

# بازنگری طرح آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن

محرری طرح: احمد صفایانی نیک

سازمان کرنی

سحر صاحبی

مهدی فرزادوی

محمد بردبار عشرت آبادی

محمد رضا کاظمی پور

مشاور طرح: نسیرین افتخاری

گروه پژوهشی طرح های فنی و روش های آماری

پژوهشگاه آماری

## بسمه تعالی

### پیشگفتار

قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دولت را مؤظف به ایجاد امکانات و زمینه‌های لازم برای دستیابی مردم به مسکن و سرپناه مناسب نموده است. یکی از ابزارهای لازم در برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری برای بخش مسکن، داشتن اطلاعات کافی از وضعیت قیمت و اجاره واحدهای مسکونی مورد مطالعه و مشخصات آن‌ها است که امروزه با توجه به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد کشور و نیز حساسیت‌ها و تأثیرات اقتصادی اجتماعی ناشی از آن، لزوم دستیابی به آمارهای دقیق در این زمینه بیش از پیش مطرح است.

طرح آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن در سال ۱۳۷۲ توسط مرکز آمار تهیه و هر ساله اجرا شده است، اما در سال‌های اخیر ضرورت بازنگری در طرح آمارگیری اولیه و منطبق نمودن آن با نیازهای روز مورد توجه قرار گرفته است.

به همین منظور، پژوهشکده آمار با توجه به رسالت خود در زمینه ارتقای کیفیت فرآیند تولید اطلاعات در نظام آماری کشور، طراحی طرح جدید آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن را در دستور کار قرار داده است. در این رابطه یک گروه مطالعاتی از اردیبهشت سال ۱۳۸۶ فعالیت نمود که گزارش حاصل ماحصل کارایی این گروه می‌باشد.

در گروه مطالعاتی مذکور، جناب آقای احمد صفایی‌نیک به عنوان مجری طرح، خانم‌ها سمانه کرفی و سحر صاحبی و آقایان مهدی فرحزادی، محمد بردبار عشرت‌آبادی و محمدرضا کاظمی‌پور به عنوان همکاران اصلی طرح مشارکت داشته‌اند که بدین‌وسیله از زحمات بی‌دریغ یکایک این افراد تشکر و قدردانی می‌شود.

سرکار خانم نسرين افتخاری نیز به عنوان مشاور طرح همکاری نموده اند که بدین وسیله از ایشان سپاسگزاری می شود. داوری طرح نیز به عهده جناب آقای محمدباقر سخاوت بوده است که بدین وسیله از راهنمایی های صمیمانه ایشان تشکر و قدردانی می شود.

در طول انجام این طرح، خانمها مستانه سلعلی و نجمه ناظریان با دقت و حوصله ی بسیار، زحمت تایپ این گزارش را بر عهده داشته اند که در این جا لازم است از تلاش بی وقفه ی آنها تشکر و قدردانی شود.

## **گروه پژوهشی طرح های فنی و روش های آماری**

## فهرست مطالب

| صفحه | عنوان   |
|------|---|
| ۱    | فصل ۱- مشخصات و سوابق طرح   |
| ۲۷   | فصل ۲- جداول نهایی انتشاراتی استانی   |
| ۳۵   | فصل ۳- جداول نهایی انتشاراتی شهری   |
| ۴۳   | فصل ۴- راهنمای جداول نهایی انتشاراتی مشروط استانی (در صورت ایتیمم شدن)          |
| ۵۵   | فصل ۵- راهنمای جداول نهایی انتشاراتی مشروط شهری (در صورت ایتیمم شدن)            |
| ۶۷   | فصل ۶- طرح نمونه‌گیری   |
| ۹۱   | فصل ۷- پرسشنامه   |
| ۹۵   | فصل ۸- راهنمای مأمور آمارگیری   |
| ۱۱۷  | فصل ۹- راهنمای بازیبن   |
| ۱۳۳  | فصل ۱۰- راهنمای آموزش   |
| ۱۴۱  | فصل ۱۱- راهنمای اجرایی  |
| ۱۶۳  | فصل ۱۲- راهنمای داده آمایی  |
| ۱۶۷  | فصل ۱۳- راهنمای ادیت آدرس و موضوعی  |
| ۱۸۵  | فصل ۱۴- شرح خطا   |
| ۱۸۹  | فصل ۱۵- راهنمای اصلاح خطا   |
| ۱۹۵  | فصل ۱۶- راهنمای استخراج جداول نهایی انتشاراتی استانی                            |
| ۲۰۳  | فصل ۱۷- راهنمای استخراج جداول نهایی انتشاراتی شهری                              |
| ۲۱۱  | فصل ۱۸- راهنمای استخراج جداول نهایی انتشاراتی مشروط استانی (در صورت ایتیمم شدن) |
| ۲۲۳  | فصل ۱۹- راهنمای استخراج جداول نهایی انتشاراتی مشروط شهری (در صورت ایتیمم شدن)   |
| ۲۳۴  | فصل ۲۰- راهنمای استخراج جداول غیر انتشاراتی استانی                              |



# فصل ۱

مشخصات و سوابق طرح

## مقدمه

در دنیای امروز داشتن مسکن و سرپناه یکی از ضروریات و خواست‌های جوامع بشری است. بر اساس قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، از وظایف دولت ایجاد امکانات و زمینه‌های لازم به منظور دستیابی مردم به این امر مهم است که به ویژه با توجه به مشکلات موجود، در حال حاضر این نیاز به طور روز افزون مورد توجه دولت است. یکی از ابزارهای لازم در برنامه‌ریزی برای به وجود آوردن امکانات و تسهیلات لازم، سیاست‌گذاری و در دست داشتن ابزارهای کنترلی از جمله قیمت مسکن و عوامل مرتبط با آن، داشتن اطلاعات کافی از وضعیت قیمت و اجاره واحدهای مسکونی مورد معامله و مشخصات آنها است. علاوه بر آن جمع‌آوری اطلاعات در زمینه مشخصات واحدهای مسکونی خرید و فروش یا اجاره داده شده، انجام مطالعات اجتماعی و اقتصادی در بخش مسکن و تقاضای آن را امکان‌پذیر می‌سازد.

