

مقایسه نتایج متوسط و شاخص قیمت اجاره بها مسکن خانوارهای شهر تهران در

سال ۱۳۹۶

مقدمه

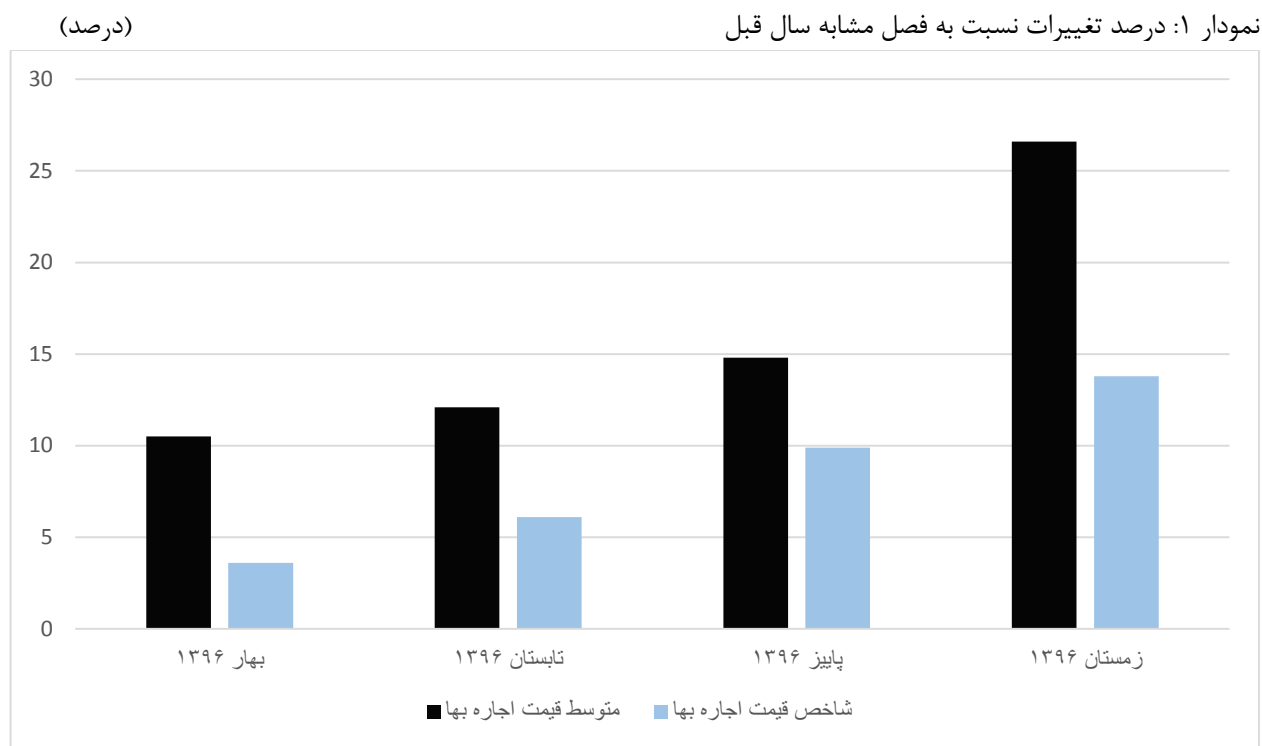
اهمیت بخش مسکن در اقتصاد کشور و حساسیت موجود نسبت به تحولات بازار مسکن باعث توجه ویژه برنامه‌ریزان و سیاستگذاران به این بخش شده است. در همین راستا مرکز آمار ایران نیز همواره سعی نموده است تا با اجرای طرح‌های آماری در بخش مسکن، آمار و اطلاعات به روز و دقیق این بخش در حوزه‌های متوسط و شاخص قیمت اجاره بها، متوسط قیمت خرید و فروش مسکن، متوسط و شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی و ساخت و ساز را جهت استفاده کاربران مختلف تولید نماید.

دو طرح آماری به صورت مستقل از هم، جهت اندازه‌گیری تغییرات قیمت اجاره بهای واحدهای مسکونی انجام می‌شود، که طرح متوسط قیمت اجاره بهای واحدهای مسکونی شهر تهران و طرح شاخص قیمت اجاره بهای واحدهای مسکونی به تفکیک استان‌های کشور می‌باشد. با توجه به تفاوت نتایج منتشر شده از این دو طرح، در این گزارش سعی می‌شود بعد از بررسی اجمالی دو طرح و ارائه نتایج آن‌ها، دلایل تفاوت نتایج این دو طرح توضیح داده شود.

