

**نحوه محاسبه نرخ تورم اجاره‌بهای مسکن و پاسخ به برخی از ابهامات**

**منصوره یزدان خواه**

**اسعد اله رضایی**

**عبدالرحیم ایرا**

مسکن و سرپناه به عنوان یکی از نیازهای اصلی بشر در کنار خوراک و پوشاک می‌باشد. فارغ از رویکردهای سرمایه‌ای و ثروت به مقوله مسکن، اصلی‌ترین مسئله در برخورد با کالای مسکن، آن خدمتی است که به عنوان سرپناه تامین می‌شود. در همین راستا در مسایل اقتصادی نیز مسکن از دو جنبه سرمایه و مصرف مدنظر قرار می‌گیرد. تفکیک این دو از هم پیچیدگی‌هایی را در مباحث رشد و محاسبه نرخ تورم ایجاد می‌کند. ملاحظات نظری و مسائل مربوط به اندازه‌گیری خدمت مسکن مهمترین چالش پیش روی تهیه‌کنندگان شاخص قیمت مصرف کننده<sup>۱</sup> (CPI) است. از آنجا که در تعریف شاخص قیمت مصرف کننده، تنها کالا و خدمات مصرفی خانوار مدنظر می‌باشد رویکردی که در مقوله مسکن مدنظر قرار می‌گیرد می‌بایست به گونه‌ای تعریف شود تا بتوان هزینه‌های سرمایه‌ای و مصرفی مسکن را از هم تفکیک نمود. به عبارتی دیگر در کاربرد دوگانه CPI به عنوان یک نماگر اقتصاد کلان از یک طرف و کاربرد آن به عنوان یک شاخص، تعارضی ایجاد نکند.

در این نوشتار سعی شده است ضمن معرفی رویکردهای متفاوت در سراسر دنیا به محاسبه تورم مسکن در CPI به تعریف رویکرد مورد استفاده در مرکز آمار ایران پرداخته و به شبهات و ابهاماتی که بعضاً به دلیل عدم آگاهی برخی پژوهشگران مطرح می‌شود پاسخ داده شود.

### معرفی بخش مسکن در شاخص قیمت مصرف کننده

یکی از گروههای اصلی در محاسبه شاخص قیمت مصرف کننده گروه مسکن می‌باشد که به خاطر بالا بودن وزن، از اهمیت ویژه‌ای در محاسبات شاخص قیمت مصرف کننده برخوردار است. بدیهی است که ارزش خود مسکن (شامل ارزش زمین و ساختمان) به دلیل اینکه دارایی می‌باشد در محاسبه شاخص قیمت مصرف کننده لحاظ نمی‌شود، اما خدمات مصرفی مسکن در سبد اقلام مصرفی خانوار قرار دارد. خدمات مصرفی مسکن شامل موارد زیر می‌باشد:

۱- اجاره‌بهای واقعی مسکن

۲- اجاره بهای احتسابی مسکن<sup>۲</sup>

۳- خدمات نگهداری و تعمیر واحد مسکونی

برای محاسبه شاخص قیمت، اطلاعات مربوط به ضریب اهمیت و قیمت همه اقلام و گروهها مورد نیاز می‌باشد. داده‌های مربوط به ضریب اهمیت در سال پایه از اطلاعات طرح هزینه و درآمد خانوار استخراج می‌شود و داده‌های مربوط به قیمت از اجرای ماهانه طرح شاخص قیمت مصرف کننده خانوارهای کشور بدست می‌آید. روش محاسبه شاخص قیمت برای زیربخش‌های اجاره‌بهای واقعی مسکن و خدمات نگهداری و تعمیر واحد

<sup>۱</sup> Consumer Price Index

<sup>۲</sup> Equivalent Rent

مسکونی (که همانند همه اقلام برای آنها مبادله صورت می‌گیرد)، مشابه همه اقلام دیگر انجام می‌شود و تخمین وزن دوره پایه برای آنها بدون هیچ مشکلی از اطلاعات هزینه درآمد خانوار قابل محاسبه است. اما در تهیه شاخص قیمت مصرف کننده، برخورد با مسکن مالک نشین مساله دشواری است که مراکز آماری با آن مواجه هستند.

هدف اصلی شاخص قیمت مصرف کننده، تهیه معیاری برای اندازه‌گیری تورم اقلام مصرفی خانوارها به طور کلی است. دامنه اقلام شاخص قیمت مصرف کننده، کلیه کالاها و خدمات مصرفی تحصیل شده توسط خانوارهاست. نکته قابل توجه این است که اقلامی که ماهیت سرمایه‌ای و دارایی داشته باشند در سبد محاسبه شاخص قیمت مصرف کننده لحاظ نمی‌شوند. انگیزه اصلی خانوارها برای خرید واحد مسکونی، دستیابی به یک خدمت (سرپناه و امنیت تصرف) می‌باشد. بنابراین از دید خانوارها، هزینه‌هایی که مالک-ساکنان برای تهیه واحد مسکونی خود می‌پردازند ترکیبی از هزینه‌های سرمایه‌گذاری و مصرف است.

