

## گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۴

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۴» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. در این گزارش آمده است:

در مردادماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۳۸/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۳ و ۲/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. در ماه مورد گزارش تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۳/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۶ و ۳/۲ درصد رشد نشان می‌دهد.

در مردادماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۶/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

خاطر نشان می‌نماید گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی حوزه «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» بوده و لذا نتایج حاصل از این گزارش قابل تعمیم به «معاملات مسکن سایر مناطق شهری» و نیز «تحولات رونق و رکود در حوزه ساخت و ساز» نمی‌باشد.

### ۱- حجم معاملات مسکن

در مردادماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۳/۱ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۳/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در مردادماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۲/۸ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با مردادماه سال ۱۳۹۳، ۲/۷ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

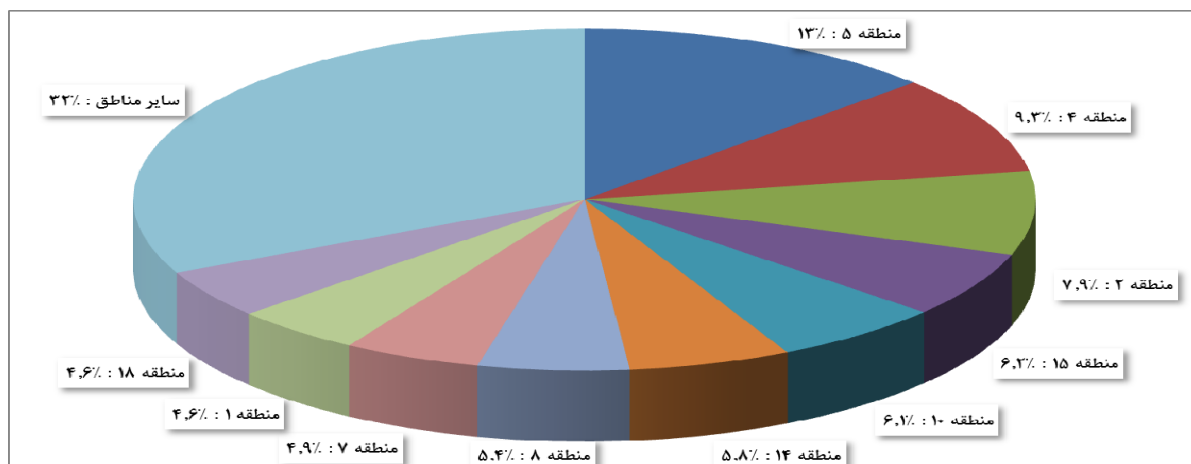
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	مردادماه		درصد تغییر	سهم درصد	
	۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳
تا ۵ سال	۶۹۰۶	۷۰۳۸	-۱۰۹	۵۵۰۵	۵۲۰۸
۶-۱۰	۲۰۳۳	۱۹۲۱	۵۰۸	۱۵۰۲	۱۵۰۵
۱۱-۱۵	۲۳۰۶	۲۰۴۱	۱۳۰۰	۱۶۰۱	۱۷۰۶
۱۶-۲۰	۹۳۲	۷۴۰	۲۶۰۰	۵۰۸	۷۰۱
بیش از ۲۰	۹۱۵	۹۴۳	-۳۰۰	۷۰۴	۷۰۰
جمع کل	۱۳۰۹۲	۱۲۶۸۳	۳۰۲	۱۰۰۰	۱۰۰۰

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۵ به ترتیب با سهم ۹/۳، ۷/۹ و ۶/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۸/۰ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران صرفاً مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۵، ۱۰، ۱۴، ۸، ۷، ۱ و ۱۸) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۲/۰ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مردادماه سال ۱۳۹۴



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

## ۲- تحولات قیمت مسکن

در مردادماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۸/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۳٪ و ۲/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۹ (معادل ۳/۰ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۲۲ (معادل ۶/۳ درصد) تعلق دارد.