طرح قیمت و اجاره مسکن از سال ۱۳۷۲ به سفارش وزارت مسکن و شهرسازی و با در نظر گرفتن نیازهای تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی آن وزارتخانه، در دفتر آمارهای زیر بنایی و ساختمان مرکز آمار ایران تهیه و تا سال ۱۳۸۳ اجرا شده و در سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۶ نیز اجرای آن توسط بخش خصوصی انجام شده است. در طی این سال‌ها همواره طرح آمارگیری اولیه مورد نظر بوده و تاکنون یک طرح تحقیقاتی جهت بازنگری طرح و اهداف آن و نیز بروزرسانی چارچوب طرح به اجرا در نیامده است.

چارچوب مورد استفاده این طرح در ابتدا نتایج حاصل از سرشماری ۱۳۶۵ و پس از آن فهرست حاصل از سرشماری صنعت و معدن ۱۳۷۳ بوده است که در طی زمان دقت و جامعیت خود را ازدست داده بود. همچنین طرح در گذشته در سطح تعدادی از شهرهای بزرگ و پس از آن در سطح ۳۰ شهر به صورت تمام‌شماری انجام می‌شده و طرح نمونه‌گیری نداشته است. در سال‌های بعد با توجه به نیازهای جدید برنامه‌ریزان، علاوه بر شهرهای قبلی، در حدود ۹۰ شهر دیگر به صورت نمونه‌گیری و به منظور ارائه برآورد در سطوح ملی و منطقه‌ای انجام شده است.

با توجه به اهمیت بخش مسکن در اقتصاد کشور و نیز حساسیت‌ها و تاثیرات اقتصادی و اجتماعی ناشی از آن که در شرایط فعلی با شدت بیش‌تری نیز مطرح است و مجدداً مرکز آمار را برآن داشته است که خود به اجرای آن بپردازد، لازم است که مجموعه عناصر طرح از دقت بالایی برخوردار باشد، به نحوی که نتایج حاصل از آن استانداردهای علمی و موازین موردنظر مرکز آمار ایران را دارا باشد ضمن این‌که نیازهای جدید را نیز در این زمینه برآورده سازد.

انجام طرح پژوهشی حاضر با توجه به این ضرورت شکل گرفته است، در این طرح پژوهشی، علاوه بر توجه به مشکلات چارچوبی، تعداد شهرهایی که اطلاعات در آن‌ها در سطح مناطق شهرداری ارائه می‌شود به ۱۲ شهر کاهش یافت و همچنین برآوردهای استانی نیز برای شهرهای بالای ۳۰ هزار نفر جمعیت ارائه می‌شود.

## مشخصات طرح آمارگیری از قیمن و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور

### سابقه طرح

این طرح از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۸۳ توسط مرکز آمار ایران و از سال ۱۳۸۴ تا ۱۳۸۶ توسط وزارت مسکن و شهرسازی اجرا شده است که مرکز آمار ایران از چگونگی فرآیند آن اطلاعی ندارد.

### ۱- ضرورت اجرای طرح

مسکن یکی از نیازهای مهم هر خانوار می‌باشد و دولت نیز موظف است شرایط لازم را برای داشتن سرپناه برای تمام خانوارهای کشور فراهم نماید. همچنین تأثیر زیاد افزایش قیمت و اجاره مسکن بر سایر کالاها، ایجاب می‌نماید که اطلاعات لازم از قیمت و اجاره مسکن برای برنامه‌ریزی در این زمینه در دسترس باشد.

### اهداف طرح

#### الف- هدف کلی

هدف کلی از اجرای این آمارگیری، برآورد متوسط قیمت خرید و فروش قطعی یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی و نیز متوسط اجاره‌بها بابت یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی در هر یک از سطوح جغرافیایی و دوره‌های زمانی مورد درخواست طرح موضوعی است. لازم به ذکر است برآورد متوسط



قیمت یک متر مربع زمین یا زمین ساختمان کلنگی مسکونی پس از اجرای طرح و در سطوح جغرافیایی و دوره‌های زمانی که امکان پذیر باشد، ارائه خواهد شد.

## ب- اهداف تفصیلی

اهداف تفصیلی این آمارگیری عبارتند از:

- برآورد حداقل، حداکثر و متوسط قیمت فروش یک متر مربع زمین یا زمین ساختمان مسکونی کلنگی؛
- برآورد حداقل، حداکثر و متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی؛
- برآورد حداقل، حداکثر و متوسط اجاره‌بهای پرداختی ماهانه بابت یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی؛
- برآورد حداقل، حداکثر و متوسط مبلغ ودیعه بابت یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی؛
- برآورد متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی بر حسب وضعیت پارکینگ و انباری؛
- برآورد متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی بر حسب طبقه واحد مسکونی؛
- برآورد متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی بر حسب نوع اسکلت ساختمان؛
- برآورد متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی بر حسب عمر؛
- برآورد متوسط اجاره بعلاوه سه درصد ودیعه پرداختی برای یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی اجاره داده شده بر حسب عمر.

