

شاخص قیمت زمین در مناطق شهری ایران

اهداف بررسی :

با توجه به ساختار جمعیت کشور و تقاضای روز افزون برای مسکن و همچنین سهم قابل توجه قیمت زمین در قیمت مسکن، آگاهی از وضعیت قیمت زمین، برای مقامات و مسئولین بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران حایز اهمیت می باشد. لذا طرحی برای تهیه شاخص قیمت زمین تهیه گردید که مبتنی بر بلوک های نمونه بررسی فعالیت های ساختمانی می باشد.

هدف از این بررسی به دست آوردن روند قیمت زمین در مناطق شهری کشور می باشد.

سابقه بررسی :

تاریخچه تولید شاخص قیمت زمین در اداره آمار اقتصادی به سال ۱۳۴۶ برمی گردد. با توجه به این که روش محاسبه شاخص فوق بر مبنای خرید و فروش زمین بود، تهیه این شاخص تا سال ۱۳۵۹ یعنی تا زمان تصویب قانون ممنوعیت خرید و فروش زمین های شهری، ادامه یافت.

در سال ۱۳۷۷ به دنبال تعلیق اجرای قانون مزبور و به دلیل بروز نوسانات شدید قیمت زمین، همچنین رکود بیش از حد فعالیت و معاملات در بخش ساختمان، این طرح مجدداً و از طریق بررسی قیمت یک متر مربع زمین در ساختمان های فعال، اجرا گردید.

در سال ۱۳۹۰ به دنبال تجدیدنظر در بررسی فعالیت های ساختمانی، شاخص قیمت زمین نیز مورد تجدیدنظر قرار گرفت. با توجه به تغییر بلوک های نمونه در بررسی فعالیت های ساختمانی، نمونه های مورد بررسی در شاخص قیمت زمین از بلوک های نمونه جدید انتخاب و شاخص قیمت زمین در کل کشور و گروه های شهری براساس سال پایه جدید (۱۳۹۰=۱۰۰) محاسبه گردیده است.

جامعه آماری:

کلیه زمین های ساختمان های در حال ساخت بخش خصوصی در مناطق شهری ایران جامعه آماری این بررسی را تشکیل می دهد.

چارچوب آماری :

زمین ساختمان‌های مشمول طرح "فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور" واقع در بلوک‌های نمونه و دارای مورد استفاده "مسکونی"، "مسکونی و غیرمسکونی توأم" و "بازرگانی" چارچوب طرح را تشکیل می‌دهد.

دوره بررسی :

دوره این بررسی سه‌ماهه است.

زمان بررسی :

زمان بررسی از پانزدهم ماه آخر هر فصل شروع و تا پانزدهم ماه اول فصل بعد ادامه می‌یابد.

روش نمونه‌گیری :

روش نمونه‌گیری در بررسی شاخص قیمت زمین همانند طرح "فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور" دو مرحله‌ای می‌باشد. مرحله اول انتخاب شهرهای نمونه و مرحله دوم انتخاب بلوک‌های نمونه بر اساس چینه‌بندی در داخل شهرهای نمونه هر استان را شامل می‌شود. انتخاب بلوک‌های نمونه به طریق سیستماتیک دایره‌ای می‌باشد.

روش جمع‌آوری اطلاعات :

هم‌زمان با اخذ اطلاعات مشخصات ساختمان در طرح "فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری کشور" قیمت روز یک متر مربع زمین برای ساختمان‌های مشمول طرح شاخص قیمت زمین موردنظر با مراجعه مستقیم متصدیان جمع‌آوری آمارهای اقتصادی و مصاحبه با منابع آگاه مانند مالک و یا بنگاه‌های معاملات ملکی اخذ می‌شود. این قیمت در قسمت مورد نظر فرم بررسی فعالیت‌های ساختمانی درج و سپس در سامانه CIP (سامانه جامع یکپارچه) داده آمایی می‌گردد.

روش محاسبات :

پس از جمع‌آوری قیمت‌ها، برای محاسبه شاخص قیمت زمین، فرمول شاخص قیمت لاسپیرز (تعمیم یافته) به کار می‌رود که از این فرمول برای محاسبه شاخص قیمت زمین در سطح کل مناطق و گروه‌های شهری کشور استفاده می‌شود.

جدول سری زمانی :

شاخص قیمت زمین در مناطق شهری ایران
به تفکیک گروه های شهری
(۱۳۹۰=۱۰۰)

سایر مناطق شهری	شهرهای بزرگ	تهران	کل مناطق شهری	گروه های شهری دوره
۳۴/۹	۳۶/۸	۳۰/۶	۳۳/۶	سال ۱۳۸۳
۴۰/۲	۴۰/۹	۳۳/۴	۳۷/۴	سال ۱۳۸۴
۴۵/۱	۴۴/۵	۳۹/۱	۴۲/۲	سال ۱۳۸۵
۶۶/۶	۶۷/۸	۶۱/۴	۶۴/۷	سال ۱۳۸۶
۹۳/۶	۹۴/۰	۹۰/۰	۹۲/۱	سال ۱۳۸۷
۸۹/۰	۸۸/۳	۸۰/۶	۸۵/۰	سال ۱۳۸۸
۸۹/۹	۸۸/۷	۸۰/۴	۸۵/۱	سال ۱۳۸۹
۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	سال ۱۳۹۰
۱۳۲/۹	۱۵۳/۸	۱۶۱/۷	۱۵۶/۸	سال ۱۳۹۱
۲۱۰/۸	۲۵۶/۴	۲۵۷/۴	۲۵۳/۲	سال ۱۳۹۲
۲۷۳/۰	۲۸۷/۴	۲۷۶/۲	۲۷۹/۴	سال ۱۳۹۳
۳۱۵/۸	۳۰۱/۶	۲۸۰/۱	۲۸۹/۸	سال ۱۳۹۴