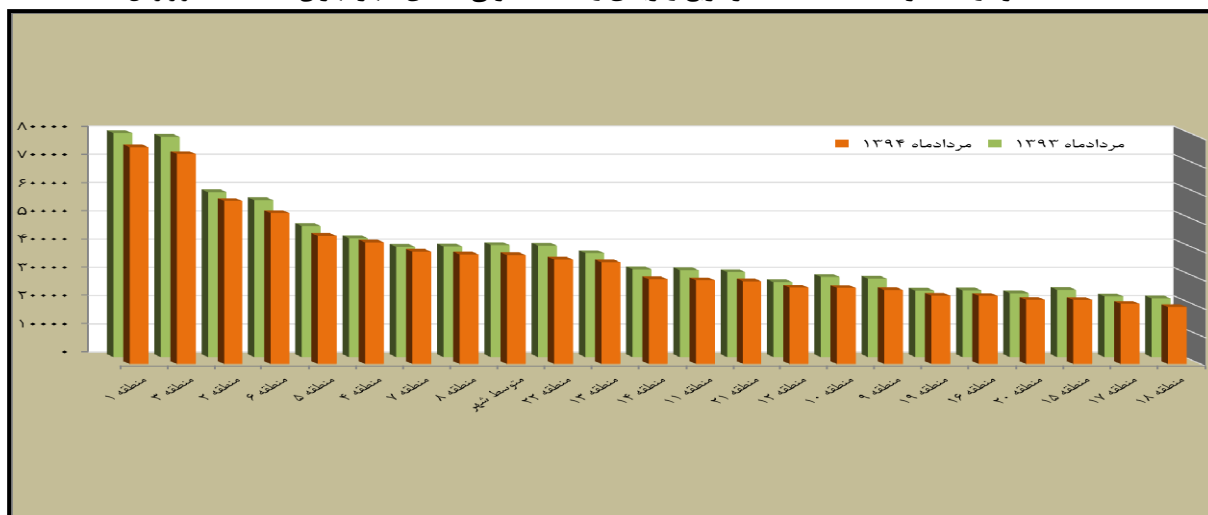
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر	مردادماه سال ۱۳۹۴	مردادماه سال ۱۳۹۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳٫۲	۱۳۰۹۲	۱۲۶۸۳	
-۲٫۸	۳۸۴۹۵٫۸	۳۹۵۹۹٫۵	قیمت (هزار ریال)

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در مردادماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۶/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران (هزار ریال)



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- تحولات بازار معاملات مسکن در شهر تهران در پنج ماهه نخست سال ۱۳۹۴

در پنج ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵۹/۷ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۲۰/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۳۸/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده شهر تهران در پنج ماهه نخست سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۳

درصد تغییر	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
-۲۰.۹	۵۹۶۶۵	۷۵۴۲۴	تعداد معاملات(واحد مسکونی)
-۱.۲	۳۸۴۶۶.۰	۳۸۹۱۶.۳	قیمت(هزار ریال)

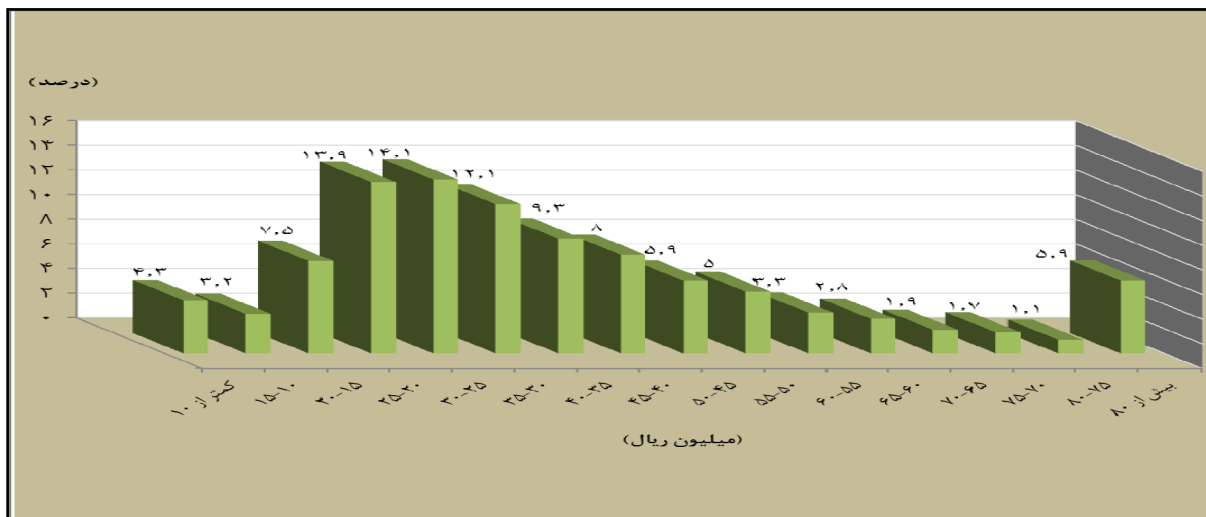
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۴-۱- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در مردادماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که در شهر تهران دامنه قیمتی "۲۵ الی ۳۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۴/۱ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۰ الی ۲۵" و "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۳/۹ و ۱۲/۱ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه ۲۷/۶ درصد از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با قیمت بیش از ۴۵ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا اختصاص داشته است. شایان ذکر است توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۱/۲ درصد واحدهای مسکونی با قیمت کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۸/۵ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در مردادماه سال ۱۳۹۴