## جامعه آماری

جامعه آماری این طرح، کلیه معاملات اجاره و نیز معاملات قطعی خرید و فروش انجام شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی و دفاتر مشاورین املاک شهرهای بالای ۳۰ هزار نفر جمعیت که در دفاتر ثبت اسناد و املاک ثبت شده‌اند، می‌باشد.

## واحد آماری

یک معامله قطعی خرید و فروش در شهرهای بالای ۳۰ هزار نفر جمعیت که در دفاتر ثبت اسناد و املاک ثبت شده است و نیز یک معامله اجاره در شهرهای بالای ۳۰ هزار نفر جمعیت که از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی و دفاتر مشاورین املاک انجام شده است، می‌باشد.

### **چارچوب مورد مراجعه**

چارچوب مورد مراجعه این طرح فهرست بنگاه‌های معاملات ملکی یا دفاتر مشاورین املاک در شهرهای بالای ۳۰ هزار نفر جمعیت حاصل از سرشماری عمومی کارگاهی سال ۱۳۸۱ می‌باشد.

### **زمان آماری**

زمان آماری این طرح، سال ۱۳۸۶ است.

### **زمان آمارگیری**

آمارگیری این طرح در سال ۱۳۸۷ انجام می‌شود.

### **روش آمارگیری**

روش آمارگیری در این طرح به صورت نمونه‌گیری است که از طریق مراجعه مستقیم مأمور آمارگیری به واحد آماری نمونه و تکمیل پرسشنامه از طریق مصاحبه حضوری با مسئولان واحد آماری نمونه انجام می‌شود.

### **سطح انتشار نتایج**

اطلاعات طرح در هر یک از سطوح جغرافیایی زیر ارائه می‌شود:

- ۱- هر یک از شهرهای مرکز استان و نیز شهرهای کرج و دزفول (شهرهای منتخب)؛
- ۲- هر یک از مناطق شهرداری شهرهای رشت، زاهدان، ارومیه، کرمانشاه، قم، اهواز، شیراز، کرج، تبریز، اصفهان، مشهد، تهران و کرمان؛
- ۳- کل نقاط شهری بالای ۳۰ هزار نفر جمعیت در هر یک از استان‌ها.

مروری بر سابقه اجرای طرح آمارگیری قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور در مرکز آمار ایران

عنوان طرح: طرح آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن در نقاط شهری کشور

طرح آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن به منظور گردآوری اطلاعات مربوط به قیمت خرید و فروش و اجاره مسکن و تعیین روند تحولات آن در بازار مسکن، اولین بار توسط مرکز آمار ایران تهیه و از سال ۱۳۷۰ بنا به درخواست معاونت امور مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، در سطح تمامی مناطق شهرداری تهران به اجرا درآمد. در سال ۱۳۷۱ دامنه آمارگیری به درخواست دستگاه مربوط گسترش یافت و طرح مذکور علاوه بر شهر تهران، در ۲۰ شهر دیگر شامل اراک، اردبیل، ارومیه، اصفهان، اهواز، تبریز، دزفول، رشت، زاهدان، زنجان، شیراز، قزوین، قم، کرج، کرمان، کرمانشاه، گرگان، مشهد، همدان و یزد اجرا شد.

علاوه بر این، ۹ شهر ایلام، بندرعباس، بوشهر، خرم آباد، ساری، سمنان، سنندج، شهرکرد و یاسوج نیز از سال ۱۳۷۹ به فهرست شهرهای مورد آمارگیری افزوده شدند. در ضمن در سال ۱۳۸۲ به منظور ارائه برآوردهای استانی و کل کشور، تعداد ۹۰ شهر دیگر به فهرست شهرها اضافه شد که برای تهیه چارچوب آمارگیری این ۹۰ شهر از اطلاعات سرشماری عمومی کارگاهی ۱۳۸۱ استفاده گردید.

این طرح در تهران به صورت فصلی (۴ بار در سال) و در سایر شهرها به صورت شش ماهه (۲ بار در سال)، با مراجعه آمارگیران به تمامی دفاتر مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی اجرا شده است. مأموران آمارگیری با مراجعه به بنگاه‌های مورد نظر، اطلاعات مربوط به تمامی معاملات قطعی خرید و فروش و نیز معاملات انجام شده مربوط به اجاره ساختمان‌ها، واحدها و محل‌های مسکونی را در پرسشنامه طرح، درج کرده و این اطلاعات پس از بازبینی و رفع اشکالات احتمالی، در بانک اطلاعاتی ذخیره شده و در قالب جداول طرح استخراج و در اختیار سفارش‌دهنده و پس از آن سایر کاربران قرار گرفته است.

هدف طرح: جمع‌آوری اطلاعات قیمت خرید و فروش زمین، ساختمان‌های مسکونی (اعم از کلنگی و غیر کلنگی) و واحدهای مسکونی که به صورت قطعی معامله شده‌اند و نیز اجاره بهای آن دسته از ساختمان‌ها، واحدها و محل‌های مسکونی که معاملات آن‌ها از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی سازمان داده شده‌اند.

جامعه آماری: تمامی معاملات قطعی خرید و فروش زمین ساختمان‌ها و واحدهای مسکونی (اعم از کلنگی و غیر کلنگی) و نیز معاملات اجاره ساختمان‌ها، واحدها و محل‌های مسکونی که از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در محدوده منطقه یا مناطق شهرداری انجام شده‌اند.

