



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

بهمن ماه سال ۱۳۹۵

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۵

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۵» 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 بهمن ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵/۶ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۷ و ۴/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد.
 - در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۵/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۰/۲ و ۷/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.
- خاطر نشان می‌نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی حوزه «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

در بهمن ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵۶۳۱ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۴/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در بهمن ماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۳/۹ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با بهمن سال قبل کاهش یافته و به سهم واحدهای با قدمت بیش از ۵ سال افزوده شده است.

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

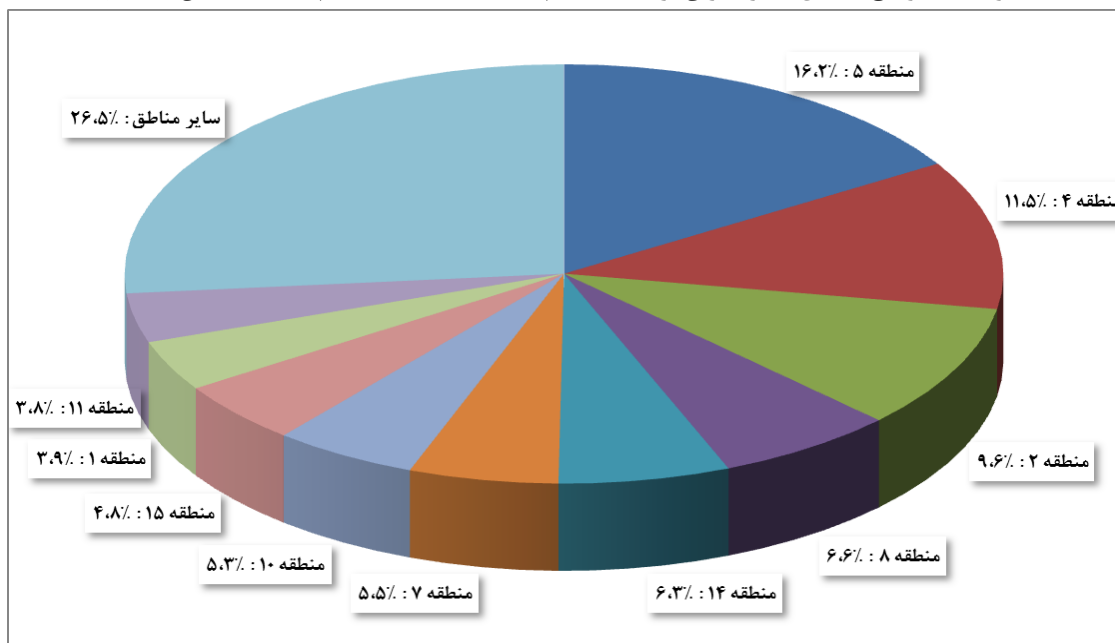
عمر بنا (سال)	بهمن ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵
تا ۵ سال	۸۹۵۴	۹۲۵۴	۸۴۱۸	۳.۴	-۹.۰	۵۶.۵	۵۳.۹
۶-۱۰	۲۲۲۳	۲۳۳۵	۲۲۹۹	۵.۰	-۱.۵	۱۴.۳	۱۴.۷
۱۱-۱۵	۲۴۴۶	۲۶۰۵	۲۵۰۹	۶.۵	-۳.۷	۱۵.۹	۱۶.۱
۱۶-۲۰	۹۳۴	۱۰۷۹	۱۲۶۵	۱۵.۵	۱۷.۲	۶.۶	۸.۱
بیش از ۲۰	۹۱۶	۱۰۹۲	۱۱۴۰	۱۹.۲	۴.۴	۶.۷	۷.۳
جمع کل	۱۵۴۷۳	۱۶۳۶۵	۱۵۶۳۱	۵.۸	-۴.۵	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

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 بهمن ماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

میایه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم ۱۱/۵ و ۹/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۵ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۸، ۱۴، ۷، ۱۰، ۱۵، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۵ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۵/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۲ و ۷/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۲ (معادل ۱۳/۰ درصد) و کمترین رشد متوسط قیمت به منطقه ۳ (معادل ۰/۷ درصد) تعلق دارد.