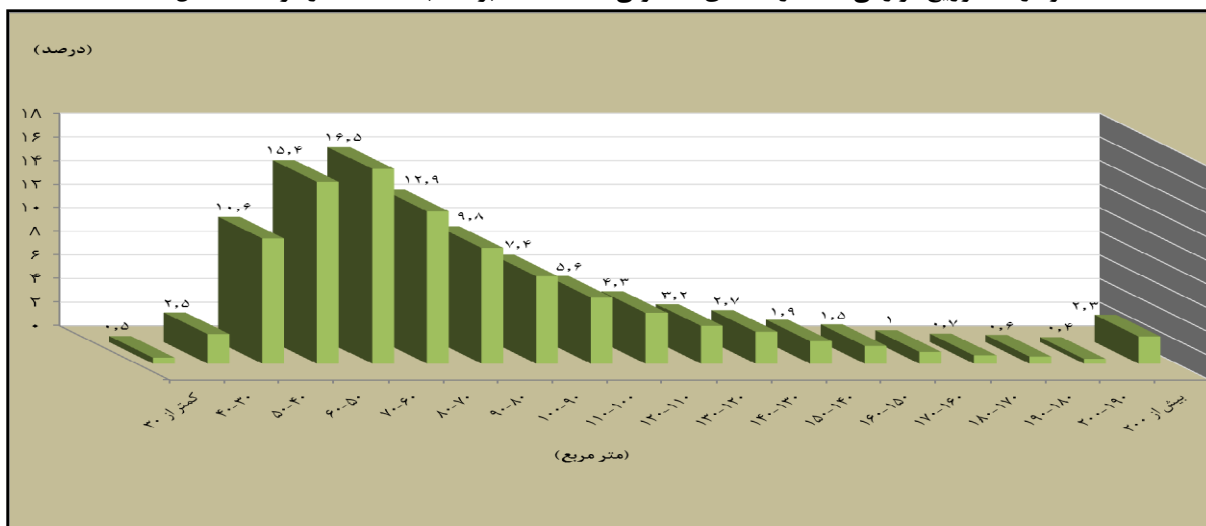


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴-۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در مردادماه سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۶/۵ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم ۱۵/۴ و ۱۲/۹ درصدی در رتبه های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۸/۴ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب مساحت در مردادماه سال ۱۳۹۴

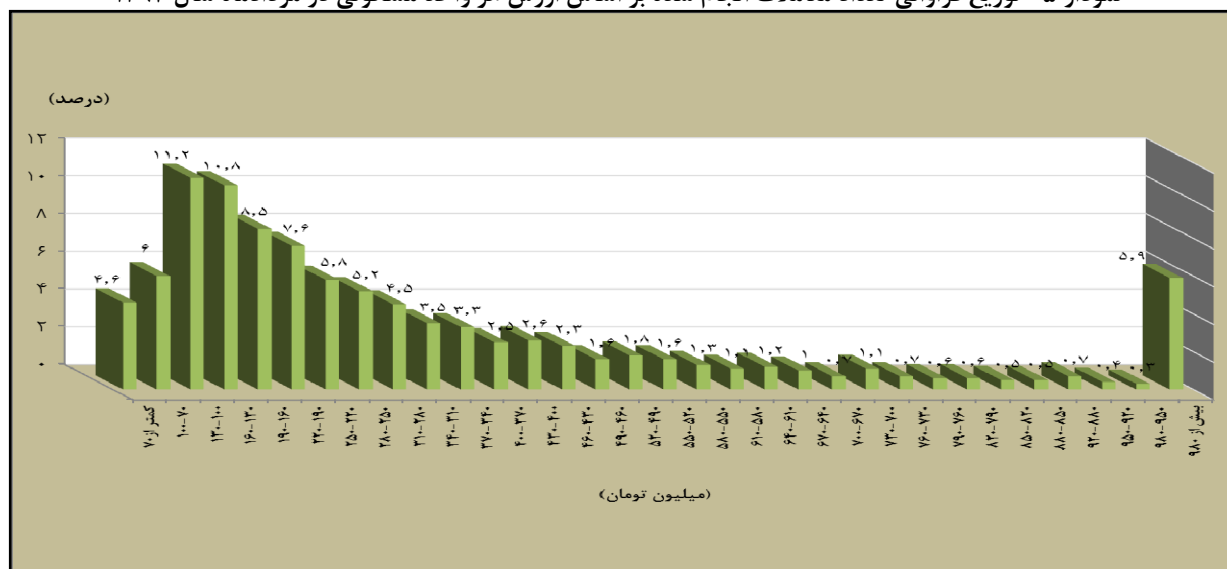


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### ۳-۴- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

در مردادماه سال ۱۳۹۴ توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که واحدهای مسکونی با ارزش "۱۰۰ تا ۱۳۰" میلیون تومان با سهم ۱۱/۲ درصد در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۳۰ تا ۱۶۰" و "۱۶۰ تا ۱۹۰" میلیون تومان نیز به ترتیب با اختصاص سهم ۱۰/۸ و ۸/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مردادماه سال ۱۳۹۴ حدود ۴۸/۷ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۲۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۵/۹ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰ میلیون تومان داشته‌اند.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در مردادماه سال ۱۳۹۴

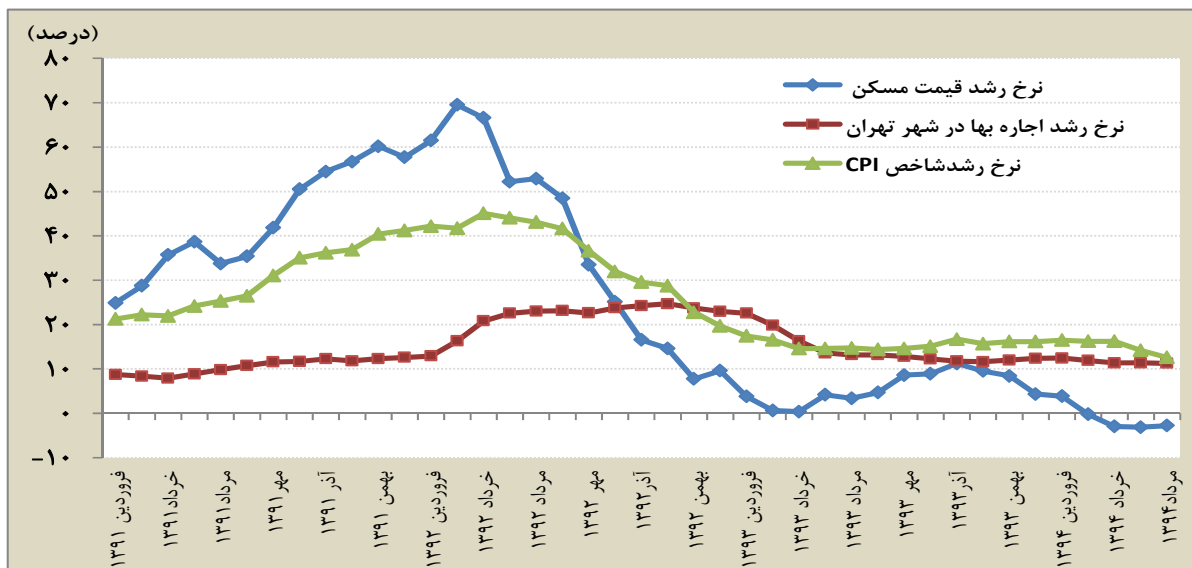


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### ۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی روند تحولات اجاره بهای و ترکیب آن (رهن و اجاره) بیانگر تاثیرپذیری مستقیم آن از تغییرات قیمت مسکن و نرخ تورم است. البته دامنه تغییرات قیمت مسکن متأثر از شکاف عرضه و تقاضای مسکن، هزینه‌های تولید(ساخت) و تقاضای سفته‌بازی است و تحولات در این بازار با سپری شدن دوره چند ساله رکود بعضاً با افزایش‌های شدید قیمتی همراه است، در حالی که دامنه تحولات اجاره بها، به دلیل ارتباط مستقیم اجاره بهای مسکن با تقاضای مصرفی مسکن (مسکن به عنوان سرپناه)، سطح عمومی درآمد مستاجران و فقدان تقاضای سفته‌بازی در بخش اجاره مسکن و همچنین التزام طرفین قرارداد اجاره به رعایت مفاد قرارداد در طول دوره اجاره، شدید نمی‌باشد؛ بر این اساس با توجه به محدود بودن تحولات اجاره بها، آثار تغییرات قیمت مسکن با وقفه و به تدریج در بازار اجاره ظاهر می‌گردد.

