

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۳۹۴

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۳۷/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳/۹ درصد افزایش نشان می دهد. در ماه مورد گزارش، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۴۹۱۵ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل با ۳۱/۹ درصد کاهش مواجه بوده است. در ماه مورد بررسی، از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۶/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

خاطر نشان می نماید 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» نمی باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

در فروردین ماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۴/۹ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۳۱/۹ درصد کاهش نشان می دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در فروردین ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۴/۶ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده اند. سهم مزبور در مقایسه با فروردین ماه سال ۱۳۹۳، ۲/۰ واحد درصد کاهش نشان می دهد.

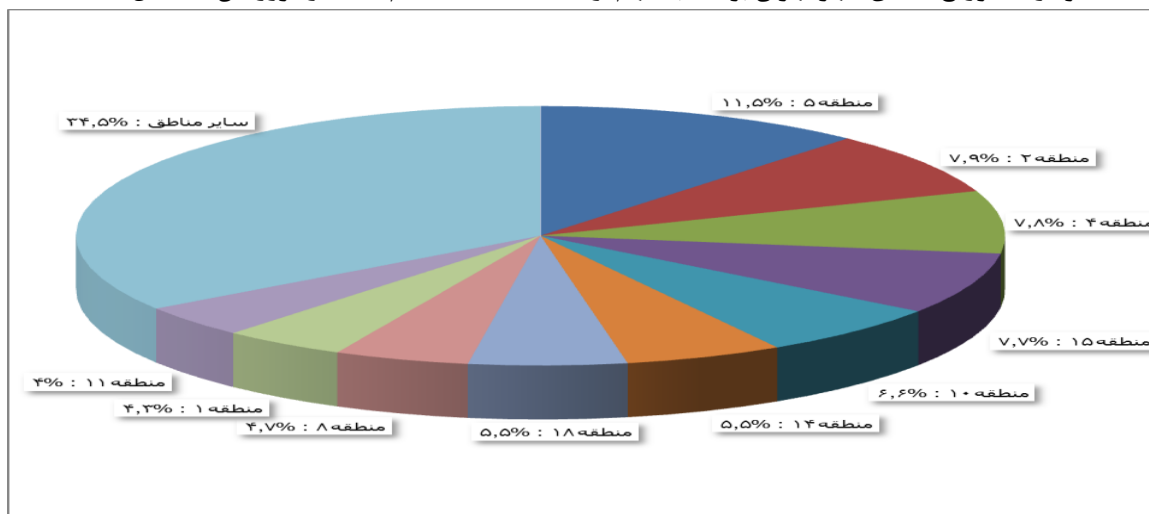
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

| عمر بنا (سال) | فروردین ماه | | درصد تغییر | سهم درصد | |
|---------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | ۱۳۹۴ | ۱۳۹۳ | | ۱۳۹۴ | ۱۳۹۳ |
| کمتر از ۵ | ۴۰۸۹ | ۲۶۸۳ | -۳۴،۴ | ۵۴،۶ | ۵۶،۶ |
| ۶-۱۰ | ۱۰۵۳ | ۷۷۵ | -۲۶،۴ | ۱۵،۸ | ۱۴،۶ |
| ۱۱-۱۵ | ۱۲۰۳ | ۷۸۱ | -۳۵،۱ | ۱۵،۹ | ۱۶،۷ |
| ۱۶-۲۰ | ۴۱۵ | ۳۳۸ | -۱۸،۶ | ۶،۹ | ۵،۷ |
| بیش از ۲۰ | ۴۶۱ | ۳۳۸ | -۲۶،۷ | ۶،۹ | ۶،۴ |
| جمع کل | ۷۲۲۱ | ۴۹۱۵ | -۳۱،۹ | 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۱/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد معامله را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۴ و ۱۵ به ترتیب با سهم ۷/۹، ۷/۸ و ۷/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۵/۵ درصد از تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران صرفاً مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۲، ۴، ۱۵، ۱۰، ۱۴، ۱۸، ۸، ۱، ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۴/۵ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

