

گزارش «وطن امروز» درباره ارتباط قیمت مسکن و افزایش جمعیت

راه ایران جوان

بررسی آمارها نشان می‌دهد همزمان با افزایش قیمت مسکن میزان زاد و ولد کاهش یافته است



ردیف	سال	تعداد موالید	کاهش سالانه
۱	۱۳۹۴	۱,۵۷۰,۰۰۰	-----
۲	۱۳۹۵	۱,۵۲۸,۰۰۰	۴۲,۰۰۰
۳	۱۳۹۶	۱,۴۷۸,۰۰۰	۴۱,۰۰۰
۴	۱۳۹۷	۱,۳۶۷,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰
۵	۱۳۹۸	۱,۱۹۷,۰۰۰	۱۷۰,۰۰۰
۶	۱۳۹۹	۱,۱۱۴,۰۰۰	۸۳,۰۰۰
۷	۱۴۰۰	۱,۱۱۹,۰۰۰	+۵۰۰

آن است که قانون جوانی و مشوق‌های آن نتوانسته تاثیر تعیین‌کننده‌ای در حل این معضل بگذارد. علت این عدم تاثیرگذاری را می‌توان غفلت از عامل اصلی توقف رشد جمعیت کشور دانست. با توجه به بررسی‌های انجام شده، میان رشد جمعیت و قیمت بالای مسکن رابطه معکوسی برقرار است. اواخر دهه ۹۰ و همزمان با جهش تاریخی قیمت مسکن، در تمام سال‌هایی که تورم مسکن بالا بوده، نرخ رشد جمعیت

مریم طیبی نظری: بررسی علل کاهش روند جمعیت در کشور نشان می‌دهد مسکن و هزینه‌های سرسام‌آور آن به عنوان یک بازدارنده قوی عمل می‌کند.

«ایران قوی، نسل قوی می‌خواهد»؛ این جمله را چندی پیش، یکی از نمایندگان مجلس شورای اسلامی در برنامه تلویزیونی گفت اما ایران قبل از آنکه نسلی قوی بخواهد، نیازمند وجود نسل و نیروی انسانی است. این نیروی انسانی است که توسعه پایدار کشور را تضمین می‌کند اما به‌رغم این ضرورت - که هم جنبه اقتصادی و رفاهی دارد و هم جنبه امنیتی - بررسی روند رشد جمعیت در بازه زمانی سال ۹۵ تا ۱۴۰۰ نشان می‌دهد این روند به نصف خود طی ۵۰ سال اخیر رسیده است؛ مساله‌ای که زنگ هشدار را برای همگان برای بار چندم به صدا در آورده و تبدیل به یک دغدغه مهم برای سیاست‌گذاران شده است.

در همین راستا، قانون جوانی جمعیت سال ۱۴۰۰ در مجلس به تصویب رسید و مشوق‌های مختلفی برای بالا رفتن نرخ باروری در نظر گرفته شد اما با توجه به تمام این تلاش‌ها طبق آمار رسمی، سال ۱۴۰۱ یک میلیون و ۷۵ هزار نفر ولادت اتفاق افتاده که این عدد کمترین میزان فرزندآوری از سال ۸۳ تاکنون است. این به معنای

مشوق‌های قانون جوانی جمعیت برای افزایش تعداد فرزندان



از جمله طرح‌های مشوقی که توسط دولت در حال اجراست می‌توان به اعطای تسهیلات بانکی، اعطای زمین و فروش خودرو به مادران و اعطای خانه سازمانی و بیمه رایگان مادران دارای ۳ فرزند اشاره کرد. مرکز پژوهش‌ها در گزارشی با عنوان «رصد رفتارها و نگرش‌های ایرانیان در موضوع فرزندآوری»، با بررسی و رصد ولادت‌های اتفاق افتاده بعد از اجرایی شدن قانون جوانی جمعیت به یک نکته مهم اشاره می‌کند.