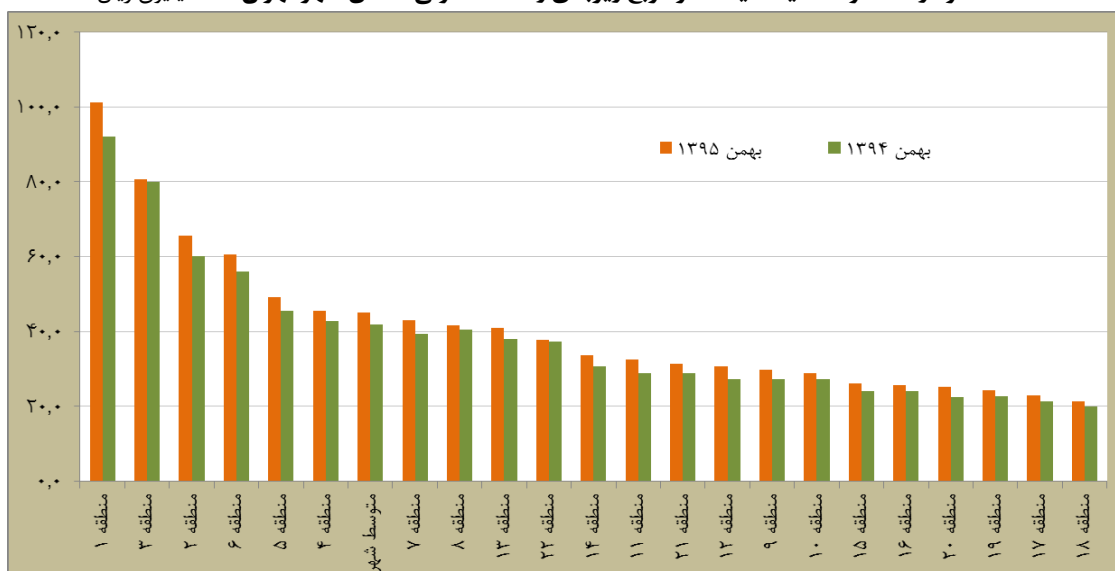
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		بهمن ۱۳۹۵	دی ۱۳۹۵	بهمن ۱۳۹۴	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	بهمن ۱۳۹۵	دی ۱۳۹۵	بهمن ۱۳۹۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۴.۵	-۶.۷	۱۵۶۳۱	۱۶۷۴۹	۱۶۳۶۵	
۷.۶	۰.۲	۴۵۰۲۰	۴۴۹۳۲	۴۱۸۲۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۰۱/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور در مقایسه با ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۹ و ۷/۰ درصد افزایش یافته است.

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



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در یازده‌ماهه منتهی به بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵

در یازده‌ماهه منتهی به بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۴۹/۸ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۶/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۴۳/۸ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل، ۵/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در یازده‌ماهه منتهی به بهمن‌ماه سال‌های ۹۵-۱۳۹۳

درصد تغییر		یازده‌ماهه منتهی به بهمن‌ماه			
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۶.۵	-۱۰.۴	۱۴۹۸۰۷	۱۴۰۶۸۰	۱۵۷۰۵۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵.۴	-۰.۶	۴۳۷۶۷	۴۱۵۲۵	۴۱۷۷۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

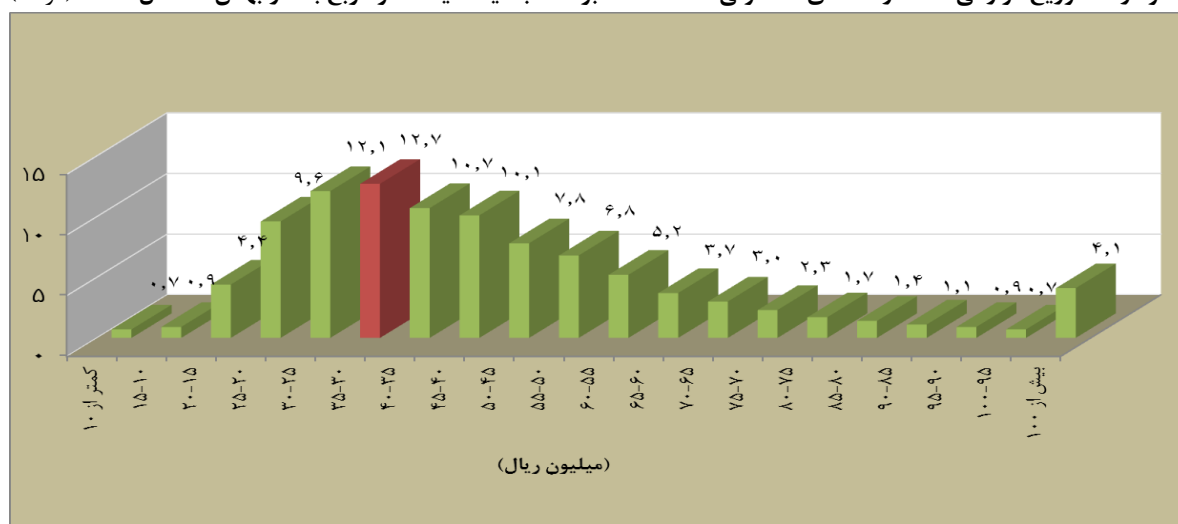
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۲/۷ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۵ تا ۳۰" و "۳۵ تا ۴۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۲/۱ و ۱۰/۷ درصدی، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۱/۵ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۵/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