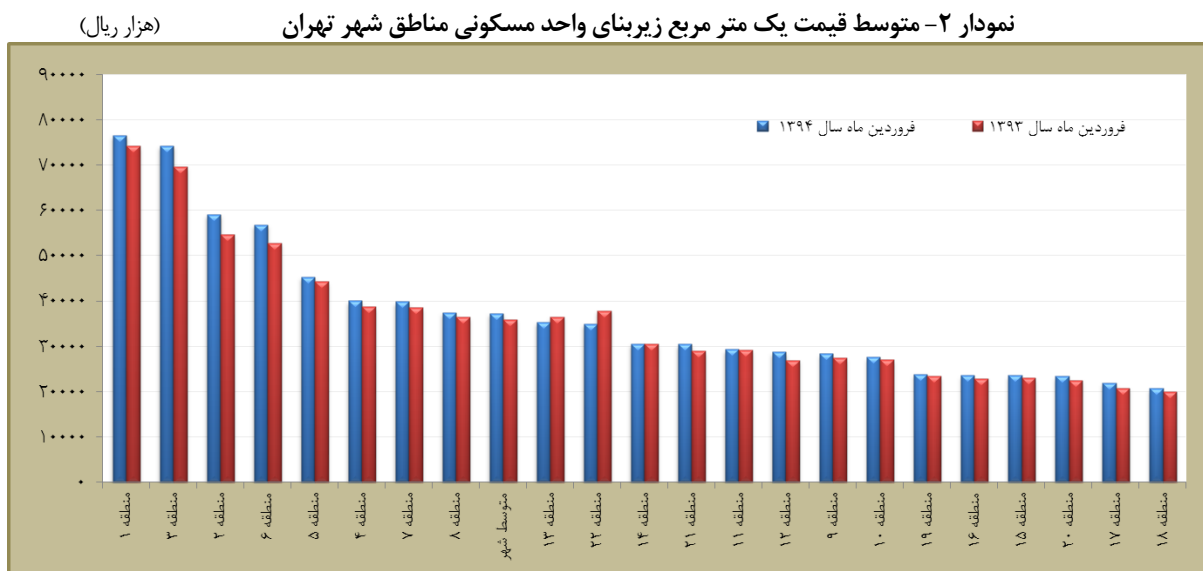
در فروردین ماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۷/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۷/۸ درصد کاهش و ۳/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۲ معادل ۸/۴ درصد و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۲۲ معادل ۷/۶ درصد تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

| درصد تغییر | فروردین ماه سال ۱۳۹۴ | فروردین ماه سال ۱۳۹۳ | |
|------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| -۳۱,۹ | ۴۹۱۵ | ۷۲۲۱ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۳,۹ | ۳۷۳۶۷,۰ | ۳۵۹۷۷,۴ | قیمت (هزار ریال) |

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

در فروردین ماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۶/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در سال ۱۳۹۳

در سال ۱۳۹۳، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۷۲/۵ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با سال قبل ۴۲/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این سال متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۳۹/۳ میلیون ریال بوده است که نسبت به سال قبل ۵/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده شهر تهران در سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳

| درصد تغییر | سال ۱۳۹۳ | سال ۱۳۹۲ | |
|------------|----------|----------|-----------------------------|
| ۴۲.۰ | ۱۷۲۵۰۶.۰ | ۱۲۱۴۷۰.۰ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۵.۶ | ۳۹۲۷۳.۵ | ۳۷۲۰۵.۴ | قیمت (هزار ریال) |