نتایج طرح‌های متوسط و شاخص قیمت اجاره بها واحدهای مسکونی شهر تهران

نتایج طرح‌های متوسط قیمت اجاره بها و شاخص قیمت اجاره بها، در سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد که متوسط اجاره بهای واحدهای مسکونی در شهر تهران در زمستان ۱۳۹۶ نسبت به فصل مشابه سال قبل (زمستان ۱۳۹۵) افزایشی معادل ۲۶,۶ درصد داشته است این در حالی است که بر اساس نتایج طرح شاخص قیمت اجاره بها افزایش شاخص برای شهر تهران نسبت به فصل مشابه سال قبل معادل ۱۳,۸ درصد می‌باشد.

درصد تغییرات نتایج حاصل از دو طرح نسبت به فصل مشابه سال قبل به تفکیک فصول سال ۱۳۹۶ در نمودار ۱ نشان داده شده است:



همانطور که مشاهده می شود در تمامی فصول درصد تغییرات متوسط قیمت اجاره بها بیشتر از شاخص قیمت آن می باشد که برای بررسی علت آن می بایست ابتدا به ماهیت هر یک از اطلاعات منتشر شده (متوسط قیمت و شاخص قیمت) توجه نمود.

معرفی اجمالی طرح های متوسط و شاخص قیمت اجاره بها

در طرح متوسط قیمت اجاره، اطلاعات متوسط قیمت اجاره مسکن در شهر تهران و متوسط میزان ودیعه برای اجاره مسکن در شهر تهران ارائه می شود.

این اطلاعات با استفاده از سامانه اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور بدست می آید که در سال ۱۳۸۸ با هدف شفافسازی اطلاعات معاملات املاک و مستغلات در راستای ساماندهی امور مسکن، طراحی و پیاده‌سازی گردیده است و بنگاه‌های معاملات ملکی موظف هستند مشخصات تمامی معاملات خرید، فروش و اجاره را در این سامانه ثبت نمایند. بنابراین متوسط قیمت اجاره بها فقط برای آن دسته از واحدهای مسکونی محاسبه می شود که در فصل مورد نظر برای آن‌ها قرارداد اجاره تمدید یا جدیداً منعقد شده است. در این طرح جهت محاسبه متوسط قیمت اجاره بها در مرحله اول در هر منطقه از مساحت زیربنای واحدهای مسکونی و در مرحله دوم برای متوسط‌گیری بین مناطق و به دست آوردن متوسط شهر تهران از اطلاعات تعداد واحدهای مسکونی هر منطقه (بر اساس نتایج سرشماری نفوس و مسکن) به عنوان وزن استفاده می‌شود. در مقابل، طرح شاخص قیمت اجاره بهای واحدهای مسکونی برای کل کشور انجام می‌شود و چون هدف از این طرح محاسبه تورم یکی از اقلام مصرفی سبد خانوار می‌باشد بنابراین تنها به خانوارهای اجاره نشین مراجعه می‌شود. تعداد کل نمونه‌های مورد استفاده در کل کشور حدود ۵۵۰۰ خانوار می‌باشد و تعداد خانوارهای مورد استفاده در شهر تهران ۳۰۵ خانوار است. اجرای این طرح به صورت ماهانه بوده و واحدهای مسکونی مورد مراجعه ثابت است به صورتی که در هر دوره قیمت هر واحد مسکونی با قیمت دوره قبل همان واحد مسکونی (ثبات مشخصات خاص) سنجیده می‌شود و نسبت قیمت دوره جاری به دوره قبل آن واحد مسکونی وارد فرایند محاسبه شاخص قیمت می شود. در صورت تغییر وضعیت واحد از استیجاری به ملکی، این واحد توسط واحدهای استیجاری دیگر جایگزین شده و هر دوره تمامی خانوارهای نمونه (چه آنهایی که قرارداد جدید دارند و چه آنهایی که مهلت قراردادشان باقی است) در محاسبه منظور می شوند لذا برای خانوارهایی که در دوره آمارگیری قرارداد جدید بسته و یا قرارداد قبلی خود را تمدید نموده‌اند شاهد تغییر قیمت می‌باشیم و برای خانوارهایی که قرارداد آن‌ها تمدید نشده یا مهلت آن پابرجاست شاهد ثبات قیمت می‌باشیم و متوسط شاخص اجاره بها با متوسط‌گیری از هر دو دسته از این خانوارها به دست می‌آید. این روش بر اساس توصیه و دستورالعمل‌های بین‌المللی جهت محاسبه تورم اجاره بهای واحدهای مسکونی خانوار می‌باشد. بدین ترتیب نشان داده می شود که یکی از دلایل تفاوت شاخص قیمت اجاره بها و متوسط قیمت

