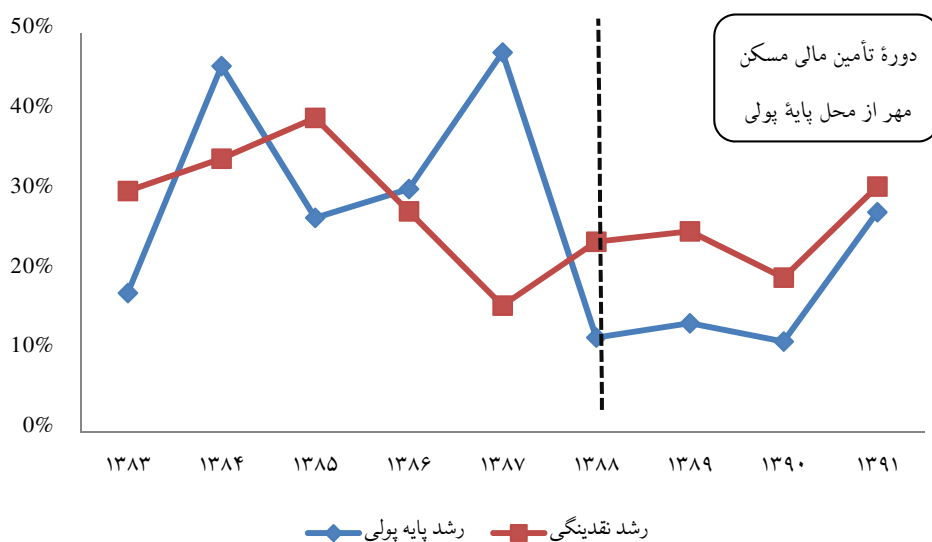
#### ۱- تحلیل آماری

نرخ تورم رسمی کشور در سال ۹۰ دو برابر سال قبل از آن و در سال ۹۱ سه برابر آن است. از این رو برای آنکه متغیری بتواند چنین افزایشی در نرخ تورم را توضیح دهد، قاعدتاً باید رقم این متغیر نیز طی این سال‌ها چنین افزایش مضاعفی را تجربه کرده باشد. زمانی که گفته می‌شود تأمین مالی مسکن مهر در پشت این رخداد است، پس علی‌القاعده رشد نقدینگی و رشد پایه پولی طی این سال‌ها باید به‌طور معنی‌داری افزایش یافته باشد. لازم به توضیح مجدد نیست که مکانیزمی که می‌تواند موجب رشد تورم در اثر تأمین مالی مسکن مهر شود، رشد پایه پولی و نقدینگی است. اما ملاحظه نرخ رشد پایه پولی و نقدینگی طی این سال‌ها نشانگر مطلبی غیراز این است.

### مسکن مهر، رشد نقدینگی و تورم

نرخ تورم	رشد نقدینگی	رشد پایه پولی	تسهیلات پرداختی به مسکن مهر (هزار میلیارد تومان)	
12.1%	34.3%	45.9%	۰	۱۳۸۴
13.6%	39.4%	26.9%	۰	۱۳۸۵
18.40%	27.7%	30.50%	۰	۱۳۸۶
25.40%	15.9%	47.60%	۰.۱۶۳	۱۳۸۷
10.70%	<b>23.9%</b>	<b>11.90%</b>	۰.۷۴۴	۱۳۸۸
12.40%	<b>25.2%</b>	<b>13.70%</b>	۹.۳۴	۱۳۸۹
<b>21.50%</b>	<b>19.4%</b>	<b>11.40%</b>	۲۲.۶	۱۳۹۰
<b>31.50%</b>	<b>30.8%</b>	<b>27.60%</b>	۴۰	۱۳۹۱

رشد نقدینگی و پایه پولی در اوج تأمین پولی مسکن مهر در مقایسه با پیش از آن



با علم به اینکه تأمین مالی مسکن مهر از سال ۸۸ آغاز شد، چنانچه به نرخ‌های رشد پایه پولی و نقدینگی در جدول و نمودار فوق توجه کنیم، درمی‌یابیم طی این سال‌ها هیچ افزایش معنی‌داری در رشد نقدینگی و پایه پولی مشاهده نشده و حتی نسبت به متوسط سال‌های پیش از آن کاهش نیز دیده می‌شود. در واقع در سال‌هایی که ارقام بزرگی از محل پایه