مقایسه کل ولادت‌های رخ داده در سال ۱۳۹۹ با سال ۱۳۹۸ نشان می‌دهد میزان تولد فرزندان سوم، چهارم و بیشتر طی این ۲ سال رشد داشته است؛ امری که می‌تواند تا حدودی نشان‌دهنده تغییر رفتارهای باروری به سمت افزایش فرزند تلقی شود. در نهایت با توجه به رفتارهای باروری ایرانیان می‌توان گفت با توجه به در اکثریت بودن خانواده‌های دارای ۲ فرزند و تک فرزند در کشور، سیاست‌های مشوق فرزندآوری باید به نحوی تنظیم شود که تمام خانواده‌ها بهره‌مند شوند اما این مشوق‌ها به صورت پلکانی اعمال شود. به نحوی که در عین بهره‌مندی تمام خانواده‌ها از مشوق‌های فرزندآوری، نحوه سیاست‌گذاری‌ها باید به گونه‌ای باشد که از خانواده‌های دارای ۳ فرزند و بیشتر حمایت بیشتری شود.

اگر سیاست‌گذاران به دنبال حل مساله جمعیت در کشور هستند باید به یکی از مهم‌ترین الزامات آن که تامین مسکن برای جوانان است، توجه کنند. البته در آخر نیز باید به این نکته توجه کرد که عامل اصلی گرانی مسکن زمین با سهم ۷۰ درصدی از قیمت تمام‌شده است. پس انتظار می‌رود مدیران و سیاست‌گذاران با مدیریت بازار زمین، قیمت آن را کنترل کرده تا هم ایرانی جوان را شاهد باشیم و هم نسلی قوی.

این رابطه معنادار را می‌توان با توجه به تورم عجیب و غریب مسکن و سهم مسکن در سبد خانوار بهتر درک کرد. در ادامه به تبیین این رابطه معنادار می‌پردازیم.

■ **کودک کمتر، آینده بدتر**
 سیاست‌های کنترل جمعیتی که در گذشته بویژه در دهه ۷۰ تا ۲۰ به‌شمار «۲ فرزند کافی است» و «فرزند کمتر، زندگی بهتر» ترویج یافت، اکنون در قرن جدید تاثیرات خود را در قالب یک بحران جمعیتی نشان داده است. بررسی آمار و ارقام مربوط به نرخ باروری در کشور نیز ادعای گفته شده را تایید می‌کند.

بر اساس آمارهای موجود، بالاترین درصد رشد جمعیت در ایران طی سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵ رخ داده و در آن بازه زمانی سالانه ۳،۹ درصد به جمعیت ایران اضافه می‌شده است؛ آمارهای موجود نشان می‌دهد از سال ۱۳۶۸ و همزمان با شروع برنامه تنظیم خانواده، کاهش باروری شتاب بیشتری در کشور گرفته، به طوری که میزان باروری از ۶،۳ در سال ۱۳۶۵ به ۲،۸ در سال ۱۳۷۵ رسید و تا سال ۱۳۹۰ به عدد ۱،۸ کاهش پیدا کرده است.

همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد روند رشد جمعیت طی سال‌های اخیر به شدت نزولی بوده است، به طوری