در این است که در متوسط اجاره بها فقط اطلاعات مربوط به واحدهایی که در دوره مورد نظر قرارداد جدید برای آنها منعقد یا تمدید شده باشد در محاسبات وارد می‌شود در حالیکه در طرح شاخص قیمت اجاره بها، اطلاعات همه واحدهای مسکونی (شامل واحدهای با قرارداد جدید یا تمدید شده و واحدهایی با قرارداد سررسید نشده) مورد استفاده قرار می‌گیرد. بنابراین انتظار می‌رود در شرایطی که سطح عمومی قیمت‌ها رو به افزایش باشد درصد تغییرات متوسط قیمت اجاره بها در طرح متوسط قیمت از درصد تغییرات شاخص قیمت اجاره بها که یکی از اقلام سبد محاسبه نرخ تورم خانوار است، بیشتر باشد. درصد تغییر فصل زمستان ۱۳۹۶ نسبت به فصل مشابه سال قبل برای متوسط قیمت اجاره بها ۲۶,۶ درصد و برای شاخص قیمت اجاره بها ۱۳,۴ درصد می‌باشد.

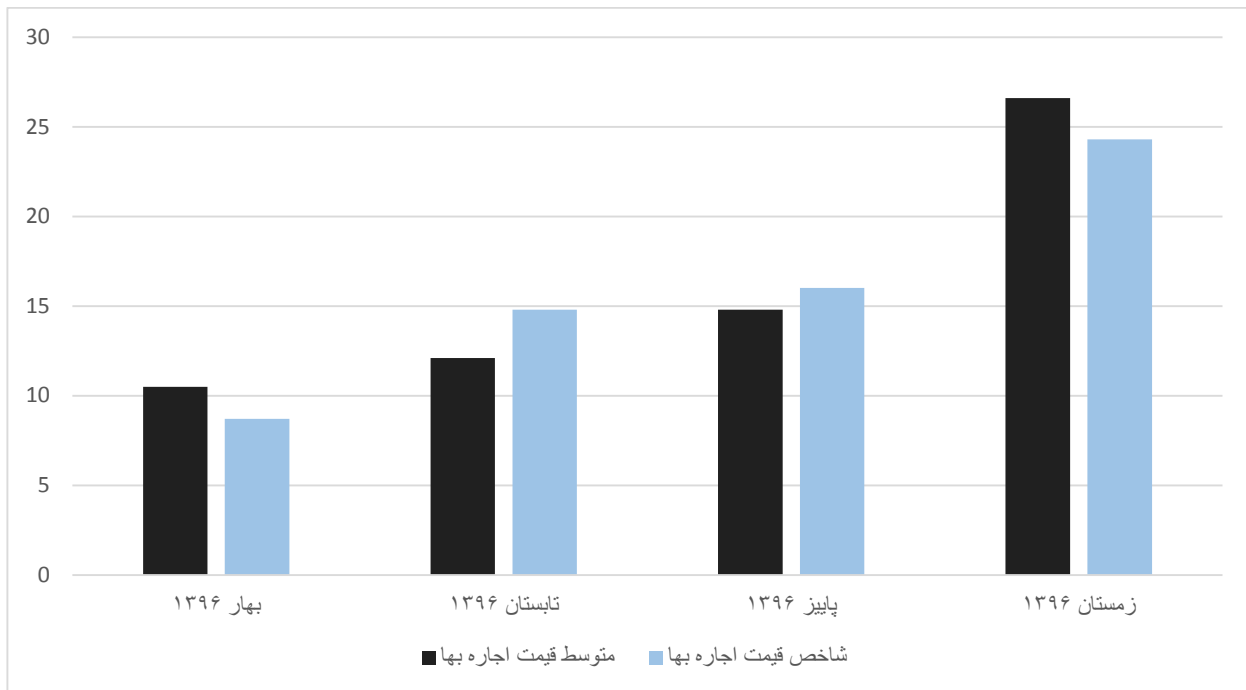
تعدیل نتایج در طرح شاخص قیمت برای مقایسه پذیری با طرح متوسط قیمت مسکن