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

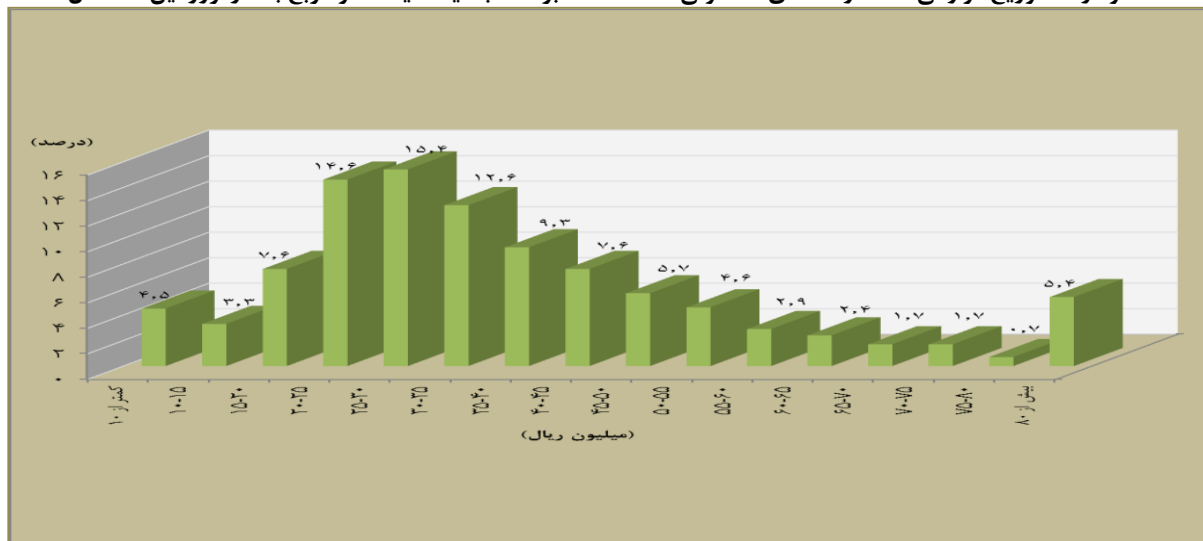
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 فروردین ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که در شهر تهران بازه‌های قیمتی "۲۵ الی ۳۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۵/۴ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند و بازه‌های قیمتی "۲۰ الی

۲۵ و "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۴/۶ و ۱۲/۶ درصد، در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در این ماه ۲۵/۱ 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 به گونه ای بوده است که در حدود ۶۲/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمت کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۷/۴ میلیون ریال) معامله شده اند.

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

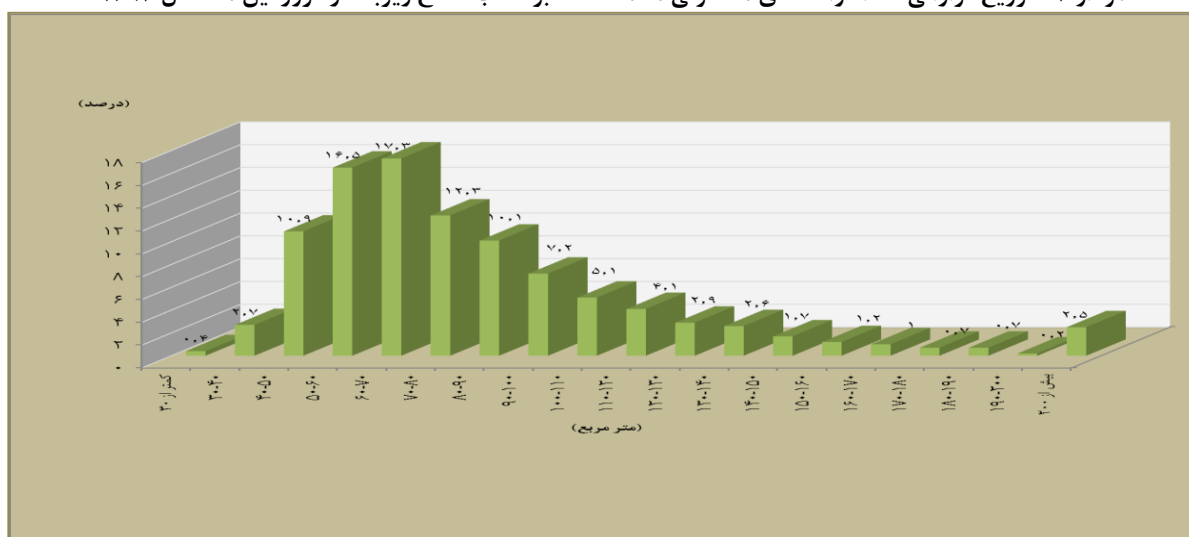


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲-۴- 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۷/۳ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم ۱۶/۵ و ۱۲/۳ درصدی در رتبه های بعد قرار دارند. در مجموع در فروردین ماه سال ۱۳۹۴ واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۶۰/۱ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در فروردین ماه سال ۱۳۹۴