واحد آماری: یک معامله خرید و فروش زمین، ساختمان مسکونی (اعم از کلنگی و غیر کلنگی) و یا واحد مسکونی که به صورت قطعی معامله شده و در دفاتر رسمی ثبت اسناد و املاک به ثبت رسیده و نیز یک معامله اجاره ساختمان، واحد و یا محل مسکونی که از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در محدوده منطقه یا مناطق شهرداری شهرهای منتخب انجام شده‌اند.

چارچوب آماری: برای ۳۰ شهر منتخب از چارچوب بدست آمده از سرشماری صنعت و معدن سال ۱۳۷۳ و برای ۹۰ شهر دیگر از سرشماری عمومی کارگاهی ۱۳۸۱ استفاده شده است. زمان آماری: زمان آماری، برای شهر تهران، کلیه فصول سال و برای شهرهای منتخب نیمه اول و دوم هر سال می‌باشد.

روش آمارگیری: در این طرح، آمارگیری از طریق مراجعه مأموران آمارگیری به تمامی بنگاه‌های معاملات ملکی و ثبت مشخصات تمامی معاملات قطعی خرید و فروش زمین، ساختمان‌های مسکونی (اعم از کلنگی و غیر کلنگی) و واحدهای مسکونی و نیز ثبت تمامی معاملات اجاره ساختمان‌ها، واحدها و محل‌های مسکونی معامله شده توسط آن‌ها انجام می‌شد.

### **بررسی تجارب کشورها در دستیابی به اطلاعات قیمت فروش و اجاره مسکن**

به منظور مقایسه طرح آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن با طرح‌های مشابه اجرا شده در سایر کشورها و بررسی شیوه‌های بکار گرفته شده، بر آن شدیم که به بررسی تجارب برخی کشورها بپردازیم. بررسی تجارب و شیوه‌های آمارگیری سایر کشورها می‌تواند به مقایسه و اضافه کردن اقلام یاری رسانده و به انتخاب بهترین شیوه کمک می‌کند.

بدین منظور به سایت مراکز آماری کشورهای استرالیا، آمریکا، روسیه، فرانسه، کانادا و هند مراجعه شد و به منظور دستیابی به منابع بیش‌تر در خصوص روش‌شناسی طرح‌های آمارگیری از قیمت فروش و اجاره مسکن، جستجوهای بسیاری در موتورهای جستجوگر اینترنت انجام شد. بیش‌تر مدارک بدست آمده در اینترنت جنبه تحلیل‌های قیمتی دارند و تحلیل‌هایی را در خصوص قیمت مسکن ارائه می‌دهند و منابع کمی به روش‌شناسی در زمینه آمارگیری قیمت فروش و اجاره مسکن می‌پردازند. با این وجود با توجه به منابع بدست آمده، در این بخش به بررسی تجارب سایر کشورها پرداخته می‌شود.

## آمریکا

- عنوان: طرح آمارگیری از ویژگی های مسکن

در کشور آمریکا به منظور جمع آوری مشخصات مسکن، طرح آمارگیری از ویژگی های مسکن اجرا می شود. در این طرح واحد آماری، واحد مسکونی می باشد و واحد مورد مراجعه، خانوار است. در طرح مذکور از خانوار در خصوص ویژگی های واحدهای مسکونی سؤالاتی پرسیده می شود. آمارگیران اداره سرشماری به منظور جمع آوری اطلاعات خانوارهای موجود در نمونه به صورت حضوری یا تلفنی تماس برقرار کرده و اطلاعات مورد نیاز را از طریق مصاحبه کسب می کنند و در صورتی که واحد مسکونی خالی باشد، اطلاعات مورد نظر از صاحبان خانه ها، نماینده شرکت های اجاره دهنده یا همسایه ها کسب می شود. آمارگیری مذکور در واقع تحت عنوان دو آمارگیری اجرا می شود. آمارگیری در سطح ملی که اطلاعات مسکن را در سطح کشور جمع آوری کرده و از حدود ۵۵۰۰۰ واحد مسکونی هر دو سال یکبار و در سال های فرد آمارگیری می شود و آمارگیری دیگر در سطح کلان شهرها به اجرا درآمده و هر ۶ سال یکبار به خانوارهای این کلان شهرها مراجعه شده و با آنها مصاحبه می شود. در این آمارگیری داده های ۱۴ کلان شهر در سال های زوج جمع آوری می شود و این امر تا زمانی که تمامی ۴۷ کلان شهر آمارگیری شوند، ادامه دارد. طرح مذکور از سال ۱۹۸۴ آغاز شده است و در هر کلان شهر حداقل ۳۲۰۰ واحد مسکونی انتخاب می شوند. نمونه های واحدهای مسکونی از سرشماری نفوس و مسکن انتخاب می شوند. انتخاب این نمونه ها، تصویری از ویژگی های واحدهای مسکونی را در طول زمان ارائه می دهد.

- هدف طرح: جمع آوری اطلاعات از ویژگی های واحدهای مسکونی.

- جامعه آماری: کلیه واحدهای مسکونی موجود

- واحد آماری: هر یک از واحدهای مسکونی که در نمونه انتخاب شده است.

- چارچوب آماری: کلیه خانوارهای بدست آمده از اطلاعات سرشماری نفوس و مسکن.

- واحد مورد مراجعه: هر یک از خانوارهای ساکن در واحد مسکونی.