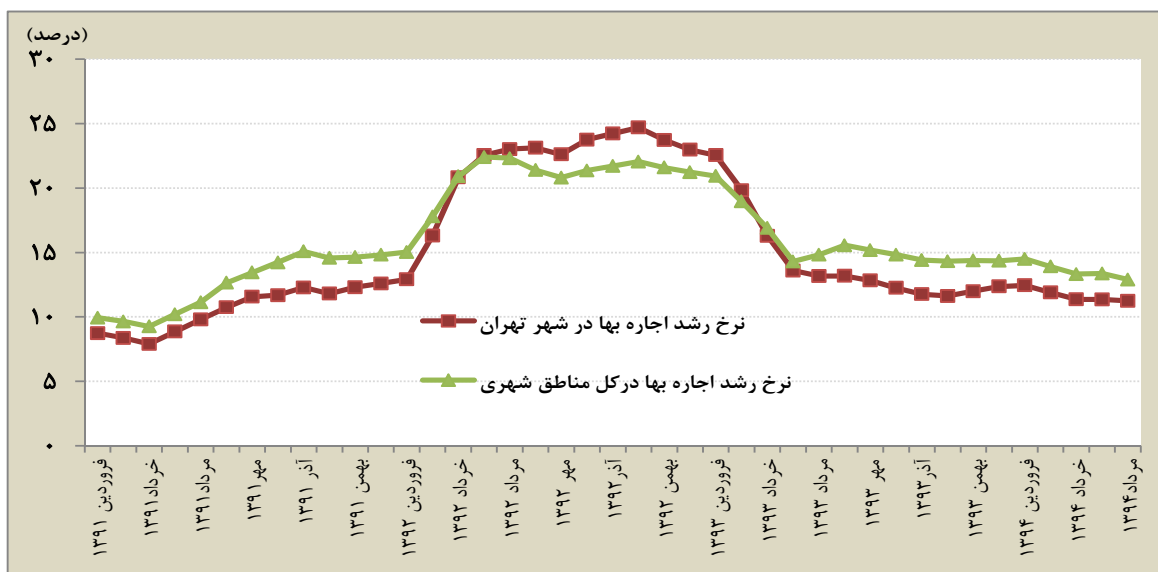
نمودار ۸- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل



مأخذ: ۱- قیمت مسکن: (برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور)  
 ۲- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره بها: اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

در مردادماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۲ و ۱۲/۹ درصد رشد نشان می‌دهد. شاخص اجاره بهای مسکن تحت تاثیر ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک‌ساله تنظیم می‌گردند و البته تحت تاثیر تحولات قیمت مسکن در سال‌های اخیر، روند افزایشی خود را ادامه داده است. اثرپذیری روند قیمت‌های بازار اجاره مسکن از سیاست‌های کنترل و مهار تورم، زمینه تعدیل انتظارات قیمتی و روند رشد متناسب اجاره بها با تحولات نرخ تورم را فراهم نموده است. خاطر نشان می‌نمایم سهم هزینه مسکن (اجاره بهای مسکن اعم از شخصی و غیرشخصی) در محاسبات شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی (براساس سال پایه ۱۰۰=۱۳۹۰) معادل ۲۸/۴ درصد می‌باشد.

نمودار ۹- روند رشد ماهانه شاخص اجاره بها برحسب تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل



مأخذ: اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

## ۶- جمع بندی

بررسی تحولات قیمت و حجم معاملات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد، متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران با ۲/۸ درصد کاهش نسبت به مردادماه سال قبل به ۳۸/۵ میلیون ریال رسید. در این ماه تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران نیز به رقم ۱۳/۱ هزار واحد مسکونی بالغ گردید.

در شرایطی که حجم معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران در چهار ماهه اول سال جاری با کاهش عملکرد ۲۵/۸ درصدی نسبت به دوره مشابه قبل مواجه بود، این شاخص در مرداد ماه سال جاری با بهبود عملکرد همراه گردید، به نحوی که تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در این ماه نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب رشد ۱۱/۶ و ۳/۲ درصدی را نشان می‌دهد. با عنایت به کاهش نا اطمینانی‌های موجود در فضای اقتصاد کلان در نتیجه گشایش‌های حاصله در تعاملات بین المللی کشور و نیز تصمیمات اخیر شورای پول و اعتبار در کمک به تسهیل اعتباری بخش مسکن و ارتقاء قدرت خرید مسکن خانوارها (رفع محدودیت اعطای تسهیلات خرید توسط سایر بانکها و همچنین تاسیس حساب صندوق پس انداز مسکن یکم بانک مسکن)، تداوم بهبود معاملات بازار مسکن در ماه‌های آتی دور از انتظار نمی‌باشد.

در مردادماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۲ و ۱۲/۹ درصد رشد نشان می‌دهد. نرخ رشد اجاره بها طی ماه‌های اخیر، همسو با تحولات نرخ تورم از روند کاهشی برخوردار بوده است.