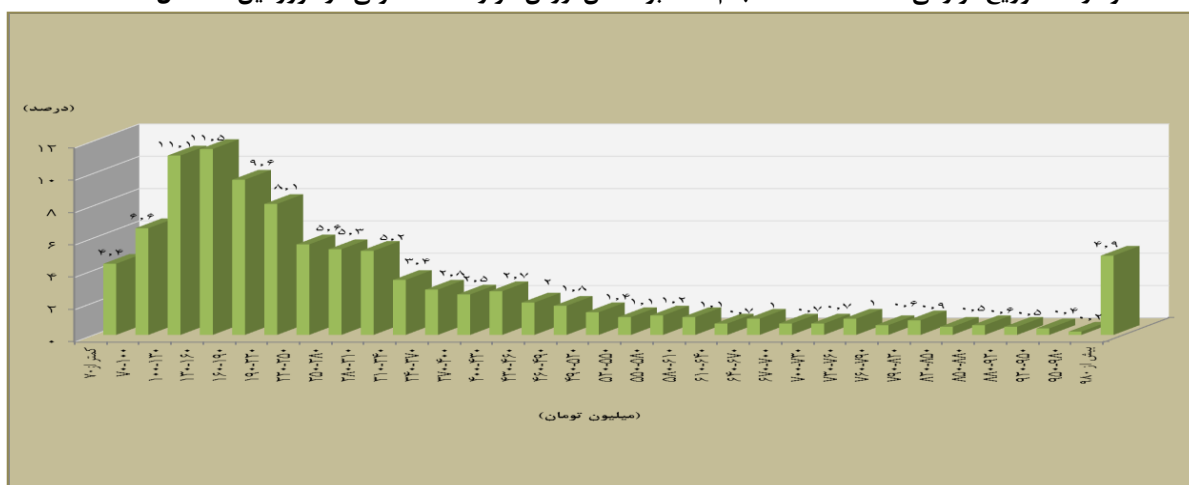


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در فروردین ماه سال ۱۳۹۴ توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که واحدهای مسکونی با ارزش "۱۳۰ تا ۱۶۰" میلیون تومان با سهم ۱۱/۵ درصد در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۰۰ تا ۱۳۰" و "۱۶۰ تا ۱۹۰" میلیون تومان نیز به ترتیب با اختصاص سهم ۱۱/۱ و ۹/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در فروردین ماه سال ۱۳۹۴ حدود ۵۱/۳ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۲۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۴/۹ 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۴

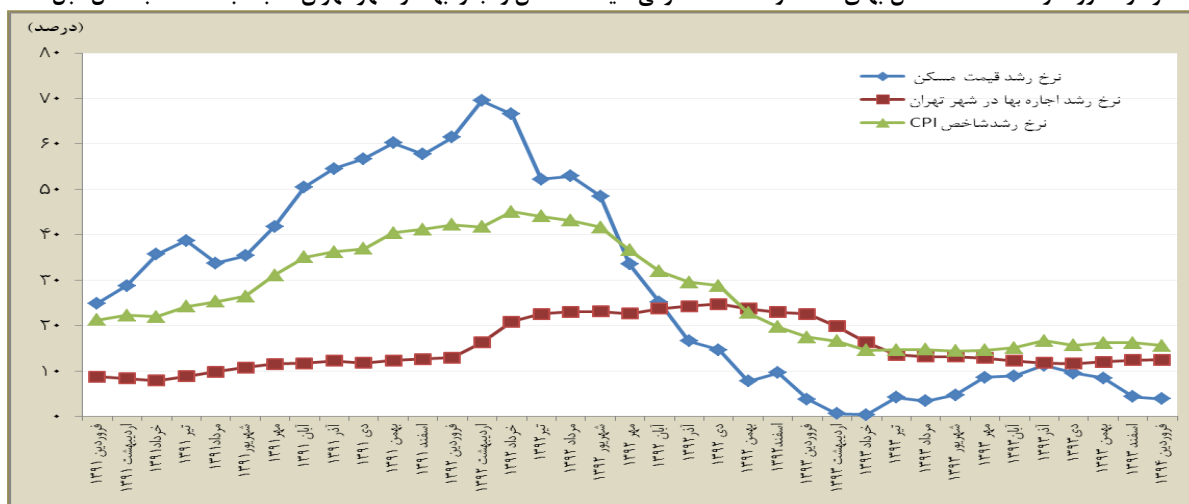


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 بهای، به دلیل ارتباط مستقیم اجاره بهای مسکن با تقاضای مصرفی مسکن (مسکن به عنوان سرپناه)، سطح عمومی درآمد مستأجران 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 بهای، آثار تغییرات قیمت مسکن با وقفه و به تدریج در بازار اجاره ظاهر می‌گردد.

نمودار ۶- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، قیمت مسکن و اجاره بهای در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل



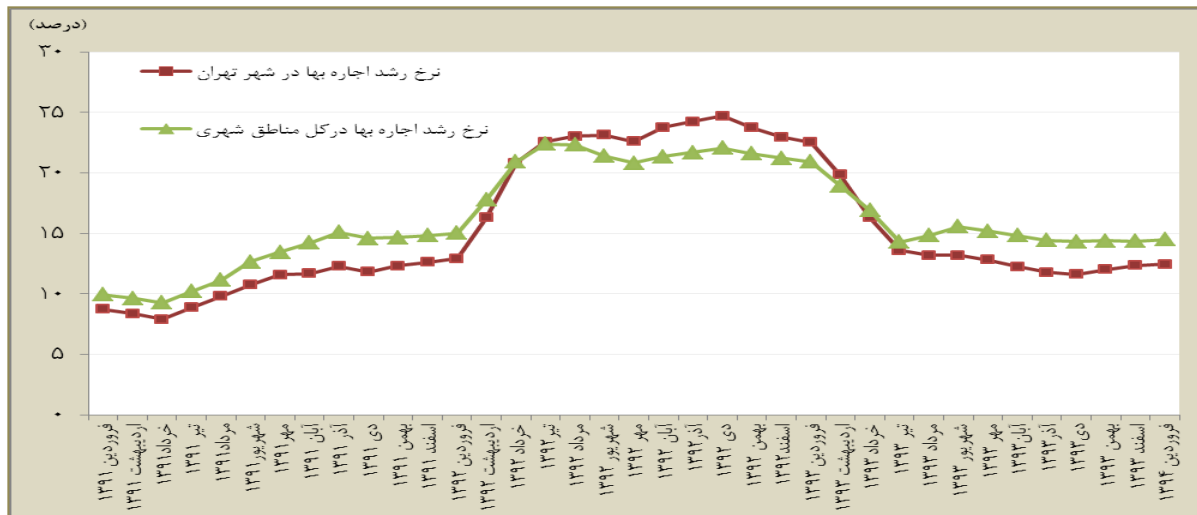
ماخذ: ۱- قیمت مسکن: (برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور)

۲- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره بها: اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

در فروردین ماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۲/۴ و ۱۴/۵ 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. اما تغییرات آن در مقایسه با سال قبل از آن محدود و همگام با کاهش تورم نقطه به نقطه می‌باشد. اثرپذیری روند قیمت‌های این بخش از سیاست‌های کنترل و مهار تورم، زمینه تعدیل انتظارات قیمتی و ثبات قیمت‌ها در بخش مسکن را فراهم نموده 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 ۷- روند رشد ماهانه شاخص اجاره بها برحسب تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل



ماخذ: اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

بررسی تحولات قیمت و حجم معاملات بازار مسکن شهر تهران در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد، متوسط قیمت یک مترمربع بنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران طی فروردین‌ماه سال جاری معادل ۳۷/۴ میلیون ریال بود که نسبت به فروردین‌ماه سال قبل ۳/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد؛ در این ماه حجم معاملات واحدهای مسکونی به ۴/۹ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل با کاهش ۳۱/۹ درصدی مواجه بوده است.

همچنین بررسی تحولات شاخص‌های مذکور در سال ۱۳۹۳ موید رشد قابل ملاحظه ۴۲/۰ درصدی حجم معاملات واحدهای مسکونی نسبت به سال ۱۳۹۲ می‌باشد، این در حالی است که متوسط قیمت یک مترمربع واحد مسکونی در این سال با رشد ۵/۶ درصدی همراه بوده است. افزایش حجم معاملات همراه با افزایش محدود قیمت مسکن حاکی از وجود شرایط رونق غیر تورمی در «بازار معاملات مسکن شهر تهران» طی سال ۱۳۹۳ می‌باشد.

در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۲/۴ و ۱۴/۵ درصد رشد نشان می‌دهد. در مجموع نرخ رشد اجاره بها طی یکسال اخیر، همسو با تحولات نرخ تورم از روند کاهشی برخوردار بوده است.