

بسمه تعالی

شاخص بهای مسکن اجاری در مناطق شهری ایران

اهداف بررسی:

- بررسی سه ماهه مسکن اجاری به منظور استفاده در شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی (شاخص تورم) انجام می‌شود. هدف از بررسی مسکن اجاری موارد ذیل می‌باشد:
- تعیین میزان تغییرات اجاره بهای واحدهای اجاری مسکونی در مناطق شهری کشور.
- استفاده از نتایج این بررسی در محاسبات مربوط به برآورد ارزش اجاری واحدهای مالک‌نشین.
- مطالعه و بررسی تغییرات اجاره‌بهای واحدهای مسکونی به تفکیک استان‌ها.
- مطالعه و بررسی وضعیت واحدهای اجاری مسکونی در مناطق شهری از لحاظ سطح زیربنا، تعداد اتاق و دیگر امکانات موجود در آن‌ها.
- بررسی روند تحولات جغرافیایی اجاره مسکن.

سابقه بررسی:

طرح بررسی شاخص بهای مسکن اجاری که توسط اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی اجرا می‌شود از سابقه‌ای ۸۰ ساله (از سال ۱۳۱۴ تا کنون) برخوردار است.

در طرح بررسی شاخص بهای مسکن اجاری از آغاز تاکنون تغییراتی صورت گرفته است. شرح مختصری از تغییرات انجام شده در جدول شماره ۱ آمده است.

جدول ۱- تاریخچه بررسی شاخص بهای مسکن اجاری

تغییرات انجام شده	سال پایه	ردیف
آغاز طرح بررسی شاخص بهای مسکن اجاری	۱۳۱۴	۱
تنظیم پرسشنامه مستقل برای مسکن اجاری	۱۳۳۴	۲
بررسی مسکن اجاری به صورت یک طرح مستقل به علت افزایش جمعیت و گرایش بیشتر به شهرنشینی	۱۳۵۱	۳
تهیه اولین گزارش تغییرات اجاره مسکن در ردیف گزارش‌های اداره آمار اقتصادی	۱۳۵۲	۴

از سال ۱۳۵۳، همزمان با افزایش تعداد شهرهای مورد بررسی، در بررسی اجاره مسکن تغییراتی اساسی به وجود آمد. تعداد شهرهای مورد بررسی در سال های پایه مختلف در این طرح به شرح جدول زیر است:

جدول ۲- تعداد شهرهای مورد بررسی در سال های پایه مختلف

سال تجدیدنظر	۱۳۵۳	۱۳۶۱	۱۳۶۹	۱۳۷۶	۱۳۸۳	۱۳۹۰	۱۳۹۵
تعداد شهرهای مورد بررسی	۷۴	۷۸	۸۲	۷۲	۷۵	۷۹	۷۹

دوره بررسی:

دوره بررسی این طرح فصلی است. به عبارت دیگر هر سه ماه یکبار واحدهای نمونه مسکن اجاری مورد بررسی قرار گرفته، آمار و اطلاعات موردنظر از خانوارهای ساکن در آنها پرسش می شود.

زمان بررسی:

زمان بررسی این طرح از دهه سوم ماه اول هر فصل (فروردین، تیر، مهر و دی ماه) آغاز می شود و به مدت ۳۰ روز ادامه می یابد.

جامعه آماری:

تمامی واحدهای مسکونی اجاری مناطق شهری کشور جامعه آماری را تشکیل می دهند.

چارچوب آماری:

کلیه واحدهای مسکونی اجاری (خانه یا آپارتمان) در بلوک های فهرست برداری شده در سال پایه در مناطق شهری کشور چارچوب آماری را تشکیل می دهد.