- روش آمارگیری: در طرح مذکور مأموران آمارگیر اداره سرشماری به منظور جمع آوری اطلاعات به صورت

حضوری یا تلفنی با خانوارهای موجود در نمونه تماس برقرار کرده و اطلاعات مورد نیاز را از طریق مصاحبه

کسب می‌کنند و در صورتی که واحد مسکونی خالی باشد، اطلاعات از صاحبان خانه‌ها، نماینده شرکت‌های اجاره دهنده یا همسایه‌ها کسب می‌شود.

## استرالیا

- عنوان: طرح آمارگیری از درآمد و مسکن (S I H)

در استرالیا طرح آمارگیری تحت عنوان "آمارگیری از درآمد و مسکن" (S I H) اجرا می‌شود. در این طرح اطلاعاتی درخصوص نحوه تصرف واحد مسکونی و هزینه‌های پرداختی بابت اجاره و خرید مسکن کسب می‌شود و این اطلاعات، با ویژگی‌های واحد مسکونی، نحوه تصرف، درآمد و منابع عمده درآمدی و سن ساکنین واحد مسکونی که در این آمارگیری کسب می‌شود، مقایسه و بررسی می‌شود. اجرای این طرح با تعداد نمونه‌های ۲۲۳۱۵ خانوار شروع شده و در طول زمان به ۱۹۲۱۲ خانوار کاهش پیدا کرده است. اطلاعات بدست آمده برای این سال‌ها در برگیرنده هزینه مسکن براساس نحوه تصرف می‌شود که شامل هزینه‌های پرداختی بابت اجاره، اجاره به شرط تملیک و خرید و فروش مسکن است. این طرح برای اولین بار در سال ۲۰۰۳-۲۰۰۴ اجرا شد که اطلاعات منتشر شده شامل قیمت خرید، مبالغ اجاره و مبالغ وام دریافت شده برای خرید واحد مسکونی بود.

- هدف طرح: جمع‌آوری اطلاعات درخصوص نحوه تصرف واحدهای مسکونی و هزینه‌های پرداختی بابت اجاره و خرید مسکن.

- جامعه آماری: کلیه واحدهای مسکونی

- واحد آماری: هر یک از واحدهای مسکونی

- چارچوب آماری: اطلاعاتی در این خصوص در دسترس نیست.

- واحد مورد مراجعه: هر یک از خانوارهای ساکن در واحد مسکونی.

- روش آمارگیری: مراجعه ماموران آمارگیر به خانوارها به منظور تکمیل پرسشنامه

## روسیه

- عنوان طرح: تعیین شاخص قیمت مسکن

در این کشور شاخص قیمت مسکن براساس اطلاعات ثبتی محاسبه می‌شود. این اطلاعات شامل قیمت‌های خرید و فروش خانه های نوساز نیز می‌شود. اطلاعات قیمتی از بنگاه‌های معاملات ملکی موجود در نمونه و مؤسسات دولتی که در معاملات مسکن فعال هستند جمع‌آوری می‌شوند. در زمان ثبت اطلاعات قیمتی مسکن، مساحت، کیفیت و امکانات واحد مسکونی و موقعیت واحد مسکونی در شهر نیز به ثبت می‌رسد. قیمت مسکن در فدراسیون روسیه براساس میانگین قیمت درنواحی مختلف این کشور محاسبه می‌شود و اطلاعات موجود در خصوص تعداد واحدهای آپارتمانی در سال قبل و تعداد جمعیت به‌عنوان عامل تصحیح به کار می‌رود.

هدف طرح: گردآوری اطلاعات قیمت خرید و فروش واحدهای مسکونی

- روش آمارگیری: در این کشور شاخص قیمت مسکن براساس اطلاعات ثبتی محاسبه می‌شود. اطلاعات قیمتی از بنگاه‌های معاملات ملکی موجود در نمونه و مؤسسات دولتی که در معاملات مسکن فعال هستند جمع‌آوری و ثبت می‌شوند.

#### فرانسه

- عنوان طرح: طرح آمارگیری از قیمت اجاره مسکن کشور فرانسه اطلاعات مربوط به قیمت اجاره واحدهای مسکونی را جمع‌آوری می‌کند و به صورت فصلی ارائه می‌دهد. اطلاعات موجود در خصوص قیمت اجاره مسکن و شیوه آمارگیری در این کشور در سایت مرکز آمار فرانسه ارائه شده است. اما به علت استفاده از زبان فرانسه قابل مطالعه و بررسی نبوده است.

- هدف طرح: جمع‌آوری اطلاعات مربوط به قیمت اجاره واحدهای مسکونی

#### کانادا

- عنوان طرح: طرح آمارگیری از قیمت خانه‌های نوساز در این کشور شاخصی تحت عنوان قیمت خانه‌های نوساز محاسبه می‌شود. این شاخص تغییر قیمتی این گروه از واحدهای مسکونی را اندازه‌گیری و در دو دوره متوالی بررسی می‌کند. جامعه هدف در این طرح خانه‌سازهای فعال در ۲۱ کلان شهر هستند. اکثر شرکت‌های خانه‌سازی به صورت تصادفی انتخاب می‌شوند ولی برخی از آن‌ها به دلیل مشارکت و نفوذ گسترده‌ای که در ساخت و

ساز مسکن دارند، حتماً در جامعه هدف قرار می‌گیرند. البته در آمارگیری، شرکت‌های کوچک نیز انتخاب می‌شوند زیرا نمی‌توان از اهمیت این شرکت‌ها در اقتصاد و در سطوح بومی و استانی چشم پوشی کرد. آمارهای جمع‌آوری شده تخمینی از قیمت‌های موجود را جمع‌آوری می‌کند که شامل قیمت زمین و قیمت کل فروش خانه و زمین در مجموع است. این اطلاعات قیمتی به صورت جداگانه تهیه و منتشر می‌شود. اطلاعات قیمتی بدست آمده از واحدهای مسکونی در برخی موارد با یکدیگر متفاوت است که این اختلاف می‌تواند به دلیل امکانات موجود در برخی واحدهای مسکونی مانند ورودی‌های خاص، استخر، جکوزی و ... شود.