پولی برای پرداخت تسهیلات مسکن مهر انجام شد، رشد پایه پولی نسبت به سال‌های افزایشی نشان نداده و حتی کاهش داشته است. در چنین شرایطی چگونه می‌توان رشد دو برابری و سه برابری نرخ تورم در این سال‌ها را به رشد در پایه پولی منتسب کرد؟ بدیهی است که انتساب علی یک پدیده (در اینجا تورم) به یک متغیر (در اینجا رشد حجم پول) مستلزم حرکات و تغییرات نسبتاً مشابه آن دو هم از حیث جهت و هم شدت است که ما در سال‌های ۸۸ به این سو چنین تشابهی مشاهده نمی‌کنیم؛ اگرچه پرداخت تسهیلات مسکن مهر در فاصله سال‌های ۸۸ تا ۹۱ اوج گرفت اما در همین دوره نقدینگی و پایه پولی شاهد نرخ رشد ملایمی (در مقایسه با سال‌های قبل) بوده است، این در حالی است که نرخ تورم در این مقطع به‌طور جهشی افزایش یافته است. این مسئله ضعف تحلیل پولی تورم و انتساب نرخ تورم بالای سال‌های ۹۰ تا ۹۲ به رشد پایه پولی از محل مسکن مهر را نشان می‌دهد.

توضیحات فوق روشن می‌سازد که مسکن مهر موجب افزایش در نرخ رشد پایه پولی و نقدینگی نسبت به سال‌های قبل نشد و از این رو منطقاً نمی‌تواند جهش تورمی این دوره را تبیین کند. علت عدم افزایش رشد پایه پولی طی این سال‌ها آن است که در این دوره، سایر منابع پایه پولی شاهد کاهش بوده است. به نظر می‌رسد تقارن زمانی تأمین پولی مسکن مهر و کاهش فشار بر رشد نقدینگی از ناحیه دیگر منابع پایه پولی به صورت اتفاقی رخ داد یعنی دولت پیش‌نیز نمی‌دانست تأمین پولی مسکن مهر موجب رشد بالایی در نقدینگی نخواهد شد. در جدول زیر عوامل مؤثر بر رشد پایه پولی (منابع پایه پولی) بر حسب واحد درصد نشان داده شده است. ملاحظه می‌شود که در این دوره با افت درآمدهای نفتی، فشار وارد بر پایه پولی از محل فروش ارز نفتی به بانک مرکزی فروکش کرد که این موضوع از افت عدد مربوط به جزء «خالص دارایی‌های خارجی» پیداست. طی سال‌های گذشته این جزء نقشی مؤثر در رشد پایه پولی داشته است. تأثیرگذاری تأمین مالی مسکن مهر خود را در جزء «بدهی بانک‌ها» نشان می‌دهد که بیشترین عدد در این ردیف در دوره مسکن مهر مربوط به سال ۸۹ است با تأثیر ۲۶.۶ واحد درصدی بر رشد پایه پولی.

سهم منابع پایه پولی در رشد آن (واحد درصد)

	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱
نرخ رشد پایه پولی	26.9%	30.5%	47.6%	11.9%	13.7%	11.4%	27.6%
سهم خالص دارایی خارجی بانک مرکزی	51.5%	24.1%	33.9%	17.2%	-6.6%	19.4%	2.7%
سهم خالص بدهی دولت به بانک مرکزی	-12.3%	-9.5%	-17.8%	11.4%	5.7%	-8.6%	15.6%
سهم بدهی بانک‌ها به بانک مرکزی	8.6%	29.6%	27.9%	-13.1%	26.6%	12.9%	9.1%
سهم خالص سایر دارایی‌های بانک مرکزی	-20.9%	-13.7%	3.5%	-3.5%	-12.1%	-12.3%	0.2%

سه نکته جالب توجه در جدول وجود دارد: اولاً علی‌رغم اوج‌گیری تأمین مالی مسکن مهر در سال‌های ۹۰ و ۹۱، تأثیرگذاری جزء «بدهی بانک‌ها» در این سال‌ها چندان شدید نیست یا به عبارت دیگر ارقام اعطا شده به مسکن مهر ظرفیتی بسیار قوی در ایجاد رشد بالا در پایه پولی نداشته است. ثانیاً تأثیرگذاری بدهی بانک‌ها در رشد پایه پولی در سال‌های ۸۶ و ۸۷ شدیدتر بوده است (احتمالاً به سبب تأمین مالی طرح بنگاه‌های زودبازده) که حاکی از آن است که اثر مسکن مهر بر پایه پولی در مقایسه با طرحی نظیر بنگاه‌های زودبازده خفیف‌تر بوده است. ثالثاً مطلب مهم دیگر اینکه در سال ۹۱ افزایش محسوس در رشد پایه پولی دیده می‌شود. اگرچه در این دوره مسکن مهر در اوج تأمین مالی قرار داشت اما این رشد بالا در پایه پولی ریشه در تأمین مالی مسکن مهر نداشته است بلکه همان‌طور که از ردیف سوم جدول پیداست این رشد در اصل به جزء «خالص بدهی دولت به بانک مرکزی» مربوط است که احتمالاً به کسری حساب سازمان هدفمندی یارانه‌ها نزد بانک مرکزی بازمی‌گردد (مقایسه کنید تأثیرگذاری ۱۵.۶ درصدی جزء خالص بدهی دولت را با تأثیرگذاری ۹.۱ درصدی بدهی بانک‌ها در سال ۹۱). در واقع غلبه پرداختی یارانه نقدی دولت بر دریافتی سازمان هدفمندی عامل اصلی رشد پایه پولی در سال ۹۱ بوده و نه تأمین مالی مسکن مهر.

در مجموع از این تحلیل آماری می‌توان چنین نتیجه گرفت:

- در دوره آغاز تأمین مالی مسکن مهر و حتی دوره اوج آن افزایشی در رشد نقدینگی و پایه پولی نسبت به متوسط سال‌های قبل مشاهده نمی‌شود حال آنکه نرخ تورم به‌طور جهشی افزایش یافته است. به همین دلیل تأمین مالی مسکن مهر نمی‌تواند به خوبی جهش در نرخ تورم را توضیح دهد.
- تأثیرگذاری مسکن مهر (منعکس‌شده در جزء «بدهی بانک‌ها») بر رشد پایه پولی در مقایسه با تأثیرگذاری جزء «خالص دارایی‌های خارجی» در سال‌های پیش از ۸۸ و همچنین اعداد مربوط به همین جزء یعنی «بدهی بانک‌ها» در سال‌های ۸۶ و ۸۷ محدودتر است و به‌طور نسبی، یک تأثیرگذاری شدید بر پایه پولی به حساب نمی‌آید.
- اعطای تسهیلات مسکن مهر از محل پایه پولی به‌صورت تصادفی در مقطعی انجام شد که دیگر اجزای پایه پولی در جهت رشد آن عمل نمی‌کردند و به همین دلیل بود که خطوط اعتباری مسکن مهر موجب افزایشی در نرخ رشد پایه پولی نسبت به سال‌های قبل نشد.
- رشد نسبتاً بالای پایه پولی در سال ۹۱ ناشی از کسری تراز هدفمندی یارانه‌ها و تأمین آن از محل بانک مرکزی است و سهم مسکن مهر در این رشد، غالب نیست.

## ۲- تحلیل اقتصادی

در ادبیات اقتصاد کلان در یک تقسیم‌بندی کلی تورم از حیث منشأ ایجاد، به دو نوع تفکیک می‌شود که عبارت‌اند از تورم ناشی از «فشار تقاضا» و تورم ناشی از «فشار هزینه». این تفکیک مبتنی است بر چارچوب سنتی تحلیل اقتصادی

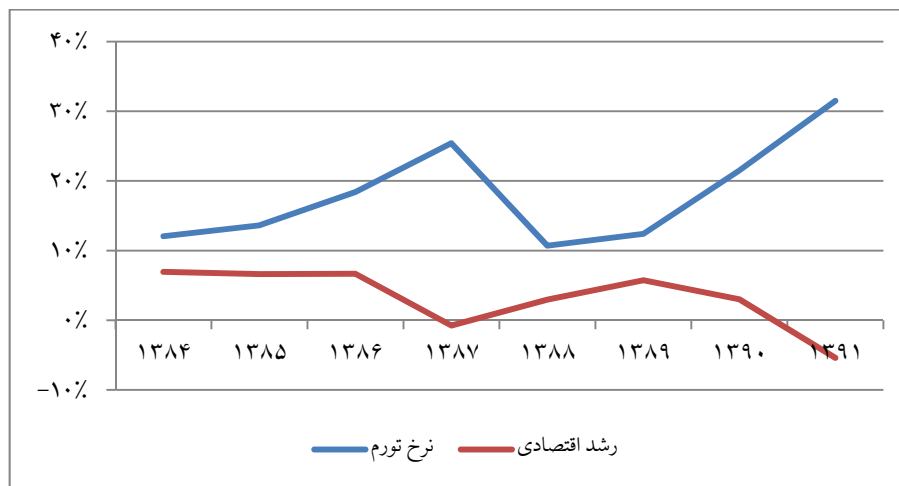
یعنی تحلیل بازار بر اساس رابطه عرضه و تقاضا. در تفکیک فوق از منشأ تورم، «فشار تقاضا» (Demand Pull)، همچنان که از نام آن پیداست، بر غلبه طرف تقاضای بازار بر طرف عرضه دلالت دارد. در این نوع تورم متقاضیان کالا و خدمات (اعم از مصرف کنندگان، سرمایه‌گذاران و دولت) سطح خریدهای خود را افزایش داده و تقاضای خرید کالا و خدمات بیشتری دارند. به سبب فشار زیاد این موج تقاضا و عدم رشد طرف عرضه متناسب با این رشد تقاضا، قیمت‌ها شروع به افزایش می‌کند. از همین چند جمله می‌توان دریافت که تورم فشار تقاضا مربوط به دوره‌های رونق و گردش بالای فعالیت‌های اقتصادی است زیرا در دوره رونق است که مصرف کنندگان موقعیت مالی مناسبی برای رشد در خریدهای خود داشته، سرمایه‌گذاران به سبب چشم‌انداز مثبت آتی تقاضای بیشتری از کالاهای سرمایه‌ای کرده، و دولت نیز با افزایش در درآمدهای مالیاتی (یا سایر درآمدهای برخاسته از رونق اقتصادی) تقاضای بیشتری بابت خرید کالا و خدمات دارد. یادآور می‌شویم مبنای نظری تأثیرگذاری رشد نقدینگی بر تورم در ادبیات اقتصادی، همین فشار تقاضاست، یعنی رشد حجم پول به این علت عامل مؤثری بر تورم معرفی می‌شود که موجب گسترش تقاضا و افزایش سطح خریدهای بخش دولتی و خصوصی می‌گردد. در واقع تورم ناشی از رشد حجم پول یک تورم از نوع فشار تقاضا محسوب می‌شود. در ادبیات اقتصادی تأکیدی جدی بر این نوع تورم وجود داشته و اقتصاددانان علاقه وافری به انتساب تورم به فشار تقاضا از محل رشد نقدینگی دارند.

نوع دوم تورم که البته در ادبیات اقتصادی چندان بدان پرداخته و شکافته نمی‌شود، «فشار هزینه» (Cost Push) است. در اینجا علت بروز تورم افزایش در هزینه‌های تولید است. البته می‌توان در یک بیان کلی‌تر هر نوع کاستی در طرف تولید و عرضه اقتصاد را زیرمجموعه این تورم قرار داد که یکی از این کاستی‌ها افزایش در هزینه‌های تولید مانند دستمزد نیروی کار، قیمت مواد اولیه، بهره بانکی، هزینه اجاره زمین و ملک است. ممکن است تورم از این نوع نه ناشی از افزایش در هزینه تولید بلکه اساساً ناشی از افت تولید به دلیل افت در دسترسی به عوامل پیش‌گفته تولید باشد. در واقع در اینجا مسئله‌ای که باعث تورم شده تنها افزایش در هزینه‌های تولید نیست بلکه اساساً دسترسی کافی به عوامل تولید وجود ندارد؛ حتی اگر به هر علتی هزینه این عوامل ثابت باقی‌مانده باشد. لذا می‌توان تورم فشار هزینه را با عنوانی کلی‌تر یعنی «تورم ناشی از کاستی‌های بخش تولید و عرضه» یاد کرد. این نوع تورم بیش از تورم فشار تقاضا صبغه ساختاری دارد، زیرا کاستی‌ها و نارسایی‌های طرف عرضه، به عکس تصور اولیه، تنها شامل «عوامل نهاده‌ای» نیست بلکه «عوامل نهاده‌ای» را نیز در بر می‌گیرد. تحقق تولید نیازمند دو دسته مقدمات است که می‌توان آن را «مقدمات نهاده‌ای» و «مقدمات نهاده‌ای» نامید. مقدمات نهاده‌ای به معنای موجود بودن نهاده‌های موردنیاز برای تولید مانند ماشین‌آلات، نیروی کار، مواد اولیه، شناخت فن تولید و ... است که با در اختیار نبودن یا افزایش در هزینه آن‌ها باید انتظار تورم فشار هزینه را داشت. اما وجود این مقدمات برای تحقق تولید کفایت نمی‌کند بلکه در اینجا وجود پیش‌نیازهایی نهادی نیز لازم است که موارد متعددی را شامل می‌شود، از جمله دسترسی به منابع مالی، امنیت سرمایه‌گذاری، اعمال دقیق حقوق مالکیت، بوروکراسی

روان، وجود نهادها و سازمان‌های مقتدر تولیدی و مواردی از این دست<sup>۳</sup>. کمبود و نارسایی در این عوامل نهادی نیز با محدود ساختن بخش تولید، باعث بروز تورم در اقتصاد می‌گردد. می‌توان حدس زد که پیچیده بودن و ساختاری بودن تورم ناشی از طرف عرضه اقتصاد، یکی از علل عدم تمایل اقتصاددانان به ورود به تحلیل تورم از این زاویه است.

چنانچه تورم ناشی از کمبودهای موجود در طرف عرضه اقتصاد باشد، بعضاً از آن با عنوان «رکود تورمی» نیز یاد می‌شود. رکود تورمی به معنای شرایطی است که در آن نارسایی‌های موجود در بخش تولید علاوه بر منقبض کردن تولید، به سبب افت عرضه یا افزایش هزینه‌های تولید، تورم را نیز به همراه می‌آورد. اگرچه در فهم رایج از رکود تورمی، تمرکز بر نارسایی‌های «نهادی» است، اما واقعیت آن است که هر دو نوع کاستی نهادی و نهادی می‌تواند موجب رکود تورمی باشد. این نوع تورم (تورم رکودی) در مقایسه با تورم فشار تقاضا بسیار مخرب‌تر است به این دلیل نه‌چندان پیچیده که تورم فشار تقاضا (عمدتاً ناشی از رشد نقدینگی) مربوط به شرایطی است که اقتصاد در رونق و گردش خوبی از مبادلات قرار دارد و به همین دلیل، تورم فشار تقاضا معمولاً شرایط سختی از حیث اقتصادی رقم نمی‌زند حال‌آنکه رکود تورمی یا تورم ناشی از رکود در بخش تولید، علاوه بر تورم موجب افت تولید، بیکاری و کاهش سطح رفاه توده مردم می‌گردد. با این مقدمه، یکی از الزامات تحلیل تورم بالای سال‌های ۹۰ تا ۹۲ این است که بررسی کنیم که این تورم بیشتر به کدام جنس از دو نوع تورم «فشار تقاضا» یا «فشار هزینه» (رکود تورمی) مشابهت و سازگاری دارد. نمودار زیر وضعیت نرخ رشد اقتصادی و نرخ تورم در سال‌های اخیر را نشان می‌دهد.