### روش‌های محاسبه نرخ تورم مسکن مالک نشین<sup>۳</sup>

همانطور که در بخش قبل توضیح داده شد هزینه‌هایی که مالک-ساکنان (Owner Occupiers) برای تهیه واحد مسکونی خود می‌پردازند ترکیبی از هزینه‌های سرمایه‌گذاری و مصرف است. مساله اصلی این است که چگونه این دو جزء (هزینه‌های مصرفی و هزینه‌های سرمایه‌ای مسکن) را از یکدیگر تفکیک کنیم تا شاخص قیمت مصرف کننده فقط هزینه‌های مصرفی را در برگیرد. در مراکز آماری دنیا و بر اساس دستورالعمل‌های بین‌المللی دو رویکرد برای محاسبه هزینه‌های مصرفی واحدهای مالک نشین وجود دارد:

- رویکرد مصرف (هزینه)<sup>۴</sup>
- رویکرد اجاره معادل<sup>۵</sup>

#### رویکرد مصرف:

هدف اصلی این رویکرد اندازه‌گیری تغییر مقدار جریان خدمات سرپناهی است که در طول زمان توسط مالک-ساکنان مصرف می‌شود. در روش هزینه مصرف کننده، تغییرات هزینه مسکن مالک نشین اندازه‌گیری می‌شود. برای تعیین وزن دوره پایه این هزینه‌ها به دو جزء هزینه‌های واقعی معمولی از قبیل هزینه‌های تعمیر و نگهداری و هزینه فرصت پول سرمایه‌گذاری شده در مسکن تقسیم می‌شوند. این بخش دوم در ساده‌ترین شکل آن و در شرایطی که واحدهای مسکونی مستقیماً خریداری می‌شوند با نرخ بازگشت سود در دارایی‌های دیگر نشان داده می‌شود. اما به طور معمول بخشی از پول مورد نیاز برای خرید مسکن از طریق وام تأمین می‌شود. در چنین حالتی هزینه فرصت را می‌توان میانگین نرخ‌های بهره وام‌های مسکن و دارایی‌های

<sup>۳</sup> Owner – Occupied Housing

<sup>۴</sup> Cost Approach

<sup>۵</sup> Rental Equivalence

جایگزین مسکن در نظر گرفت. برآورد وزن دوره پایه برای هزینه‌های فرصت نسبتاً پیچیده است و به مدل سازی نیاز دارد. فرض کنیم کلیه مالک-ساکنان، واحدهای مسکونی خود را در آغاز دوره مستقیماً خریداری کرده و در پایان دوره فروخته‌اند. هزینه‌های فرصت آنها طی این دوره شامل مبلغ بهره از دست رفته (یعنی مبلغ بهره‌ای که از سرمایه‌گذاری در دارایی‌های دیگر بدست می‌آید) و استهلاک است. هرگونه افزوده سرمایه‌ای که از فروش این واحدهای مسکونی به دست می‌آید، این هزینه‌ها را جبران می‌کند. در مورد خرید مسکنی که بخشی از آن با وام رهنی تامین شده باشد، فرمولی که عموماً برای محاسبه هزینه مصرف کننده استفاده می‌شود به شرح زیر است:

$$UC = rM + iE + D - K$$

که در آن  $M$  ارزش وام رهنی،  $E$  ارزش خالص واحد مسکونی،  $r$  نرخ بهره وام رهنی،  $i$  نرخ بهره دارایی‌های جایگزین،  $D$  استهلاک و  $K$  افزوده سرمایه (افزایش قیمت مسکن در دوره مورد بررسی) است.

در حال حاضر هیچ مرکز آماری از روش هزینه مصرف کننده به طور کامل استفاده نمی‌کند. این موضوع تا اندازه‌ای ناشی از پیچیدگی مفهومی و روش شناختی اندازه‌گیری آن است. توجه به این نکته ضروری است که در بعضی موارد که تورم بهای مسکن بیش از نرخ‌های بهره اسمی باشد، وزن هزینه مصرف کننده منفی خواهد بود (به مفهوم وجود نوعی قیمت منفی برای هزینه مصرف کننده خواهد بود).