- هدف طرح: جمع‌آوری اطلاعات قیمت خانه‌های نوساز به منظور تعیین شاخص قیمت خانه‌های نوساز
  - جامعه آماری: کلیه معاملات خرید و فروش مسکن و زمین توسط شرکت‌های خانه‌سازی در ۲۱ کلان شهر.
  - واحد آماری: هر یک از معاملات خرید و فروش مسکن و زمین توسط شرکت‌های خانه‌سازی در ۲۱ کلان شهر.
  - چارچوب آماری: کلیه خانه‌سازان فعال در ۲۱ کلان شهر
  - واحد مورد مراجعه: شرکت‌ها خانه‌سازی فعال در ۲۱ کلان شهر
  - روش آمارگیری: در این طرح، آمارگیری از طریق مراجعه مأموران به شرکت‌های خانه‌سازی و تکمیل پرسشنامه از طریق مصاحبه انجام می‌شود.
- در ادامه پرسشنامه این کشور که در آمارگیری مذکور به کار می‌رود، ارائه می‌شود.

## هند

- عنوان طرح: محاسبه شاخص قیمت مسکن
- در کشور هند مطالعات و تحقیقات بسیاری درخصوص گردآوری داده‌ها به منظور محاسبه شاخص قیمت مسکن انجام شده است و بر اساس نتایج مطالعات، این کشور اطلاعات مورد نیاز شاخص قیمت مسکن را از سال ۲۰۰۱ به صورت سالانه در ۵ شهر جمع‌آوری می‌کند. در هر شهر مناطقی را انتخاب کرده و اطلاعات آخرین ۲۰ معامله، انجام شده در طول سال را جمع‌آوری می‌کنند.
- مطالعات صورت گرفته در هند نشان می‌دهد، که صرف استفاده از قیمت‌های ثبتی برای محاسبه شاخص، نامناسب است زیرا به دلیل هزینه‌های بالای ثبت، مالیات و ... معمولاً قیمت‌ها، کم‌تر از مقدار واقعی اعلام



می‌شود. بنابراین به منظور جمع‌آوری داده‌های قیمتی، اطلاعاتی از بنگاه‌های املاک، انجمن‌های رفاه محلات، شهرداری‌ها و ساختمان سازها نیز گردآوری می‌شود تا بتوان به قیمت‌های واقعی دست پیدا کرد. علاوه بر این، برای دستیابی به تحلیل‌های درست قیمتی به ویژگی‌های به کار رفته در معماری، موقعیت مکانی واحدمسکونی، عمر واحدمسکونی نیز توجه می‌شود.

- هدف طرح: جمع‌آوری اطلاعات قیمت خرید و فروش مسکن به منظور محاسبه شاخص قیمت خرید و فروش مسکن

- جامعه آماری: آخرین ۲۰ معامله انجام شده توسط بنگاه‌های املاک، انجمن‌های رفاه محلات، شهرداری‌ها و ساختمان سازها.

- واحد آماری: هر یک از آخرین ۲۰ معامله انجام شده توسط بنگاه‌های املاک، انجمن‌های رفاه محلات، شهرداری‌ها و ساختمان سازها.

- چارچوب آماری: در این خصوص اطلاعی در دسترس نیست.

- واحد مورد مراجعه: بنگاه‌های املاک، انجمن‌های رفاه محلات، شهرداری‌ها و ساختمان سازها.

- روش گردآوری اطلاعات: استفاده از اطلاعات ثبتی و گردآوری اطلاعات از طریق مراجعه ماموران آمارگیری به بنگاه‌های املاک، انجمن‌های رفاه محلات، شهرداری‌ها و ساختمان سازها.

### **نتایج بررسی تجارب کشورهای مختلف در زمینه جمع‌آوری اطلاعات قیمت فروش و اجاره مسکن**

در این قسمت به بررسی تجارب چند کشور در زمینه جمع‌آوری اطلاعات قیمتی مسکن پرداخته شد. بررسی‌ها نشان می‌دهد، در اکثر کشورها علاوه بر جمع‌آوری اطلاعات قیمتی، به ویژگی‌های مکان مسکونی، عمر بنا، موقعیت جغرافیایی واحد مسکونی، میزان وام دریافتی و حتی ویژگی‌های فردی مالک واحد مسکونی و میزان درآمد وی نیز توجه می‌کنند. توجه به اقلام فوق به ویژه گردآوری اطلاعاتی در خصوص ویژگی‌های مکان مسکونی، امکان مقایسه قیمتی را فراهم می‌سازد.

نکته دیگر که می‌تواند مورد توجه قرارگیرد این است که برخی کشورها، آمارگیری جداگانه‌ای را در سطح شهرهای بزرگ انجام می‌دهند. با توجه به این‌که در شهرهای بزرگ ویژگی‌های واحدهای مسکونی و قیمت، متفاوت از سایر شهرها است، حجم نمونه و دوره آمارگیری متفاوت، می‌تواند به کسب اطلاعات کامل‌تر

کمک کند. مطالعه سابقه طرح قیمت و اجاره مسکن در مرکز آمار نیز نشان می‌دهد که طرح مذکور در شهر تهران به صورت فصلی اجرا می‌شود، در حالی که در سایر شهرها در فاصله زمانی شش ماهه انجام می‌شود.