روش نمونه‌گیری:

روش انتخاب نمونه‌ها در داخل هر استان بر اساس روش نمونه‌گیری دو مرحله‌ای است. مرحله اول مربوط به انتخاب شهر است که در حال حاضر تعداد کل شهرهای نمونه ۷۹ شهر می‌باشد. شهرهای خود منتخب در هر استان شهرهایی است که به دلیل متفاوت بودن آن از نظر جمعیتی و اقتصادی نسبت به سایر شهرهای استان، نتایج بررسی‌های آماری در این شهرها به خود آن‌ها تعمیم داده می‌شود. در هر استان شهرهای نمونه‌ای وجود دارد که از نظر جمعیتی و اقتصادی با سایر شهرهای استان هماهنگ می‌باشند و تعمیم نتایج می‌تواند در سطح استان (به غیر از شهرهای خود منتخب) انجام پذیرد. این شهرها غیر خود منتخب نامیده می‌شود.

مرحله دوم انتخاب واحد نمونه مسکونی اجاری می‌باشد. تعداد نمونه هر شهر بین گروه‌های چهارگانه، یک اتاقه، دو اتاقه، سه اتاقه و چهار اتاقه و بیشتر، توزیع می‌گردد و واحدهای مسکونی اجاری نمونه در درون هر یک از چهار طبقه فوق به روش سیستماتیک انتخاب می‌شوند. تعداد نمونه مورد بررسی در هر دوره با احتمال متناسب در شهرها و طبقه‌های مذکور انتخاب می‌شود.

نحوه جمع‌آوری اطلاعات:

جمع‌آوری داده‌ها، توسط متصدیان جمع‌آوری آمارهای اقتصادی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران که رسمی، دائمی، کارآموده و بومی بوده و مستقر در شهرهای نمونه هستند، انجام می‌گیرد. به کارگیری این تمهید باعث جلب اعتماد منابع اطلاع‌گرفته و بنابراین اطلاعات را به صورت صحیح در اختیار متصدیان جمع‌آوری آمارهای اقتصادی قرار می‌دهند. فعالیت این متصدیان به طور مستمر توسط مسئولین مافوق و بازرسان آماری مورد کنترل و نظارت قرار می‌گیرد و از این جهت خطاهای غیرنمونه‌ای به حداقل کاهش داده می‌شود.

روش محاسبات تغییرات و شاخص اجاره بهای مسکن غیرشخصی در هر فصل:

پس از جمع‌آوری اجاره بهای واحدهای نمونه در هر شهر تغییر نسبی اجاره بها در شهر i ام و در دوره بررسی t نسبت به دوره قبلی از فرمول زیر محاسبه می‌شود.

$$r_{it} = \frac{\sum_{j=1}^{n_i} x_{ij t}}{\sum_{j=1}^{n_i} x_{ij (t-1)}} \times 100$$

که در آن X_{ijt} اجاره بهای نمونه j ام در شهر i ام در دوره t و n_i تعداد نمونه در شهر i ام است. پس از محاسبه تغییرات اجاره بهای مسکن غیرشخصی در هر شهر نسبت به دوره قبل (r_{it}) ، شاخص هر شهر از فرمول زیر بدست می‌آید.

$$I_{it} = \begin{cases} 100 & t = 0 \\ (r_{it} \times I_{i(t-1)}) / 100 & t > 0 \end{cases}$$

سپس شاخص هر شهر با استفاده از وزن اجاره بهای مسکن غیرشخصی هر شهر نسبت به کل کشور در سال پایه موزون شده و شاخص کل کشور (I_{Gt}) از فرمول زیر محاسبه می‌گردد.

$$I_{Gt} = \sum_{i=1}^{79} I_{it} \times (C_i / 100)$$

که در آن I_{it} شاخص اجاره بهای مسکن غیرشخصی در شهر i ام در دوره t و C_i وزن هزینه مسکن غیرشخصی شهر i ام در کل کشور است.

جدول سری زمانی:

شاخص بهای مسکن اجاری در مناطق شهری ایران به تفکیک سه ماهه در سال های مختلف (۱۰۰=۱۳۹۰)

* درصد تغییر سالانه	متوسط سال	سه ماهه چهارم	سه ماهه سوم	سه ماهه دوم	سه ماهه اول	دوره سال
۱۶/۳	۲/۳	۲/۴	۲/۳	۲/۲	۲/۲	۱۳۶۹
۱۹/۲	۲/۸	۳/۰	۲/۹	۲/۷	۲/۵	۱۳۷۰
۲۳/۳	۳/۴	۳/۷	۳/۵	۳/۳	۳/۱	۱۳۷۱
۲۱/۸	۴/۱	۴/۵	۴/۲	۴/۰	۳/۹	۱۳۷۲
۲۱/۳	۵/۰	۵/۵	۵/۱	۴/۹	۴/۷	۱۳۷۳
۲۷/۴	۶/۴	۷/۰	۶/۷	۶/۲	۵/۸	۱۳۷۴
۳۴/۹	۸/۷	۹/۹	۹/۱	۸/۱	۷/۵	۱۳۷۵
۳۰/۹	۱۱/۳	۱۲/۳	۱۱/۶	۱۱/۰	۱۰/۴	۱۳۷۶
۱۹/۴	۱۳/۵	۱۴/۶	۱۳/۸	۱۳/۱	۱۲/۷	۱۳۷۷
۱۶/۵	۱۵/۸	۱۶/۶	۱۵/۹	۱۵/۵	۱۵/۱	۱۳۷۸
۱۸/۶	۱۸/۷	۲۰/۴	۱۹/۴	۱۷/۹	۱۷/۱	۱۳۷۹
۱۹/۹	۲۲/۴	۲۳/۹	۲۲/۸	۲۱/۹	۲۱/۱	۱۳۸۰
۲۰/۰	۲۶/۹	۲۹/۳	۲۷/۹	۲۵/۸	۲۴/۵	۱۳۸۱
۱۹/۴	۳۲/۱	۳۴/۲	۳۲/۵	۳۱/۴	۳۰/۴	۱۳۸۲
۱۸/۳	۳۸/۰	۳۹/۶	۳۸/۵	۳۷/۵	۳۶/۵	۱۳۸۳
۱۱/۶	۴۲/۴	۴۴/۲	۴۳/۰	۴۱/۸	۴۰/۷	۱۳۸۴
۱۳/۷	۴۸/۳	۵۱/۷	۴۹/۴	۴۶/۷	۴۵/۲	۱۳۸۵
۲۱/۲	۵۸/۵	۶۴/۸	۶۰/۶	۵۵/۶	۵۲/۹	۱۳۸۶
۲۸/۶	۷۵/۲	۸۱/۷	۷۸/۷	۷۲/۳	۶۸/۲	۱۳۸۷
۱۲/۸	۸۴/۹	۸۶/۶	۸۵/۸	۸۴/۲	۸۳/۰	۱۳۸۸
۶/۰	۹۰/۰	۹۳/۰	۹۱/۱	۸۸/۹	۸۷/۱	۱۳۸۹
۱۱/۱	۱۰۰/۰	۱۰۳/۸	۱۰۱/۲	۹۸/۸	۹۶/۴	۱۳۹۰
۱۲/۶	۱۱۲/۶	۱۱۹/۰	۱۱۵/۷	۱۱۰/۰	۱۰۵/۷	۱۳۹۱
۲۰/۸	۱۳۶/۰	۱۴۴/۷	۱۴۰/۳	۱۳۴/۲	۱۲۴/۶	۱۳۹۲
۱۵/۶	۱۵۷/۲	۱۶۵/۵	۱۶۱/۱	۱۵۴/۲	۱۴۸/۱	۱۳۹۳
۱۲/۵	۱۷۶/۸	۱۸۴/۲	۱۸۰/۲	۱۷۴/۱	۱۶۸/۷	۱۳۹۴

* درصد تغییر از اعداد کامل محاسبه شده است.