برای مقایسه پذیر بودن نتایج دو طرح می‌توان در طرح شاخص قیمت اجاره بها فقط از اطلاعات خانوارهایی که قرارداد جدید داشته و یا قرارداد خود را در دوره مورد نظر تمدید کرده‌اند، استفاده کرده و نتایج را با طرح متوسط قیمت اجاره بها مقایسه نمود.

در صورتی که محاسبه شاخص قیمت بر اساس اطلاعات همه خانوارها صورت گیرد عدد شاخص قیمت برای اسفند ۱۳۹۶ برابر با ۱۱۴,۵ می‌باشد که نسبت به اسفند ۱۳۹۵ افزایشی معادل ۱۳,۴ درصد داشته است. اما اگر شاخص قیمت در هر ماه تنها با استفاده از اطلاعات خانوارهایی که قرارداد جدید داشته و یا قرارداد خود را تمدید کرده‌اند، محاسبه شود نرخ تورم نقطه ای به دست آمده بسیار نزدیک به نرخ تورم نقطه ای متوسط قیمت اجاره بها خواهد بود. به طور مثال عدد شاخص برای زمستان ۱۳۹۶ برابر ۱۲۵,۶ می‌باشد که نسبت به اسفند ۱۳۹۵ افزایشی معادل ۲۴,۳ درصد داشته است این در حالی است که درصد تغییر متوسط اجاره بها در زمستان ۱۳۹۶ نسبت به زمستان ۱۳۹۵ نیز برابر ۲۶,۶ درصد می‌باشد. نتایج این محاسبات برای همه فصول سال ۱۳۹۶ در نمودار ۲ ارائه شده است.

نمودار ۲: درصد تغییرات نسبت به فصل مشابه سال قبل

(درصد)



همانطور که از این نمودار مشخص است بعد از انجام تعدیل در طرح شاخص قیمت اجاره بها و محاسبه مجدد، نتایج دو طرح بسیار به هم نزدیک شده به گونه‌ای که همدیگر را تایید می‌کنند.

نتیجه‌گیری:

در نگاه نخست، نتایج طرح‌های شاخص و متوسط قیمت اجاره بهای واحدهای مسکونی، که هر دو اطلاعات مربوط به بازار یک کالا (اجاره بهای واحدهای مسکونی) را نشان می‌دهند، با همدیگر تفاوت معناداری دارند. این مسئله باعث ایجاد سوال و ابهام در کاربران و سیاستگذاران می‌شود در حالیکه تفاوت این دو اطلاع ناشی از تفاوت روش محاسبه و کاربردهای آنهاست. در حقیقت تفاوت این دو اطلاع نه تنها ابهام برانگیز نیست بلکه کاملاً درست و منطقی می‌باشد زیرا اهداف و نوع محاسبات دو طرح متفاوت می‌باشند. در واقع هدف طرح متوسط اجاره بها محاسبه درصد تغییرات قیمت اجاره واحدهایی است که در بنگاه‌های معاملات ملکی معامله می‌شوند بنابراین فقط واحدهایی که قیمت آن‌ها تغییر یافته است در محاسبات وارد می‌شود اما هدف طرح

شاخص قیمت اجاره بها محاسبه میانگین تورم اجاره بها برای همه خانوارهای اجاره نشین می‌باشد بنابراین در محاسبات خود از اطلاعات قیمتی همه خانوارهای اجاره نشین (چه آن‌هایی که قرارداد جدید منعقد نموده یا قرارداد قبلی را تمدید نموده‌اند و چه آن‌هایی که تاریخ قراردادشان سررسید نشده است) استفاده می‌کند بنابراین این تفاوت به دلیل اشتباه محاسباتی نمی‌باشد. کما اینکه با مقایسه پذیری و همگن نتایج شاخص قیمت اجاره بها و انجام محاسبات با تمرکز بر اطلاعات قیمتی خانوارهایی که قرارداد آن‌ها تغییر یافته، نتایج دو طرح با هم تفاوت معناداری نداشته و یکسان خواهد بود.