نکته مهم دیگر، روش آمارگیری است. تحقیقات و مطالعات نشان می‌دهد که شیوه‌های مختلفی برای جمع‌آوری اطلاعات مسکن وجود دارد که این شیوه‌ها با توجه به ویژگی‌ها و اهداف کشورها متفاوت است. به عنوان مثال در کشور کانادا به خانه‌سازها مراجعه کرده و اطلاعات را از طریق مصاحبه جمع‌آوری می‌کنند که با توجه به شیوه‌های خانه‌سازی در کشور ما و این‌که اشخاص در امر خانه‌سازی شرکت دارند و تعداد کمی انبوه‌سازی در کشور وجود دارد این روش در ایران کاربرد ندارد. علاوه بر این در ایران اطلاعات ثبتی کامل و جامعی در خصوص معاملات مسکن وجود ندارد و نمی‌توان به اطلاعات ثبتی استناد کرد. در خصوص آمارگیری از خانوار به منظور دستیابی به اطلاعات قیمتی علاوه بر هزینه بر بودن این روش، تنها می‌توان به قیمت اجاره مسکن دست یافت و دستیابی به اطلاعات خرید و فروش تقریباً غیرممکن است.

در ایران، تنها بخشی که اطلاعات تقریباً جامعی از معاملات مسکن دارد، بنگاه‌های معاملات ملکی هستند. هرچند ممکن است به دلیل عدم ثبت دقیق معاملات در بنگاه‌ها، اقلام قیمتی اعلام شده دقت بالایی نداشته باشد، اما در شرایطی که هیچ اطلاع ثبتی کاملی از معاملات انجام شده در کشور وجود ندارد، آمارگیری از بنگاه‌های معاملات ملکی بهترین شیوه آمارگیری است. در ضمن به منظور افزایش دقت آمارگیری و جلب همکاری بیش‌تر پاسخگویان می‌توان از اتحادیه‌های معاملات ملکی کمک گرفت و با همکاری تنگاتنگ اتحادیه‌ها با مرکز آمار ایران، به اطلاعات دقیق‌تر و کامل‌تری دست پیدا کرد.

### مناسب‌ترین چارچوب برای طرح

نقش چارچوب آماری در آمارگیری‌ها تعیین حدود کار آمارگیری و شناسایی واحدهای مورد مراجعه و در نتیجه فراهم آوردن امکان جمع‌آوری اطلاعات درباره واحدهای آماری است. به نحوی که واحدی دوباره شماری نشده و واحدی نیز از قلم نیفتد. هر وسیله‌ای که بتواند چنین امکاناتی را برای آمارگیری‌ها (تعیین حدود و امکان شناسایی سایر واحدها) فراهم کند، چارچوب نامیده می‌شود. انتخاب چارچوب مناسب در تهیه هر طرح آمارگیری یکی از مسائل اساسی است که کلیه کسانی که به تهیه هر طرح اقدام می‌کنند با

آن مواجه هستند. زیرا این موضوع از دو جنبه دارای اهمیت است: اول این که زمانی که کار تهیه طرح به طور نهایی انجام می‌شود، امکان تغییر چارچوب به سادگی وجود ندارد و تا انتهای کار باید با استفاده از ابزارهای همان چارچوب، کار انجام شود. دوم این که چارچوب انتخاب شده اثر مستقیم بر زمان، هزینه‌ها و نتایج خروجی طرح دارد. از این روی لازم است برای هر طرح آمارگیری، چارچوب مناسب با توجه به محدودیت‌های موجود در محیط مورد نظر با دقت انتخاب و مورد استفاده قرار گیرد.

در مرحله انتخاب چارچوب برای یک آمارگیری، مسایل مختلفی مطرح می‌شود که بررسی آن‌ها به گزینش چارچوب مناسب کمک می‌کند. اهم این مسایل عبارت است از:

### **الف - خطای پوشش**

خطای پوشش، اختلاف بین "جامعه چارچوب" با "جامعه واقعی" می‌باشد. به این ترتیب که در هنگام تهیه چارچوب اشتباهاتی رخ می‌دهد که در نتیجه اولاً واحدهای چارچوب همه واحدهای جامعه هدف را دربر نمی‌گیرد و ثانیاً بعضی از واحدهای چارچوب شامل واحدهایی غیر از عناصر جامعه هدف می‌شوند. هر چه میزان خطای پوشش کم‌تر باشد، چارچوب مناسب‌تر است.

### **ب - هزینه بهنگام‌سازی**

هزینه بهنگام‌سازی چارچوب و به‌طور کلی امکانات و منابع و زمان لازم برای رسانیدن قابلیت چارچوب به حد مورد انتظار، از مسایل مؤثر در انتخاب چارچوب است. بدیهی است در صورتی که دو چارچوب دارای شرایط مساوی برای استفاده در یک طرح آمارگیری باشند، آن که برای بهنگام‌کردن، به منابع و امکانات کم‌تری نیاز دارد ارجح است.

### **پ - قابلیت چارچوب**

قابلیت چارچوب برای استفاده در نمونه‌گیری‌های مختلف نیز از عوامل مؤثر و اصلی در تصمیم‌گیری برای انتخاب چارچوب است. در روش‌های نمونه‌گیری خاص، چارچوب علاوه بر آنچه که برای شناسایی و تعیین حدود جامعه هدف لازم است، باید دارای اطلاعات دیگری (بسته به مورد) باشد. بعنوان مثال در برخی از نمونه‌گیری‌های کارگاهی، تعداد کارکنان کارگاه یکی از اطلاعات کمکی برای انجام نمونه‌گیری از چارچوب

می‌باشد. بنابراین چارچوبی که فاقد اطلاعات لازم باشد یا نتوان اطلاعات مورد نیاز را در آن گنجاند، فاقد قابلیت استفاده برای نمونه‌گیری است.