### اجاره معادل

در روش اجاره معادل، تغییر قیمت خدمات مسکن مصرف شده توسط مالک-ساکن از طریق برآورد ارزش بازاری این خدمات انجام می‌شود. به عبارت دیگر اجاره معادل به این معنی است که اگر مالک-ساکن می‌خواست واحد مسکونی خود را اجاره کند چه مبلغی باید می‌پرداخت. رویکرد اجاره معادل در نظام حسابهای ملی<sup>۶</sup> (SNA) برای اندازه‌گیری خدمات مسکن مصرف شده توسط خانوار توصیه شده است.

برای به دست آوردن وزن معادل اجاره لازم است برآورد شود که مالک-ساکن در دوره پایه برای اجاره واحد مسکونی خود چه مبلغی باید می‌پرداخت. البته نمی‌توان انتظار داشت که در آمارگیری‌های هزینه درآمد خانوار، مالک-ساکنان بتوانند برآورد دقیقی از این مبلغ به دست دهند اما می‌توان با مقایسه واحدهای مسکونی مالک نشین و واحدهای مشابهی که استیجاری هستند این مبلغ را برآورد نمود. در رویکرد معادل اجاره برای محاسبات شاخص قیمت مصرف کننده در موارد زیر محاسبات با مشکل مواجه می‌شود:

- در کشورها و مناطقی که حجم کلی بازار اجاره کوچک و ناچیز است
- مسکن استیجاری به لحاظ کیفیت، طول عمر، اندازه و مکان با مسکن مالک نشین متفاوت است

<sup>۶</sup> System of National Account

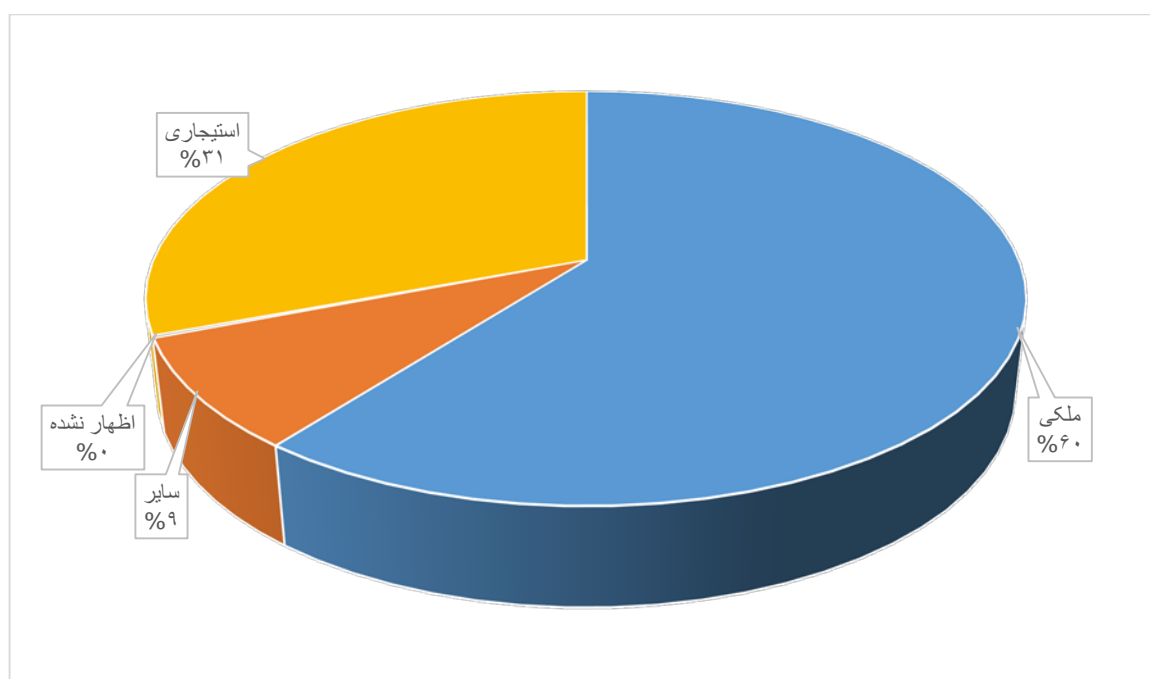
- بازار اجاره در معرض کنترل قیمت ها باشد (اگرچه منظور کردن قیمت های یارانه ای و کنترل شده در اجاره بهای واقعی قابل قبول است، اما این قبیل قیمت‌ها را نباید در محاسبه معادل اجاره به کار گرفت)
- مالک-ساکنان از جهاتی از قبیل امنیت تصرف و امکان ایجاد تغییرات در واحد مسکونی خود، مطلوبیت اضافی کسب می‌کنند، که انجام تعدیلاتی در محاسبات اولیه را ضروری می‌نماید

### روش مورد استفاده در مرکز آمار ایران

در مرکز آمار ایران همانند اکثر مراکز آماری دنیا، از روش "معادل اجاره" برای محاسبه شاخص مسکن مالک نشین استفاده می‌شود. وجود درصد قابل توجه خانوارهای اجاره نشین، مشابهت و همگنی مسکن استیجاری با مسکن مالک نشین جهت قیمت‌گیری و بازار تقریباً رقابتی اجاره مسکن در کشور نقطه قوت انتخاب این روش است.

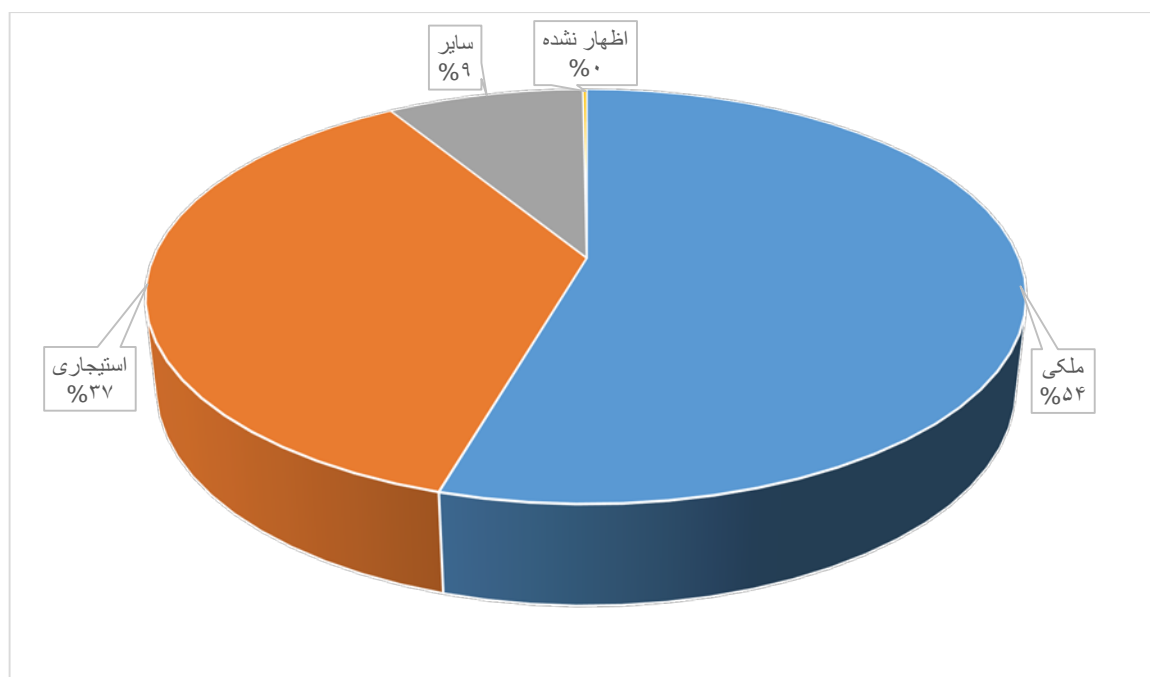
همانطور که در بخش قبل اشاره شد پیش نیاز استفاده از روش "اجاره معادل" برای محاسبه ضریب اهمیت مسکن مالک نشین، وجود جامعه بزرگ خانوارهای اجاره‌نشین می‌باشد. بررسی ترکیب خانوارهای کشور بر اساس مالک و اجاره‌نشین استفاده از روش اجاره معادل را تایید می‌کند. بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵ تعداد کل خانوارهای کشور ۲۳،۵۸۰،۲۲۱ می‌باشد که نحوه تصرف مسکن تعداد ۷،۲۵۰،۳۵۳ از آنها یعنی معادل ۳۱ درصد، استیجاری می‌باشد. نمودار ۱ ترکیب خانوارهای کشور بر اساس نحوه تصرف مسکن را نشان می‌دهد.

نمودار ۱: ترکیب خانوارهای کشور بر اساس نحوه تصرف مسکن



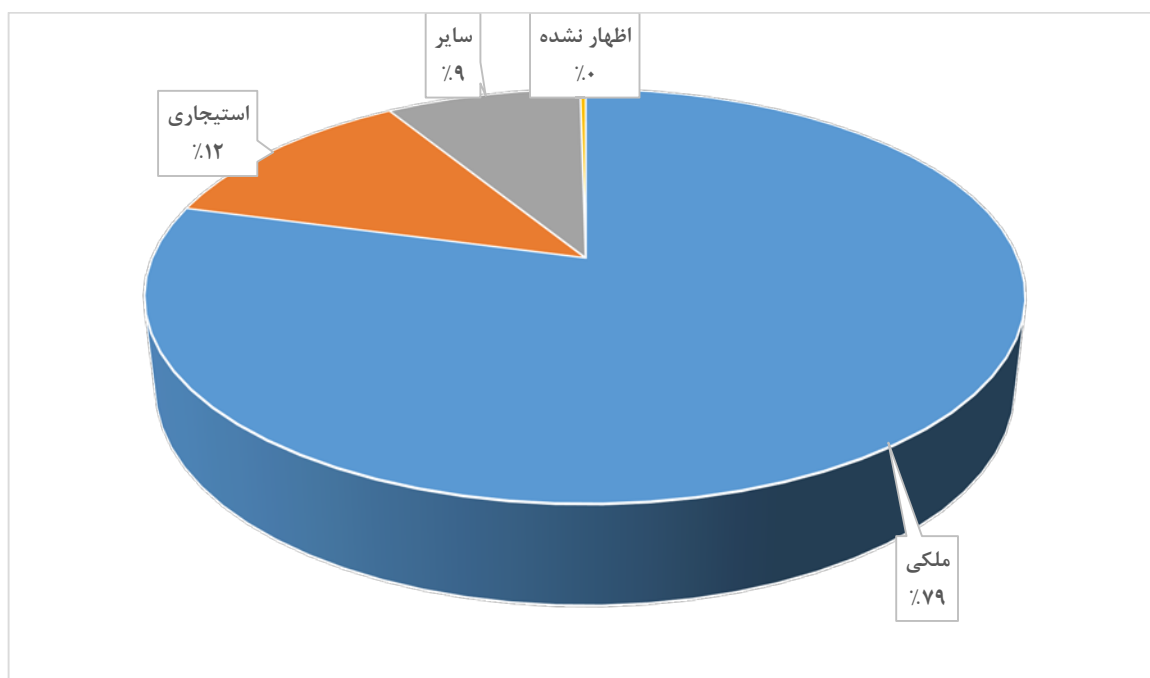
برای مناطق شهری ترکیب خانوارهای استیجاری و مالک نشین نیز به همین ترتیب قابل بررسی است. تعداد کل خانوارهای مناطق شهری ۱۷،۸۷۷،۹۲۷ می باشد که از این تعداد ۶،۵۶۵،۳۸۲ خانوار مستاجر، معادل ۳۷ درصد می باشند. این اطلاعات در نمودار ۲ نشان داده شده است.

نمودار ۲: ترکیب خانوارهای شهری کشور بر اساس نحوه تصرف مسکن



همچنین با استفاده از نتایج سرشماری ۱۳۹۵ تعداد کل خانوارهای روستایی ۵،۶۹۲،۲۸۴ می باشد که از این تعداد ۶۸۴،۹۷۱ خانوار معادل ۱۲ درصد اجاره نشین می باشند. اطلاعات مربوط به خانوارهای روستایی در نمودار ۳ نشان داده شده است.

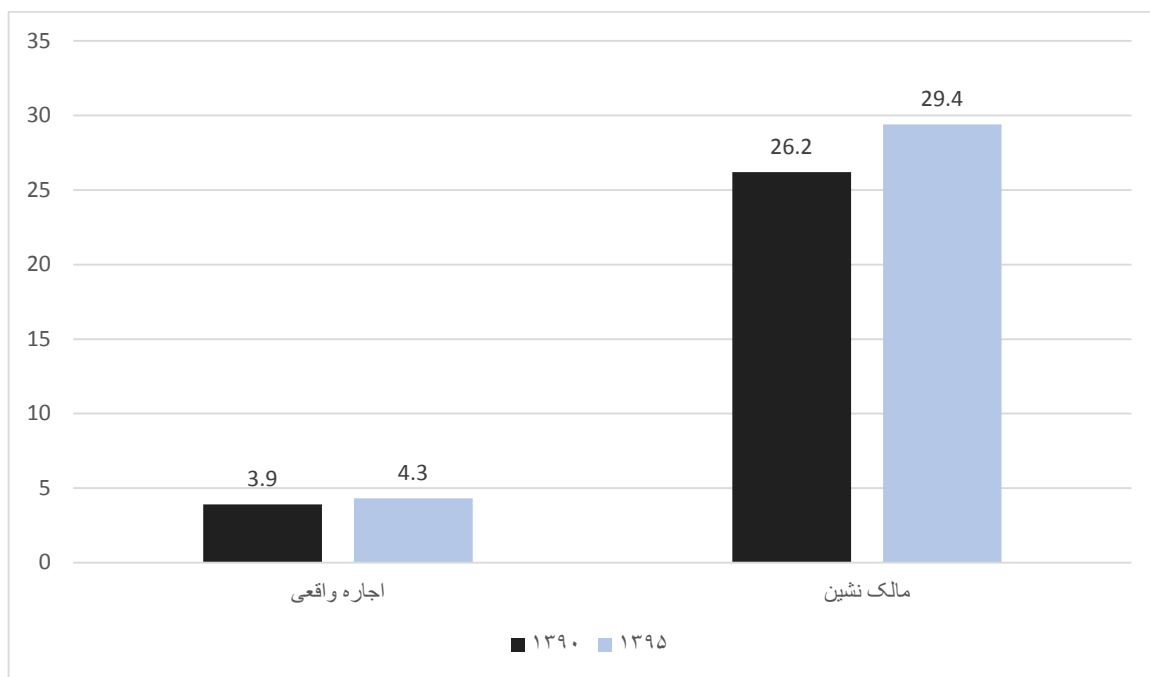
نمودار ۳: ترکیب خانوارهای روستایی بر اساس نحوه تصرف مسکن



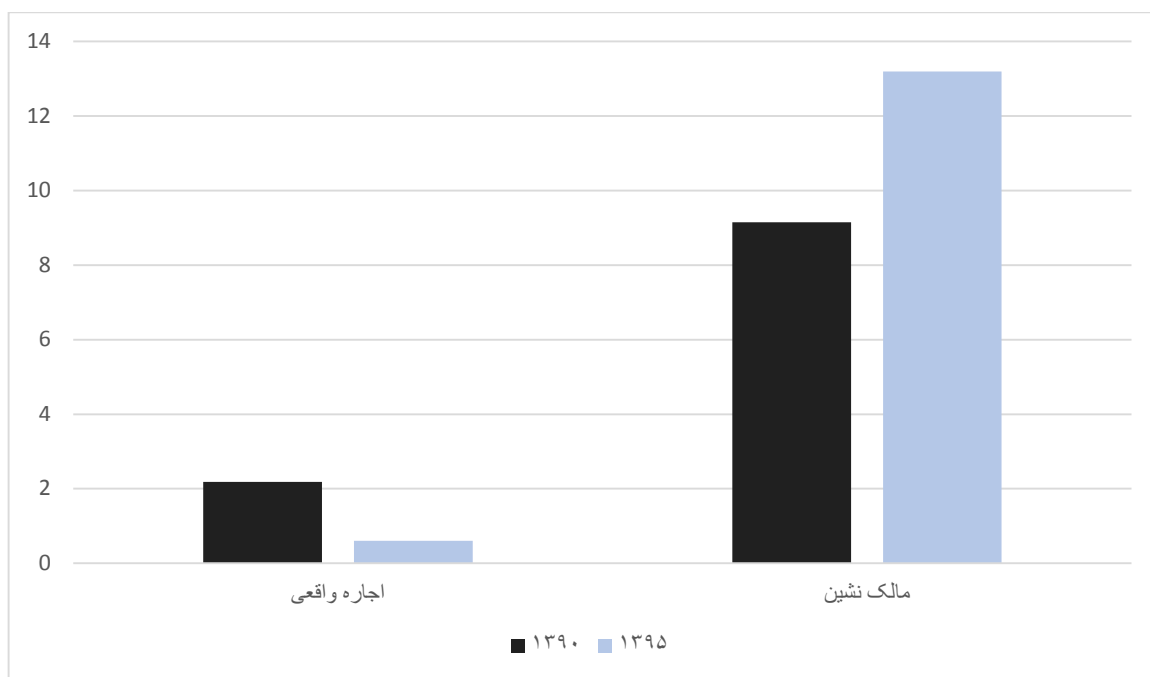
همانطور که مشاهده می‌شود سهم خانوار اجاره نشین در مقابل خانوار مالک نشین در مناطق شهری بیشتر از مناطق روستایی می‌باشد (۳۷ درصد در مقابل ۱۲ درصد) و این سهم در میان کل خانوارهای کشور ۳۱ درصد است.

