

برآوردی از نرخ واقعی و معقول دلار در ایران

جواد صنم راد

شهریور ۱۳۹۷

دهها سال است که اقتصاد ایران از نفرین نفت یا «بیماری هلندی» رنج میبرد. این بیماری از طریق تزریق روزانه میلیون ها دلار پول نفت به بازار ارز ایران بصورت مزمن و مستمر درآمده و در اقتصاد بازاری ایران از طریق نرخ ارز (نرخ دلار) عمل میکند و تأثیر مخرب خود را بر تولید و اشتغال میگذارد. در این مقاله کوشش میشود از راه مقایسه ی ایران با مقیاسهای جهانی، نرخ واقعی و معقول برای ارز که مستقل از پول نفت باشد برآورد شود تا در پرتو آن بتوان سیاستهای ارزی مناسبتری برای ایران پیشنهاد کرد. لازم به یادآوری است که این یک بررسی مقدماتی بوده و در مواردی که آمارهای دقیقی در دسترس نبوده اند، برآورد نرخ واقعی و معقول دلار بر مبنای فرضهای مشخص شده ای صورت گرفته که باید آزمون شوند و در صورت لزوم تصحیح گردند.

در طول شصت تا هفتاد سال اخیر، دولت ایران همواره سعی کرده که به روشهای مختلف و عمدتاً با تزریق ارز نفتی به بازار، نرخ ارزهای خارجی را بصورت تصنعی پایین نگه دارد. در طی چهل سال گذشته نیز این سیاست علیرغم نرخ تورم بسیار بالا با قاطعیت دنبال شده است. هدف اینجا بررسی علل تورم غیرقابل تصور و بررسی این عمل دولت و صدمات آن به تولید و توزیع ثروت در کشور نیست. البته غیر از حدود یک دهه در اواخر دوره ی دوم خاتمی و دوره ی احمدی نژاد، دولت موفقیت چندانی هم نداشته و همیشه در کنار نرخ تصنعی دولتی یک نرخ آزاد ارز (گاهی تا چند برابر نرخ دولتی) هم وجود داشته است. نرخ طلا هم همواره از نرخ آزاد ارز تبعیت کرده و به نرخ دولتی کاری نداشته است [۱].

آیا میتوان نشان داد که نرخ تصنعی دلار بمراتب از نرخ واقعی آن کمتر بوده است؟ بگذارید فقط از دلار صحبت کنیم چون عامه مردم، بازار، و دولت عمدتاً نرخ دلار را مد نظر دارند. اگر بتوانیم به سوال فوق پاسخ دهیم شاید بتوانیم حد معقولی نیز برای نرخ دلار برآورد کنیم.

در انتهای دوره ی حدوداً ده ساله تا اواخر دوره ی احمدی نژاد علیرغم تورم شدید و رشد غیر قابل باور قیمت مسکن، دلار بصورت تصنعی در حول و حوش هزار تومان نگاه داشته شده بود. اما با جدی شدن تحریم ها و بسته شدن دست دولت در تزریق دلار با بازار، نرخ دلار سیر صعودی اش را در پیش گرفت. در آن زمان سرمایه دارانی که از آینده ی اقتصاد کاملاً وابسته به صادرات نفت و از سقوط ارزش تومان بیمناک شده بودند سعی به تبدیل سرمایه هایشان به ارز و طلا نمودند که هم آینده ای مطمئن تر داشته باشند و هم قابل انتقال به خارج از کشور باشند. مسلماً همزمانی بالا رفتن تقاضا بخاطر هجوم سرمایه داران به بازار ارز با پایین آمدن عرضه ی دلار در بازار بخاطر تحریم ها جهش یکباره ی نرخ دلار را در پی داشت.

مسلماً این بازار است که در نهایت نرخ واقعی دلار را تعیین خواهد کرد ولی میتوان نشان داد که نرخ ۴۲۰۰ تومانی در بهار ۱۳۹۷ بهیچوجه منطقی نبوده و باید هم انتظار نرخ بسیار بالاتری را می داشت. برآورد قیمت واقعی دلار آسان نیست و عدم شفافیت و نداشتن آمار و ارقام قابل اعتماد آن را بمراتب دشوار تر هم میکند. بهرحال با مراجعه به آمارهای داخلی و گزارشات بین المللی میتوان نرخ واقعی دلار را بر مبنای معدودی فرضیات برآورد نمود. این فرضیات به روشنی مشخص شده اند و در صورت دسترسی به آمار دقیقتر باید آزمون شده و در صورت لزوم تصحیح گردند تا برآورد دقیقتری حاصل شود.

فرض اول: از فشر بالنسبه کوچک میلیارد درهایی که ثروت نجومی دارند که بگذریم ثروت عمده ی پولدار های ایرانی بصورت داراییهای غیر منقول مانند مسکن و زمین و واحد های تجاری است.

در طول چند دهه ی گذشته مسکن رشد یا تورم بی سابقه ای را تجربه کرده است [۲]. این رشد در فاصله ی ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۱ تقریباً ۵۰۰٪ بوده است. البته رشد زمین شاید هم بیشتر بوده و به ۷۰۰٪ نیز رسیده بود. جالب اینجاست که در همین فاصله (مرجع ذکر شده در بالا در رابطه با نرخ دلار دولتی و آزاد در چهل سال گذشته) نرخ دولتی دلار بزور تزریق دلار های نفتی بسیار پایین نگاه داشته شده بود: از ۹۰۲ تومان در ۱۳۸۴ تا ۱۲۲۶ تومان در ۱۳۹۱. نرخ دلار آزاد نیز در این مدت بسیار نزدیک به دلار دولتی بوده است: از ۹۰۴ تومان در ۱۳۸۴ تا ۱۴۰۰ تومان در ۱۳۹۱. این موفقیت دولت در پایین نگاه داشتن تصنعی نرخ دلار به مدت بسیار طولانی بود که در عین زدن صدمات جدی به تولید و اشتغال در کشور موفق شد که توهمی را در ذهن پولدارهای ایرانی چه در داخل کشور و چه در خارج از کشور جا بیندازد که ایران به عنوان یک کشور در حال توسعه جایی است برای سرمایه گذاری بسیار سودآور روی ملک و مسکن.

برای برآورد تقریبی مان بگذارید بر مبنای برآورد تجربی زیر فرض دیگری نیز بکنیم:

فرض دوم: حدود ۸۰٪ از پولدارترین های صاحب آپارتمان و خانه و واحد تجاری بسیار گران قیمت در تهران اند.

در تهران منطقه ی شمیرانات با حدود نیم میلیون نفر سکنه و ۱۶۶ هزار خانوار (ویکی پدیا) گرانترین مسکن ها را دارد [۳].

مسکن و واحدهای تجاری گران قیمت به شمیرانات خلاصه نمی‌شوند و باید لااقل نیمی از مناطق ۲، ۳، ۶ و ۷ با نزدیک به ۵۶۰ هزار خانوار (ویکی پدیا) را نیز به آن اضافه کرد. واحد های تجاری گران قیمت تنها به شمال شهر اختصاص ندارند. در همه ی نقاط تهران و بخصوص در بازار تهران مغازه های بسیار گران قیمتی وجود دارند. نتیجه اینکه در یک برآورد محافظه کارانه لااقل نیم میلیون خانوار تهران را خانواده های صاحبان املاک و واحد های تجاری بسیار گران قیمت تشکیل می‌دهند. قیمت مسکن در شهرهای دیگر نیز رشد بالایی داشته است [۴].

شهرهای دیگر و حتی شهرستانها را نباید دست کم گرفت. گذشته از رشد قیمت املاک در هر شهری در طول ده بیست سال گذشته، ویلا های چند میلیارد تومانی بسیاری نیز در همه جا و بخصوص در نقاط خوش آب و هوا ساخته شده است و لااقل عده ای از مالکان این ویلاها اهل شهرهای نزدیک اند. باید توجه کرد که در بسیاری از شهرها هتل‌های گران قیمتی نیز وجود دارند. میتوانیم به آمار جمعیت در شهرهای مختلف ایران رجوع کنیم [۵].

با توجه به جمعیت بالا و قیمت نسبتاً گران مسکن و واحدهای تجاری در تعدادی شهرهای بزرگ مثل اصفهان یا مشهد مسلماً تعداد خانوارهای بسیار پولدار در این شهرها نسبتاً بالاست. البته در این بررسی توجه روی آن خانوارهایی است که از نظر ثروت با نیم میلیون ثروتمندترین خانوارهای تهرانی قابل مقایسه اند. در یک برآورد تجربی اگر تعداد چنین خانوارهای بسیار پولدار را در هفت شهری که بالای یک میلیون نفر جمعیت دارند بطور متوسط ۱۵ هزار بگیریم و در بیست شهر بعدی که جمعیتی بین سیصد هزار نفر تا یک میلیون نفر دارند بمراتب کمتر و در حدود ۵۰۰ خانوار و بالاخره در شهرستانهای کمتر از سیصد هزار نفری بطور متوسط تنها ۱۰ خانوار بگیریم، در مجموع به این برآورد میرسیم که حداکثر ۱۲۰ هزار خانوار در شهرهای دیگر ایران می‌توانند ثروتی قابل مقایسه با نیم میلیون ثروتمندترین خانوارهای تهرانی داشته باشند. این اساس فرض دوم است که حدود ۸۰٪ ثروتمندترین خانوارهای ایرانی در تهران هستند.

سوال اینجاست که آیا راهی برای برآورد تقریبی ثروت تومانی این قشر «اعیان» یعنی این نیم میلیون خانوار ثروتمند تهرانی وجود دارد؟ اگر منظور حداقل ثروت باشد و آنرا بر اساس قیمت املاک بگیریم جواب آری است. البته با توجه به تورم بسیار بالا و سقوط مداوم ارزش تومان بگذارید مبنای محاسبه را حدود بهار ۱۳۹۷ و پیش از سقوط ارزش تومان در آن هنگام قرار دهیم.

متوسط متراژ مسکن در تهران شاید ۷۵ تا حداکثر ۱۰۰ مترمربع باشد ولی در مناطق شمالی شهر بمراتب بیشتر است. متوسط متراژ آپارتمانهای شمال تهران براحتی بالای دویست متر مربع است از فرمانیه با متوسط ۲۶۱ مترمربع، کامرانیه ۲۵۶، زعفرانیه ۲۳۰، تا فرشته ۲۱۴ مترمربع [۶].

خانه های لوکس چند ده میلیارد تومانی به کنار، قیمت آپارتمانهای مناطق اعیان نشین در بهار ۱۳۹۷ لااقل متر مربعی بین پانزده تا بیست میلیون تومان بوده است. خانه های ویلایی و زمین هم بمراتب ارزشی بیش از این داشته اند. البته ثروت این خانواده ها بهیچوجه به آپارتمان یا ویلای مسکونی خلاصه نمی‌شود و این خانوارها معمولاً املاک دیگری نیز دارند.

با این حساب ساده می‌بینیم که فقط مسکن این قشر اعیان تهران در بهار ۱۳۹۷ و هنگامی که دولت اصرار بر دلار ۴۲۰۰ تومانی میکرد بالای یک میلیون دلار به نرخ دولتی ارزش داشته است. اگر واحدهای تجاری و مغازه های با سرقتی بسیار گران و شهرها و شهرستان های دیگر را نیز در نظر بگیریم، ایران در بهار ۱۳۹۷ و با احتساب نرخ دلار ۴۲۰۰ تومانی در یک برآورد محافظه کارانه، نزدیک یک میلیون نفر میلیون دلاری داشته است که به دلایلی که در زیر ارائه میشوند بهیچوجه منطقی نیست. لازم نیست که این برآورد را برای سال ۱۳۸۸ با دلار زیر هزار تومان انجام دهیم ولی با توجه به اینکه از آن زمان تا بهار ۱۳۹۷ بازار مسکن بهیچوجه به نسبت دلار (یعنی چهار برابر) بالا نرفت، کاملاً واضح است که تعداد میلیونرهای دلاری ایران در ۱۳۸۸ از مرز دو میلیون نفر هم میگذشته است که همانگونه که خواهیم دید کاملاً غیر معقول است.

بگذارید نگاهی به توزیع ثروت در دنیا و آمار میلیونرها در گزارش ثروت جهان در سال ۲۰۱۷ میلادی ببینیم [۷]. ثروت افراد در این گزارش شامل تمام دارایی هایشان منجمله منزل مسکونی شان نیز میگردد و ذکر شده است که افزایش قیمت مسکن یکی از علل افزایش تعداد میلیونرها در بعضی از کشورها مانند استرالیا بوده است.

آمریکا به تنهایی ۴۳٪ از نزدیک به ۳۶ میلیون نفر «میلیونر» های همه ی دنیا (با ثروتی بیشتر از یک میلیون دلار آمریکایی که شامل میلیاردرها نیز میشود) را در خود جای داده است. مجموع تعداد میلیونرها در بقیه ی کشور های دنیا کمی بیشتر از ۲۰ میلیون نفر است که کمتر از ۰/۳٪ کل جمعیتشان میشود. بیشتر میلیونرها را بعد از آمریکا به ترتیب ژاپن، انگلستان، آلمان، فرانسه، و چین دارند. علاوه بر این کشورها، ایتالیا، استرالیا، کانادا، کره ی جنوبی، و تایوان هم سهمی بیش از ۱٪ (یعنی بیشتر از ۳۵۰ هزار نفر) از میلیونرهای دنیا را در سال ۲۰۱۷ میلادی داشته اند. بر طبق این گزارش (جدول ۳-۳ سهم کشورها از

میلیون‌های دنیا) تعداد میلیون‌های ایران کمتر از تقریب جدول (یعنی یک دهم درصد یا تقریباً ۳۵ هزار نفر) برآورد شده است. برای مقایسه، سهم عربستان سعودی و امارات به ترتیب ۶۹ هزار نفر و ۷۹ هزار نفر یعنی حدود ۰/۲٪ کل میلیون‌های دنیا محاسبه شده اند. البته گزارش ذکر میکند که کیفیت داده های مربوط به ایران پایین است. بهرحال واضح است که نباید انتظار داشت که ایران در مقایسه با دیگر کشور های دنیا از نظر تعداد میلیون ها در رتبه ای کاملاً غیر معقول قرار گیرد و مثلاً با یک میلیون نفر میلیون جزو ده کشور اول دنیا از نظر تعداد میلیون‌ها باشد.

نرخ واقعی دلار چقدر است؟

این مسلماً بازار است که نرخ واقعی دلار را تعیین میکند و علاوه بر مسائل اقتصادی، مسائل سیاسی و حتی روانی هم بر این امر تأثیر می گذارند. اما برای کامل شدن بررسی مان بد نیست در روشی غیر متعارف ببینیم نرخ دلار باید چند باشد تا تعداد ایرانی های با ثروت بیش از یک میلیون دلار در حد معقولی بماند.

ابتدا اجازه بدهید که حد معقول و مناسبی برای تعداد میلیون‌های ایران پیدا کنیم. جدول های ۳-۳ و ۳-۱ گزارش فوق تعداد میلیون‌های کشور ها و جمعیت بزرگسال این کشور ها را ارائه میدهند. یک روش ساده ی محاسبه این است که

فرض سوم: تعداد میلیون‌های ایران را میتوان از روی متوسط تعداد میلیون‌ها بر تعداد بزرگسالان کشور های مشابه محاسبه کرد.

برای کم کردن خطا باید آمریکا، کشورهای اروپایی، کانادا، و ژاپن که شرایط کاملاً متفاوتی دارند را از این محاسبه مستثنی کنیم. چین و هند هم به علت جمعیت فوق العاده بالایشان باید حذف شوند تا برآورد مان معقول تر شود. به این ترتیب برای بیست و سه کشور باقی مانده که شامل کشورهای با سهم بالای میلیون‌ها مانند استرالیا، کره ی جنوبی، و تایوان نیز میشوند، متوسط تعداد میلیون‌ها به جمعیت بزرگسال (و نه کل جمعیت) تقریباً ۰/۴۳٪ میشود که با توجه به نزدیک ۵۷ میلیون بزرگسال ایرانی (جدول ۳-۱) تعداد میلیون‌های ایران در حدود ۲۴۵ هزار نفر برآورد میشود. برای اطمینان از پایین نبودن ضریب ۰/۴۳٪ میتوان متذکر شد که ضریب فوق برای عربستان سعودی ۰/۳۱٪ بوده و برای ترکیه و مالزی از آن هم پایینتر است. این ضریب فقط برای کشورهای ثروتمند ولی کم جمعیت مانند کویت و قطر و سنگاپور و یا کشوری مانند کره ی جنوبی بیشتر است. برای مقایسه بد نیست بدانید که اگر برای حساب کردن ضریب فوق هیچ کشوری را حذف نکنیم و همه ی ۴۶ کشور ذکر شده در گزارش را در نظر بگیریم، نسبت تعداد کل میلیون ها به تعداد بزرگسالان برای مجموعه ی ۴۶ کشور گزارش که شامل آمریکا نیز میباشد ۱/۰٪ و برای ۴۵ کشور بدون آمریکا ۰/۶۱٪ میشود. حتی اگر از ضریب ۰/۶۱٪ برای ایران استفاده کنیم، تعداد میلیون ها فقط حدود صد هزار نفر بیشتر خواهد بود و تغییر قابل توجهی در نتیجه ی برآورد نخواهد داشت و بنابراین برآورد را با همان ضریب معقول تر ۰/۴۳٪ ادامه میدهم.

حال با داشتن تعداد معقول میلیون‌های ایرانی میتوان نرخی برای دلار برآورد کرد تا تعداد میلیون ها را در این حد معقول نگاه دارد. بنا بر دومین فرضمان، باید تقریباً ۸۰٪ از این ۲۴۵ هزار نفر میلیون در تهران باشند پس لازم است که برآورد کنیم نرخ دلار باید چند باشد تا فقط ثروت ۲۰۰ هزار نفر تهرانی (و نه بیشتر از این تعداد) از یک میلیون دلار بیشتر شود. با توجه به ثروت‌های کلان میلیارد تومانی باید انتظار داشت که نرخ دلاری که به دست خواهد آمد بسیار بالا خواهد بود.

برای اینکه درک بهتری از این دویست هزار «میلیونر» داشته باشید در نظر بگیرید که مطابق توضیحات قبلی در مورد تهران، قاعدتاً سرپرستان فقط نیمی از ثروتمند ترین خانوار های منطقه ی شمیرانات جزو این قشر میباشند و این گروه تمام ۱۶۶ هزار خانوار این منطقه را در بر نمیگیرد.

به علت نداشتن آمار دقیق، فقط میتوانیم یک برآورد تجربی از ثروت این گروه ارائه دهیم. ثروت در بالای هرم توزیع ثروت ایران بطور تصاعدی بالا میرود که برآورد آنرا سخت تر میکند. بهرحال مسلم است که منزل مسکونی تنها جزیی از ثروت این افراد است. علاوه بر خانه یا آپارتمان لوکس مسکونی و واحد تجاری یا مغازه، داشتن ویلایی در منطقه ای خوش آب و هوا و یک یا دو ملک یا آپارتمان سرمایه ای اجاره داده شده یا خالی برای این طبقه ی ثروتمند بسیار معمول است. گزارشات حاکی از آنست که تهران ۴۹۰ هزار واحد مسکونی خالی از سکنه دارد [۸].

سپرده های کلان بانکی و همچنین دارایی های منقول مثل طلا و ارز خارجی و چند خودرو نیز قسمتی از ثروت این افراد میباشد. ۸۵٪ سود بانکی در جیب ۲/۵٪ سپرده گذاران میرود (متوسط ۲/۶ میلیارد تومان) [۹].

به طور خلاصه:

فرض چهارم: حداقل دارایی میلیون‌های دلاری تهران از این قرار است: خانه یا آپارتمان مسکونی + واحد تجاری یا مغازه + ویلای ویلاقی + یکی دو ملک یا آپارتمان سرمایه ای اجاره داده شده یا خالی + سپرده بانکی یا سهام + چند خودرو + طلا، ارز خارجی، و دیگر دارایی های منقول

میتوان انتظار داشت که ارزش خانه با آپارتمان مسکونی مطابق توضیحات قسمتهای قبل لااقل ۴ میلیارد تومان باشد. واحد تجاری درخور این افراد هم اگر گرانتز نباشد ارزانتز نیست. املاک و آپارتمانهای سرمایه ای لزوماً در آن حد گران نیستند ولی از ۲ میلیارد تومان کمتر نخواهند بود. خانه ی بیلاقی هم به همین ترتیب. سپرده ی بانکی در حد متوسط ذکر شده ۲/۵ میلیارد تومان. اموال منقول، طلا، ارز خارجی، و خودرو هم در مجموع لااقل یک میلیارد تومان. این محاسبه ی نسبتاً محافظهکارانه حداقل ثروت دویست هزار ثروتمند ترین تهران را در بهار ۱۳۹۷ در حد ۱۷/۵ میلیارد تومان برآورد میکند.

داشتن حداقل ۱۷/۵ میلیارد تومان برای میلیونر دلاری بودن، نرخ معقول دلار را در بهار ۱۳۹۷ در حد ۱۷ هزار و پانصد تومان برآورد میکند. با این حساب جهش نرخ دلار به بالای ده هزار تومان چندان هم عجیب نبوده است و باید انتظار نرخهای بالاتر را نیز داشت. واضح است که این نرخ مربوط به بهار ۱۳۹۷ بوده و به نسبت اختلاف تورم در ایران و تورم دلار به مرور بالاتر خواهد رفت به این معنی که اگر پیش بینی تورم حدود ۳۰ درصدی برای ایران و حدود ۲ تا ۳ درصدی برای دلار درست باشد نرخ معقول دلار در پایان سال جاری به حدود ۲۲ هزار تومان خواهد رسید.

دست برداشتن از پایین نگاه داشتن تصنعی نرخ دلار و اجازه دادن به بالارفتن آن تا حد معقول فوق میتواند باعث درمان بیماری هلندی اقتصاد کشور شده و تولید را رونق داده و توزیع ثروت را بهبود بخشد. مجدداً یادآوری میشود که این یک بررسی مقدماتی بر مبنای فرضهای مشخص شده ای است که باید آزمون شوند و در صورت لزوم تصحیح گردند.

* * * * *

[۱] نرخ دلار دولتی و آزاد در ۴۰ سال گذشته

http://modiriatefarda.ir/index.php?option=com_content&view=article&id=87&Itemid=160

[۲] رشد قیمت مسکن

<https://www.isna.ir/news/97021709083/قیمت-مسکن-طی-۲۵-سال-۱۰۶-برابر-شد>

[۳] مسکن های گران قیمت در تهران

<https://www.isna.ir/news/97010901768/خانه-در-تهران-متری-چند>

<https://www.eghtesadnews.com/بخش-مسکن-170650/17-قیمت-آپارتمان-های-متر-به-بالا-در-مناطق-مختلف-تهران-جدول>

http://iranfile.ir/search/خرید_بر_اساس_متراژ

[۴] قیمت مسکن در شهرهای ایران

<https://melkradar.com/blog//وضعیت-مسکن-در-31-استان-کشور-جدول>

[۵] آمار جمعیت شهرهای ایران

https://fa.m.wikipedia.org/wiki/فهرست_شهرهای_ایران_بر_پایه_جمعیت

[۶] متراژ مسکن در شمال تهران

<https://www.isna.ir/news/94051206981/کوچکترین-و-بزرگترین-آپارتمان-های-تهران-کجا-هستند>

[۷] گزارش ثروت جهان در سال ۲۰۱۷

<https://www.credit-suisse.com/corporate/en/articles/news-and-expertise/global-wealth-report-2017-201711.html>

[۸] واحد های مسکونی خالی در تهران

<https://donya-e-egtesad.com/بخش-مسکن-عمران-18/3353046-طرح-جدید-برای-خانه-های-خالی>

[۹] توزیع سود بانکی

<https://www.alef.ir/news/3970427051.html?show=text>