رکود تورمی در سال‌های ۹۰ و ۹۱ بر اساس آمار رسمی

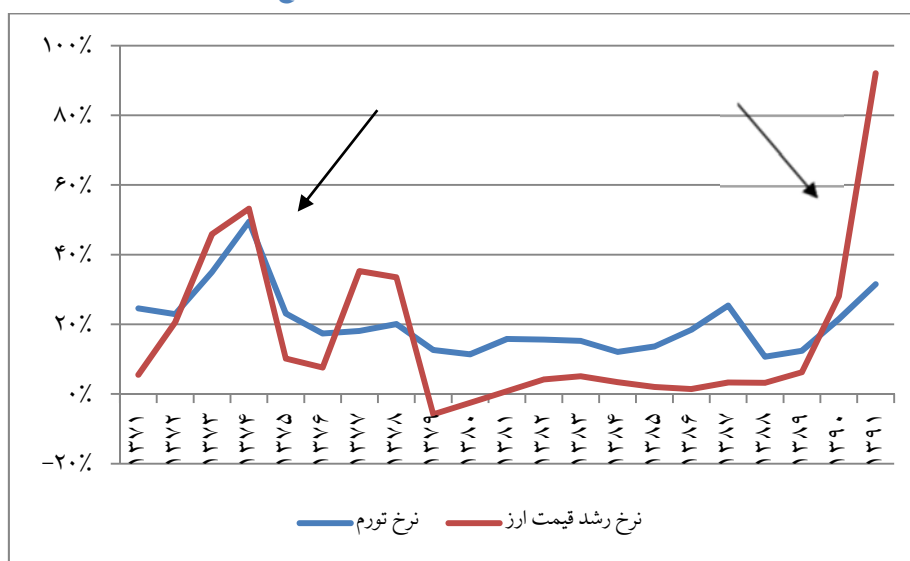


۳. بخشی از این ملزومات نهادی در ادبیات جدید موسوم به «فضای کسب و کار» به‌عنوان مؤلفه‌های وضعیت کسب و کار در اقتصاد معرفی و شاخص‌سازی شده است.



افزایش شدید در نرخ تورم و افت کم سابقه در رشد اقتصادی به صورت همزمان پس از سال ۸۹ به وضوح معنایی جز رکود تورمی ندارد. این مطلب که اقتصاد ایران طی این دوره گرفتار رکود تورمی بوده و هست در کلام تمامی مقامات و ذی‌مدخلان اقتصادی از جمله در دولت یازدهم به وفور یافت می‌شود.<sup>۴</sup> اذعان به وجود رکود تورمی در اقتصاد ایران به معنای آن است که جنس تورم موجود در کشور از سال ۹۰، از نوع تورم فشار تقاضا نیست. این مطلب کاملاً مستدل و معقول است چراکه تورم فشار تقاضا با رونق اقتصادی و گسترش حجم مبادلات همراه است و نه رکود. پرواضح است که وزن اصلی در بروز تورم از ناحیه فشار هزینه (رکود تورمی) در اقتصاد کشور به «افزایش جهشی نرخ ارز و افزایش شدید در قیمت مواد اولیه وارداتی، و گذشته از آن عدم دسترسی به برخی ملزومات تولیدی وارداتی همگی ناشی از شدت یافتن تحریم‌های اقتصادی و کاهش شدید در درآمد نفتی» مرتبط بوده است. رابطه نرخ تورم و رشد نرخ ارز نشان می‌دهد که در هر دو مقطعی که اقتصاد ایران گرفتار شوک تورمی بوده، یعنی نیمه اول دهه ۷۰ و ابتدای دهه ۹۰، این شوک تورمی همراه بوده با کاهش جدی در درآمدهای ارزی و افزایش شدید در نرخ ارز.

همزمانی شوک‌های تورمی کشور با شوک نرخ ارز



۴. به عنوان نمونه به این اظهارنظرها رجوع شود:

ریاست محترم جمهوری، سخنرانی در نشست مشترک هیئت دولت و استانداران، ۹۳/۴/۱۱

وزیر محترم اقتصاد، سخنرانی در بیست و چهارمین همایش سالانه سیاست‌های پولی و ارزی، ۹۳/۲/۲۱

رئیس کل بانک مرکزی، در گفتگوی ویژه خبری شبکه دو سیما، ۹۲/۹/۲۱

مشاور اقتصادی رئیس‌جمهور، سخنرانی در نشست شاخص‌های اندازه‌گیری اثرات اقتصاد کلان بر بنگاه‌های اقتصادی، خبرگزاری فارس،

۹۴/۱۱/۵

با این توصیف می‌توان گفت تورم سال‌های اخیر ناشی از محدودیت‌ها و کاستی‌های طرف عرضه (شامل افزایش هزینه‌های تولید یا عدم دسترسی به ملزومات تولید) بوده و اساساً رکود تورمی معنایی جز این نمی‌تواند داشته باشد. حال سؤال اینجاست که اگر اقتصاد ایران گرفتار رکود تورمی بوده است، پس چگونه می‌توان گفت مهم‌ترین عامل ایجادکننده تورم در ایران در سال‌های اخیر اجرای طرح مسکن مهر و تأمین مالی آن از محل پایه پولی بوده است؟ این دو مطلب به‌طور منطقی و با استناد به پذیرفته‌شده‌ترین نظریه‌های اقتصادی کاملاً غیرقابل جمع و متناقض است که بگوییم اقتصاد گرفتار رکود تورمی است و درعین حال مهم‌ترین عامل موجد تورم را نیز تأمین مالی مسکن مهر بدانیم. همان‌طور که تشریح شد رشد حجم پول (که مسکن مهر بر آن مؤثر بوده اگرچه مطابق تحلیل آماری پیش‌گفته در این امر اغراق صورت گرفته) از طریق رشد خرید کالا و خدمات و فشار تقاضا به بروز تورم می‌انجامد نه از طریق ایجاد رکود تورمی! با توجه به اینکه فضای تورمی این سال‌ها برای عامه مردم محسوس و ملموس بود می‌توان سؤال کرد که آیا حقیقتاً افزایش در قیمت مواد خوراکی، مسکن، خودرو، حمل‌ونقل، بهداشت و درمان و ... در این مقطع ناشی از رشد تقاضا و افزایش خرید از سوی مردم بود؟ آیا مشاهدات و درک مستقیم ما تأیید می‌کند که «فشار تقاضا» باعث رشد شدید در نرخ تورم شده باشد؟ آیا اقتصاد ایران در این دوره شاهد رونق مبادلات و افزایش در اجزای «تقاضای کل» یعنی سطح مصرف خصوصی، سرمایه‌گذاری بنگاه‌ها و هزینه‌کردهای جاری و عمرانی دولت بود؟ آیا چنین نبود که تمامی این اجزای تقاضای کل اقتصاد با انقباض و محدودیت روبه‌رو بود؟ واضح است که نرخ تورم بالای سال‌های اخیر ناشی از کاستی‌های بخش عرضه بوده است که معنای رکود تورمی غیراز این نمی‌تواند باشد، به همین جهت انتساب تورم به رشد پایه پولی از محل مسکن مهر از وجاهت علمی کافی برخوردار نیست.

## نتیجه‌گیری

تأمین مالی طرح مسکن مهر مکرراً از سوی برخی اقتصاددانان و متولیان دولتی به‌عنوان عامل اصلی بروز تورم در اقتصاد ایران در سال‌های اخیر معرفی شد. ما به استناد شواهد آماری و بررسی‌های تحلیلی اقتصادی صحت این ادعا را به چالش کشیده و بر ماهیت و جنس متفاوت تورم در اقتصاد ایران تأکید کردیم. از منظر ما تورم کشور در سال‌های ۹۰ تا ۹۲ مولود کاستی‌های بخش عرضه شامل افزایش نرخ ارز، عدم دسترسی به مواد اولیه و کالاهای واسطه‌ای موردنیاز تولید، محدودیت‌های مبادلاتی و تجاری، کاهش در آمد نفت و وضع تحریم‌های اقتصادی به‌عنوان عاملی دخیل در تمامی این رخدادها بود. بر اساس بدیهی‌ترین اصول تحلیل اقتصادی، اذعان به وجود رکود تورمی در اقتصاد به لحاظ نظری با تأکید بر مسکن مهر به‌عنوان علت اصلی تورم متناقض و غیرقابل جمع است.

اگرچه مسکن مهر توانست در سال‌های کم‌تحرکی و رکود اقتصاد کشور تحرکی در بسیاری از صنایع مرتبط با بخش مسکن ایجاد کرده و به‌نوبه خود از کاهش شدیدتر نرخ رشد اقتصادی و تعمیق بیشتر رکود جلوگیری کند، اما باوجود این نقایصی غیرقابل چشم‌پوشی در ساخت‌وسازهای مسکن مهر وجود دارد که مهم‌ترین آن‌ها را باید در جنبه‌های

اجرایی، عرضه زیرساخت‌های شهری، مکان‌یابی، رعایت اصول شهرسازی، عمران سازه و معماری آن جستجو کرد. صرف مبلغی عظیم در جهت ایجاد مناطق شهری فاقد هویت در نقاط حاشیه‌ای و بعضاً دور از شهرها در حالی است که چنانچه این نیرو بر مبنای یک الگوی مطلوب نوسازی، صرف نوسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری می‌شد، علاوه بر عرضه مسکن و رفع بسیاری از کمبودهای ناشی از ایجاد شهرهای جدید، معضل ریشه‌دار وجود بافت‌های فرسوده نیز می‌توانست به نحوی جدی مرتفع گردد.