ضریب اهمیت محاسبه شده برای مسکن استیجاری و مالک نشین در دو سال پایه ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ برای مناطق شهری و روستایی به صورت نمودارهای ۴ و ۵ می‌باشد:

نمودار ۴: ضریب اهمیت مسکن مناطق شهری در دو سال پایه ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵



نمودار ۵: ضریب اهمیت مسکن مناطق روستایی در دو سال پایه ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵





## ابهامات موجود در محاسبه تورم مسکن

از اصول اساسی تهیه شاخص قیمت مصرف کننده، لحاظ کالاها و خدمات مصرفی تحصیل شده توسط خانوارها در سبد مورد استفاده جهت محاسبه شاخص قیمت می باشد. (اقلامی که ماهیت سرمایه‌ای و دارایی داشته باشند در سبد محاسبه CPI لحاظ نمی‌شوند). همچنین با توجه به اینکه تورم قیمت، پدیده‌ای خاص در فعالیت‌های بازار است، دامنه آن نیز معمولاً به آن دسته از کالاها و خدمات مصرفی محدود می‌شود که در جریان مبادلات پولی بدست می‌آید. به عبارت دیگر آن دسته از کالاها و خدمات مصرفی که از طریق دولت و موسسات غیرانتفاعی در اختیار خانواره قرار می‌گیرند و برای خانوار هزینه‌ای در بر ندارند، در شاخص منظور نمی‌شوند.

با توجه به این توضیحات ابهاماتی که در محاسبه بخش اجاره احتسابی مسکن (مسکن مالک نشین) وجود دارد شامل موارد زیر می‌باشد:

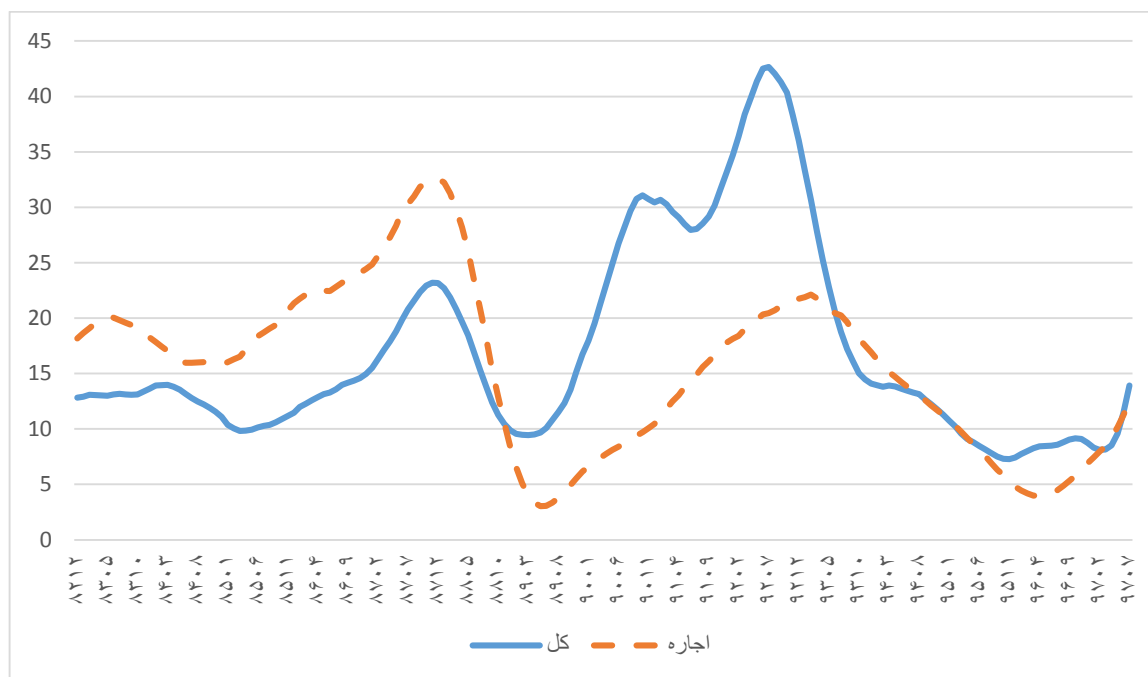
- ممکن است این تلقی بوجود آید که کل بخش مسکن، سرمایه تلقی شود و لذا خرید واحدهای مسکونی را از مصرف خانوار کنار بگذارند.
- خانوارهایی که در مسکن ملکی خود ساکن هستند، در ابتدا مبلغی برای خرید مسکن پرداخت می‌کنند و در طول استفاده از خدمات سرپناه مسکن خود مبلغی پرداخت نمی‌کنند بنابراین این تلقی بوجود می‌آید که چون بابت این خدمت مبادله‌ای صورت نمی‌پذیرد پس در سبد محاسبه تورم مصرفی خانوار هم نباشد.
- مرکز آمار با انتساب ضریب اهمیت بالا به مسکن (به دلیل محدود بودن تغییرات قیمتی آن) سعی در پایین نگه داشتن نرخ تورم نموده است.

در رابطه با ابهام اول، گرچه خانوارها به هنگام خرید مسکن، دستیابی به افزوده سرمایه را محتمل می‌دانند و یقیناً واحد مسکونی خود را نوعی دارایی به شمار می‌آورند، اما معمولاً انگیزه اصلی آنها برای خرید واحد مسکونی، دستیابی به یک خدمت (سرپناه و امنیت تصرف) می‌باشد. بنابراین از دید خانوارها، هزینه‌هایی که مالک-ساکنان برای تهیه واحد مسکونی خود می‌پردازند ترکیبی از هزینه‌های سرمایه‌گذاری و مصرفی است و کنار گذاشتن کلی این هزینه‌ها از CPI می‌تواند باعث ایجاد خطا در محاسبات تورم مصرفی خانوارها شود. و همانطور که در این گزارش اشاره شد با روش های مختلف امکان تفکیک هزینه‌های مصرفی و سرمایه‌ای مسکن مالک نشین وجود دارد.

در رابطه با ابهام دوم، لازم به ذکر است که گرچه خانوارها آشکاراً مبلغی بابت خدمات مسکن مالک نشین پرداخت نمی‌کنند اما به صورت ضمنی هزینه‌هایی را متقبل می‌شوند که هزینه فرصت استفاده از مسکن می‌باشد و در بخش دوم این گزارش، روشهای مختلف محاسبه این هزینه فرصت توضیح داده شد.

در رابطه با ابهام سوم لازم به ذکر است که اولاً تعیین وزن بخش مسکن مستقل از شرایط رکود و رونق بخش مسکن می‌باشد و بر اساس هزینه اختصاص یافته توسط خانوارها جهت تامین سرپناه می‌باشد. ضریب اهمیت در سال پایه تعیین می‌شود و در سالهای بین دو مقطع سال پایه بدون تغییر می‌ماند. ثانیاً این نکته در صورتی صحیح است که همیشه میانگین تورم و شاخص قیمت بخش مسکن از تورم و شاخص قیمت کل پایین‌تر باشد. در صورتی که با بررسی روند نرخ تورم بخش اجاره و سایر اقلام (بدون اجاره) مشاهده می‌شود که نرخ تورم اجاره بسته به شرایط رونق و رکود بازار مسکن در بعضی زمانها بیشتر از تورم کل و در بعضی زمانها کمتر از تورم کل می‌باشد. پس در بعضی از زمانها اجاره‌بها باعث افزایش تورم کل شده و در بعضی موارد برعکس. در حقیقت افزایش سهم هزینه‌ای اجاره و همچنین سهم خانوار اجاره نشین به کل خانوارها خصوصاً در مناطق شهری، موید این مطلب است که هزینه‌های اجاره که عموماً به صورت ماهانه دریافت می‌شود در سبد مصرفی خانوارها اهمیت یافته است. لذا تلقی کاهش ضریب اهمیت به دلیل رکود بخش مسکن معیار درستی برای ارزیابی فشار تورمی نخواهد بود. زیرا رکود بخش مسکن منجر به کاهش عرضه مسکن بوده و در حقیقت فشار افزایش اجاره را در پی دارد. در نتیجه نمی‌توان گفت که تورم اجاره بها تاثیر ثابتی (افزایشی یا کاهششی) بر تورم کل دارد و تعیین ضریب اهمیت باید بر اساس این روند ثابت باشد. این مساله به روشنی در نمودار ۷ نشان داده شده است. همانطور که از نمودار مشخص است در بعضی زمانها تورم اجاره بیشتر از تورم کل و در بعضی زمانها کمتر می‌باشد (بر اساس شرایط رونق و رکود بازار مسکن) و روند ثابتی در این زمینه وجود ندارد.

نمودار ۷: مقایسه نرخ تورم اجاره و کل در مناطق شهری



## نتیجه گیری

با توجه به مطالب ارائه شده، بخش مسکن مالک نشین به دلیل ارائه خدمات مربوط به سرپناه (که یک خدمت مصرفی می باشد) یکی از بخش های کلیدی در محاسبات مربوط به نرخ تورم می باشد که بر خلاف دیگر اقلام سبد محاسبه تورم، دارای پیچیدگی هایی می باشد و این پیچیدگی ها مربوط به محاسبه وزن مربوط به این قلم می باشد. در مرکز آمار ایران همانند اکثر مراکز آماری دنیا به دلیل وجود درصد بالای خانوارهای اجاره نشین از روش اجاره معادل برای محاسبه وزن اجاره احتسابی استفاده می شود زیرا در روش اجاره معادل، بازار اجاره بهترین برآورد از هزینه های مصرفی مسکن مالک نشین را ارائه می کند. برای اطلاعات قیمتی هم از بخش اجاره واقعی استفاده می شود.