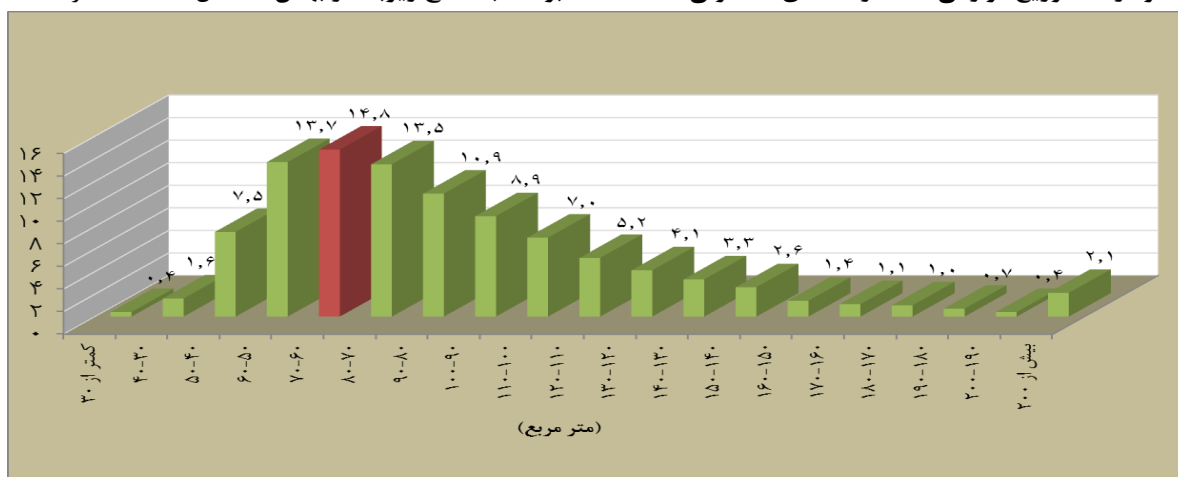


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۴/۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" مترمربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۷ و ۱۳/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۱/۵ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیرینا در بهمن ماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

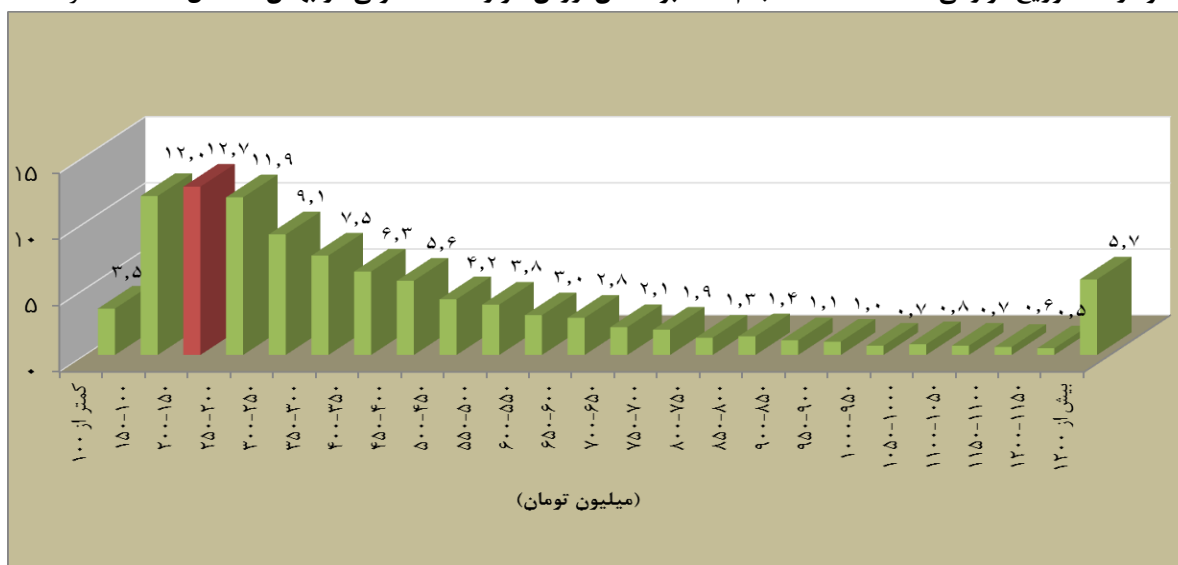


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در بهمن ماه سال ۱۳۹۵، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۲/۷ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده است. واحدهای دارای ارزش "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" و "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص ۱۲/۰ و ۱۱/۹ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۹/۲ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۳۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در بهمن ماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

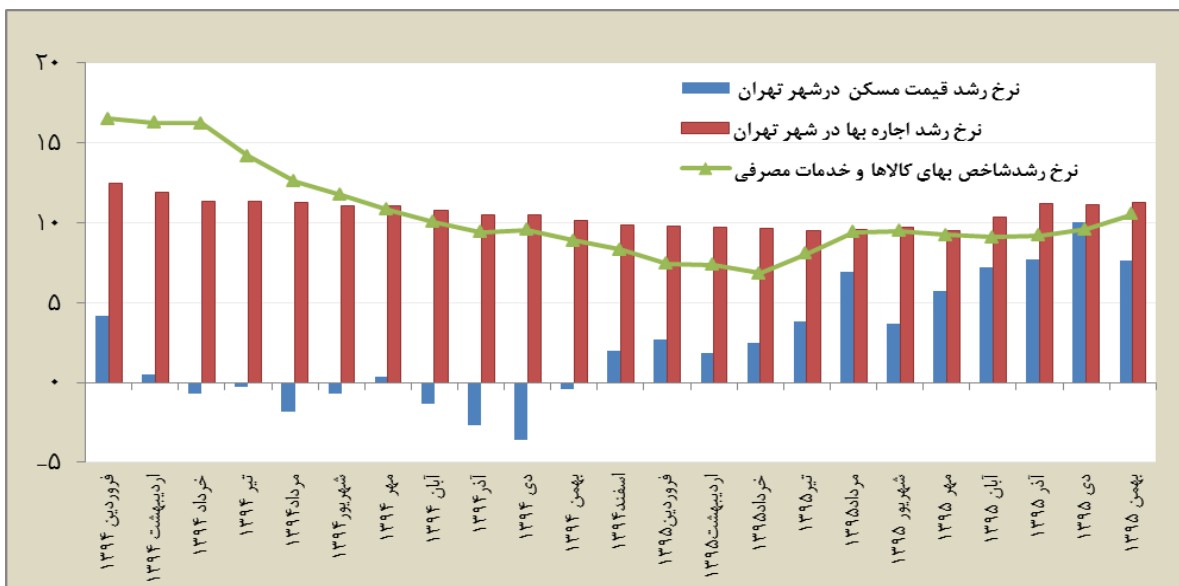


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۲ و ۹/۴ درصد رشد نشان می‌دهد. ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک‌ساله تنظیم می‌گردند و نیز اثرپذیری شاخص اجاره بهای مسکن از سیاست‌های کنترل و مهار تورم، سبب تغییر متناسب اجاره‌بها با تحولات نرخ تورم در کشور شده است. خاطر نشان می‌نماید 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 ۶- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، قیمت مسکن و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



مآخذ: 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

۶- جمع‌بندی

در بهمن‌ماه سال جاری حجم معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب به ۱۵/۶ هزار فقره و ۴۵/۰ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۵ درصد کاهش و ۷/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. در مجموع طی ۱۱ ماهه سال جاری حجم معاملات شهر تهران نسبت به دوره مشابه سال قبل از رشد ۶/۵ درصدی برخوردار بود که نشان از بهبود وضعیت بازار مسکن در سال جاری دارد. بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۵ نیز موید تغییر متناسب اجاره‌بها با تحولات نرخ تورم و رشد قیمت مسکن در این دوره می‌باشد، به طوری که شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۲ و ۹/۴ درصد رشد نشان می‌دهد.