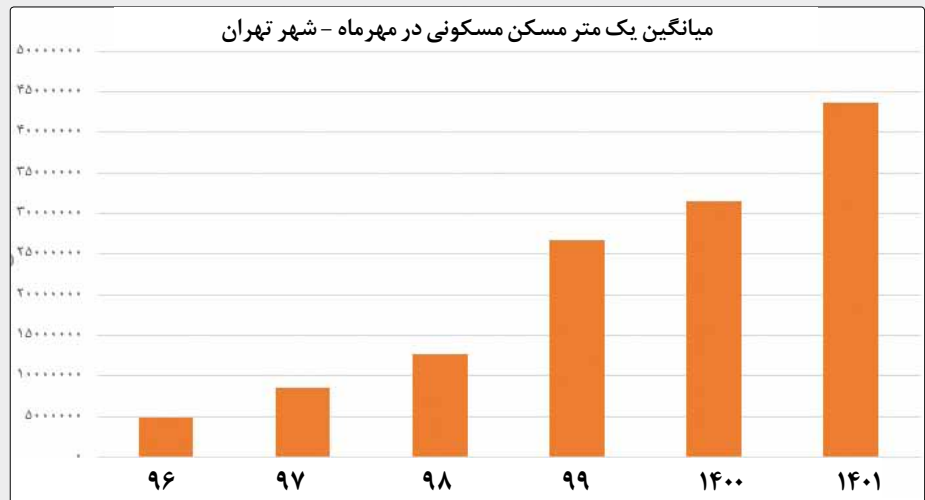
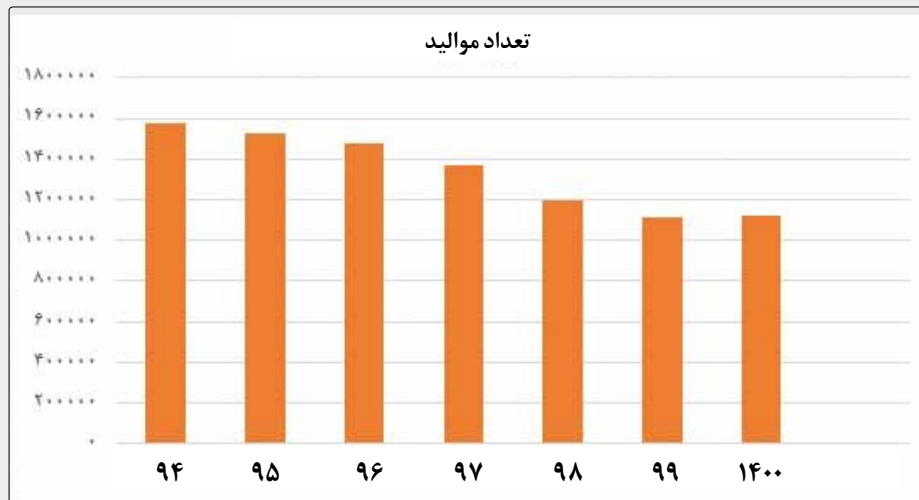
که نرخ رشد جمعیت کشور از سال ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ از ۳،۹ به ۱،۶ کاهش یافته و سال ۱۳۹۵ به ۱،۲ درصد و سال ۱۴۰۰ به ۰،۶ درصد رسیده است. در عرض تنها ۵ سال، نرخ رشد جمعیت کشور به میزان ۵۰ درصد کاهش یافته است.

■ **فرزندآوری در گرو تعدیل قیمت مسکن**
 اما علاوه بر ترویج یک فرهنگ اشتباه، شرایط اقتصادی کشور نیز به سمت و سویی رفت که تامین مهم‌ترین بستر برای پرورش نسل جدید که مسکن است، تبدیل به یک معضل شد. طبق آخرین پیمایش ملی که در کشور و به منظور درک دلایل تمایل و عدم تمایل به فرزندآوری انجام شده است، یکی از علت‌های اصلی اولیه افراد برای عدم تمایل به فرزندآوری، هزینه بالای تامین بالای مسکن است.

از سال ۹۷ با شروع روند تورمی فزاینده در بازار مسکن، همزمان نرخ باروری نیز کاهش یافته است. این رابطه را اینگونه می‌توان توضیح داد که از طرفی در تهران قیمت آپارتمان از سال ۹۷ تاکنون، حدوداً ۱۸ برابر شده است و از طرف دیگر طبق آمار رسمی، «هزینه تامین مسکن (اجاره‌بها) در سبد هزینه خانوارهای ایرانی»، در ۳ سال‌های اخیر، در تهران و شهرهای بزرگ، به بیش از ۷۰ درصد رسیده است. این رابطه را اعداد و ارقام نیز تایید می‌کند.

به این ترتیب، رشد قیمت مسکن و به تبع آن افزایش جمعیت اجاره‌نشین در کشور در سال‌های اخیر سبب شد شیب رشد اجاره‌بها به دلیل برهم خوردن تعادل حداقلی عرضه و تقاضا در بازار اجاره مسکن، تندتر شود. خانوارهای جوان که باید ۷۰ درصد از درآمد خود را صرف تامین هزینه مسکن کنند، مسلماً به فرزندآوری فکر نکرده و در نتیجه، «هزینه‌خواری اجاره‌بها از سبد هزینه ماهانه خانوارها»، عاملی برای «کاهش میل و تصمیم به فرزندآوری» در این سال‌ها شده است.

در حال حاضر طرح بزرگ و ملی نهضت مسکن در دستور کار وزارت راه و شهرسازی قرار دارد و طبق آخرین برآوردها ساخت حدود ۱،۹ میلیون واحد مسکونی در حالت عملیاتی شدن است؛ مسلماً اگر این طرح به نتیجه برسد در آینده نزدیک می‌توانیم امیدوار به تغییر نقشه جمعیتی کشور باشیم.



رفتار بازارهای مختلف جهانی در سال ۲۰۲۳

نفت جا ماند، طلا صعود کرد



قیمت کرینات لیتیم پس از رسیدن به بالاترین حد خود یعنی نزدیک به ۶۰۰ هزار یوان (۸۴۰۱۵ دلار) در هر تن در نوامبر ۲۰۲۲، به دلیل مزاحم عرضه جهانی، به ۹۷۵۰۰ یوان (۱۳۶۵۰ دلار) در هر تن سقوط کرد. سقوط قیمت لیتیم به قدری تکان‌دهنده بوده است که یک تحلیلگر وال‌استریت پیش‌بینی کرد بازارها ممکن است در مسیر مخالف حرکت کنند و در اوایل سال ۲۰۲۳ باعث کمبود لیتیم شوند.

همین وضعیت درباره نیکل که یکی دیگر از فلزات حیاتی باتری است، صدق می‌کند. بالاتر رفتن عرضه از تقاضا باعث شد قیمت این فلز حدود نیمی کاهش پیدا کند. گروه بین‌المللی مطالعات نیکل اعلام کرده است بازار نیکل با مزاحم عرضه و تقاضا به میزان ۲۳۹ هزار تن مواجه است که بزرگ‌ترین مزاحم عرضه در حدود یک دهه اخیر است. این رقم بسیار بالاتر از آخرین پیش‌بینی این گروه است که برآورد کرده بود مزاحم تولید در سال ۲۰۲۳ به ۱۷۱ هزار تن می‌رسد.

■ **غلات**
 بازارهای غلات نیز در سال ۲۰۲۳ وضعیت بهتری نداشتند. بهای معاملات آبی جو دوسر، تنها قرارداد غلاتی است که پس از ثبت رشد ۱،۲ درصدی، در آخر سال سبزپوش بود. سویا و محصولات مرتبط با آن و گندم کاهش دورقیمی داشتند و ذرت با افت حدود ۳۰ درصدی در سال ۲۰۲۳، بزرگ‌ترین کاهش را در میان غلات داشت.

درصد کاهش یافت و به ۹۹۸ دلار و ۷۰ سنت در هر اونس رسید. همچنین، پالادیم وضعیت بدتری داشت و حدود ۲۶ درصد کاهش سالانه پیدا کرد و به ۱۱۱۶۰ دلار و ۵۰ سنت در هر اونس رسید.

■ **فلزات پایه**
 بهای معاملات ۳ ماهه مس بازار کامکس، بازار لندن و معاملات ۳ ماهه قلع، همگی رشد سالانه ملایمی داشت. با این حال، قیمت سایر فلزات پایه شامل آلومینیوم، نیکل، روی و سرب همگی کاهش یافت. فلزات کلیدی باتری، عملکرد سالانه مطلوبی نداشتند.

بود. شاخص «اس اند پی ۵۰۰» اکنون تنها ۸ واحد با رسیدن به رکورد ۴۷۹۶،۵۶ واحد فاصله دارد. همین سناریو درباره شاخص داو جونز و نزدک کامپوزیت هم صدق می‌کند و هر ۲ شاخص در رکورد بالایی قرار دارند.

وضعیت بازارهای کالایی اما کاملاً متفاوت بود. شاخص کالاهای بلومبرگ که یک شاخص محبوب رصدکننده ۲۳ قرارداد مورد معامله در بورس کالاهای فیزیکی و بیش از ۱۰۰ میلیارد دلار دارایی است، حدود ۱۰ درصد افت سالانه داشت، زیرا همه کالاهای نفت و گاز گرفته تا فلزات پایه و غلات، کاهش قیمت داشته‌اند. پایگاه خبری اوپل پرایس در گزارشی، وضعیت بازارهای کالایی مختلف را بررسی کرده است که در ادامه به آن می‌پردازیم.

■ **کالاهای انرژی**
 کالاهای انرژی در سال ۲۰۲۳، زبان‌های سنگینی را ثبت کردند و بهای معاملات نفت برنت ۵،۹ درصد و معاملات وست تگزاس اینترمدیت ۹ درصد سقوط کردند. بنزین، نفت کوره، اتانول و زغال سنگ روتدام، همگی افت دورقیمی را به دلیل تقاضای ضعیف متحمل شدند. در این بین، بهای معاملات گاز طبیعی تحت تاثیر فراتر رفتن عرضه از تقاضا، ۴۳ درصد کاهش سالانه داشت و به ۲،۵۳ دلار به ازای هر واحد MMBtu رسید.

■ **فلزات ارزشمند**
 فلزات ارزشمند سال ۲۰۲۳، عملکرد نسبتاً خوبی

بازارهای کالایی در سال ۲۰۲۳ نتوانستند درخشش مشابه بازارهای مالی را تجربه کنند و با عملکردهای ضعیف از این سال خارج شدند.

پیش از شروع سال ۲۰۲۳، پیش‌بینی‌کنندگان برجسته وال‌استریت تقریباً به اتفاق هم، با در نظر گرفتن سال ۲۰۲۲ که به یک سال وحشتناک تبدیل شده بود، رنج زیادی را برای بازار سهام آمریکا پیش‌بینی کرده و بسیاری می‌گفتند نرخ‌های بهره بالاتر و همچنین رکود احتمالی اقتصادی، بازارهای سهام را مختل کرده و زبان سال قبل را تشدید می‌کند. با این حال، بعضی تحلیلگران با اشاره به اینکه این بدبینی، بیش از حد است و انعطاف‌پذیری اقتصاد آمریکا، بازارها را سرپا نگه می‌دارد، با این پیش‌بینی‌ها مخالفت کردند.

در نهایت، معلوم شد افراد خوش‌بین، درباره بازار پول، نظر درستی داشتند و برخلاف پیش‌بینی‌های تیره و تار از سوی تحلیلگران بانک‌های مورگان استنلی و «جی‌پی مورگان چیس اند کو»، بازارهای سهام آمریکا، شرایط نزولی را تجربه نکردند.

همه شاخص‌های بازارهای بزرگ سهام پس از صعودهای تماشایی، نزدیک یا در بالاترین رکورد همه زمان‌ها ایستادند. شاخص «اس اند پی ۵۰۰»، بازدهی سالانه ۲۵،۵ درصدی داشت که یک رکورد مبهوت‌کننده پس از ۴ سال ریزش و بیش از ۲ برابر میانگین رشد سالانه حدود ۱۰ درصد از سال ۲۰۰۰