### ت- میزان تغییرات جامعه چارچوب

میزان تغییرات جامعه چارچوب هم یکی از شاخص‌های انتخاب آن است. اگر جامعه چارچوب به سرعت در طول زمان دچار تغییر شود، از امتیاز کمی برای انتخاب شدن بهره‌مند است.

### ث- تأثیر چارچوب در هزینه‌های اجرایی طرح

تأثیر چارچوب در هزینه‌های اجرایی طرح نیز عامل مهمی در انتخاب چارچوب به شمار می‌آید. به‌عنوان مثال در صورتی که دو چارچوب دارای شرایط مساوی برای استفاده در یک طرح آمارگیری باشند، چارچوبی که در آن هزینه و زمان دسترسی به واحدهای آماری کمتر می‌باشد، انتخاب می‌شود.

چارچوب مورد استفاده برای طرح قیمت و اجاره مسکن تا سال ۱۳۸۱ که در سطح ۳۰ شهر منتخب (۲۸ مرکز استان و شهرهای دزفول و کرج) اجرا می‌شد، سرشماری صنعت و معدن سال ۱۳۷۳ بود، از سال ۱۳۸۲ که ۹۰ شهر جدید برای ارائه برآوردهای استانی و کل کشور به آمارگیری اضافه شد، چارچوب برای شهرهای جدید، سرشماری کارگاهی ۱۳۸۱ بوده است.

برای بازنگری و انتخاب مناسب‌ترین چارچوب برای استفاده در طرح آمارگیری از قیمت و اجاره مسکن، چارچوب‌های مختلفی مورد بررسی و مطالعه قرار گرفت که موارد و دلایل مناسب بودن یا مناسب نبودن آن‌ها به شرح زیر می‌باشد:

### ۱- فهرست موجود مشاورین املاک در اتحادیه مشاورین املاک

برای بررسی این فهرست از نظر قابلیت استفاده در این طرح، ابتدا باید وجود این فهرست در اتحادیه‌ها مورد بررسی و سپس کامل و جامع بودن آن مورد مطالعه قرار می‌گرفت. روش تهیه فهرست موجود در اتحادیه مشاورین املاک، به این صورت است که هر مشاور املاک برای شروع کار باید به این اتحادیه‌ها مراجعه و مجوز فعالیت را دریافت کند، همچنین هر مشاور املاک که فاقد فعالیت در این زمینه می‌شود، مجوز کسب آن باطل می‌شود و در نتیجه از این فهرست خارج می‌شود.

با مطالعه و بررسی این فهرست در شهر تهران نتایج زیر حاصل شد:

فهرست‌های موجود در اتحادیه‌ها با توجه به این که این اتحادیه‌ها دائماً با مشاورین املاک در ارتباط می‌باشند و در هر زمان که مشاور املاکی شروع به کار کند یا به کار خود پایان دهد این اتحادیه‌ها در جریان قرار می‌گیرند، بهنگام می‌باشد. بنابراین با توجه به این که میزان ثبات یا بهنگام شدن چارچوب یکی از شاخص‌های انتخاب آن است این فهرست می‌تواند چارچوب مناسبی باشد.

این چارچوب دارای معایب زیر می‌باشد:

۱- فهرست موجود در اتحادیه مشاورین املاک، نمی‌تواند چارچوب کاملی از تمامی مشاورین املاک باشد، به این دلیل که اتحادیه‌ها، فقط فهرست مشاورین املاک دارای مجوز را دارند و بنگاه‌هایی که بدون مجوز در حال فعالیت هستند در این لیست موجود نمی‌باشد. لذا با توجه به بند الف که در قبل بیان شد این چارچوب دارای خطای پوشش یا به عبارت دیگر، اختلاف بین "جامعه چارچوب" با "جامعه واقعی"، می‌باشد.

۲- این چارچوب دارای اطلاعات کمکی برای استفاده در نمونه‌گیری نمی‌باشد.

۳- این فهرست فقط در استان تهران در دسترس بوده و تهیه فهرست سایر استان‌ها به آسانی امکان‌پذیر نیست زیرا در برخی استان‌ها اتحادیه مشاورین املاک فعال وجود ندارد و این استان‌ها دارای انجمن مشاورین املاک می‌باشند که تهیه چارچوب از این طریق بسیار زمان‌بر و مشکل می‌باشد.

## ۲- سرشماری کارگاهی ۱۳۸۱

طرح سرشماری کارگاهی سال ۱۳۸۱ یکی از بزرگ‌ترین طرح‌های آماری با هدف تهیه چارچوب مناسب و بهنگام برای طرح‌های نمونه‌گیری کارگاهی و جمع‌آوری اطلاعات پایه‌ای برای برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیرندگان محسوب می‌شود. در طرح‌های سرشماری به علت وسعت عملیات در هر یک از مراحل طراحی، جمع‌آوری داده‌ها، کدگذاری و استخراج، خطاهایی رخ می‌دهد. این خطاها معمولاً از نوع خطاهای پوشش و محتوا بوده که هر یک، طرح‌های نمونه‌گیری را که از چارچوب مزبور استفاده می‌کنند، تحت تأثیر قرار می‌دهد.

این چارچوب دارای مزایای زیر می‌باشد: