

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۴

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه 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 شهریورماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۳۹/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۵ درصد افزایش و ۲/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. در ماه مورد گزارش تعداد معاملات آپارتمان-های مسکونی شهر تهران به ۱۲/۹ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۶ و ۱۵/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد.

در شهریورماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۷/۶ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۲۰/۹ 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 شهریورماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۲/۹ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۱۵/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در شهریورماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۴/۱ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با شهریورماه سال ۱۳۹۳، ۱/۱ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

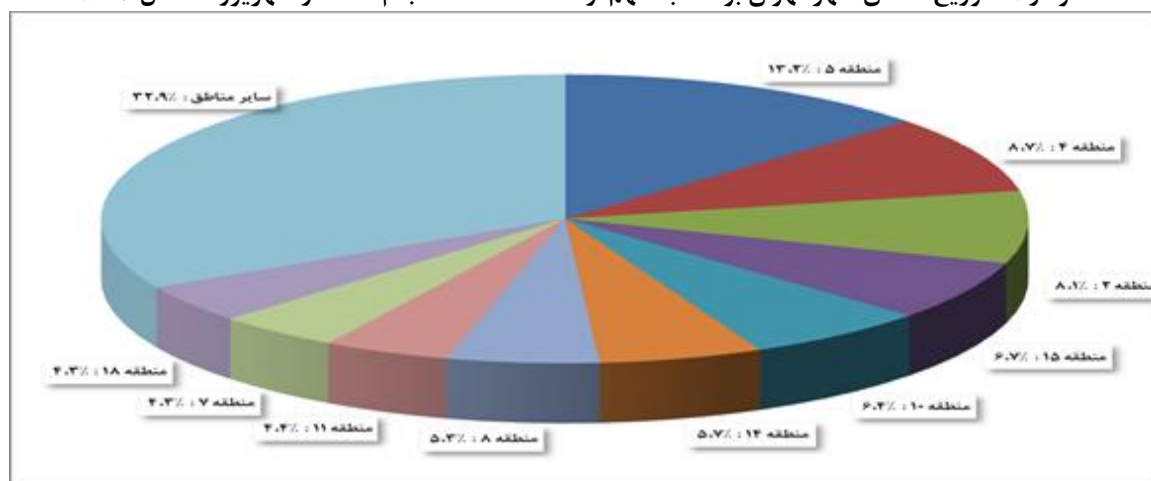
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

| عمر بنا (سال) | شهریورماه | | درصد تغییر | سهم درصد | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | ۱۳۹۳ | ۱۳۹۴ | | ۱۳۹۳ | ۱۳۹۴ |
| تا ۵ سال | ۸۴۱۱ | ۶۹۶۸ | -۱۷،۲ | ۵۵،۲ | ۵۴،۱ |
| ۶-۱۰ | ۲۳۷۳ | ۱۹۹۹ | -۱۵،۸ | ۱۵،۶ | ۱۵،۵ |
| ۱۱-۱۵ | ۲۴۵۳ | ۲۱۴۳ | -۱۲،۶ | ۱۶،۱ | ۱۶،۶ |
| ۱۶-۲۰ | ۹۲۱ | ۸۳۹ | -۸،۹ | ۶،۰ | ۶،۵ |
| بیش از ۲۰ | ۱۰۸۶ | ۹۳۵ | -۱۳،۹ | ۷،۱ | ۷،۳ |
| جمع کل | ۱۵۲۴۴ | ۱۲۸۸۴ | -۱۵،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 شهریورماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میبایعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۵ به ترتیب با سهم ۸/۷، ۸/۱ و ۶/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۷/۱ 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، ۱۱، ۷ و ۱۸) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۲/۹ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در شهریورماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۹/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۵ درصد افزایش و ۲/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۳ (معادل ۴/۹ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۱۹ (معادل ۷/۱) درصد تعلق دارد.

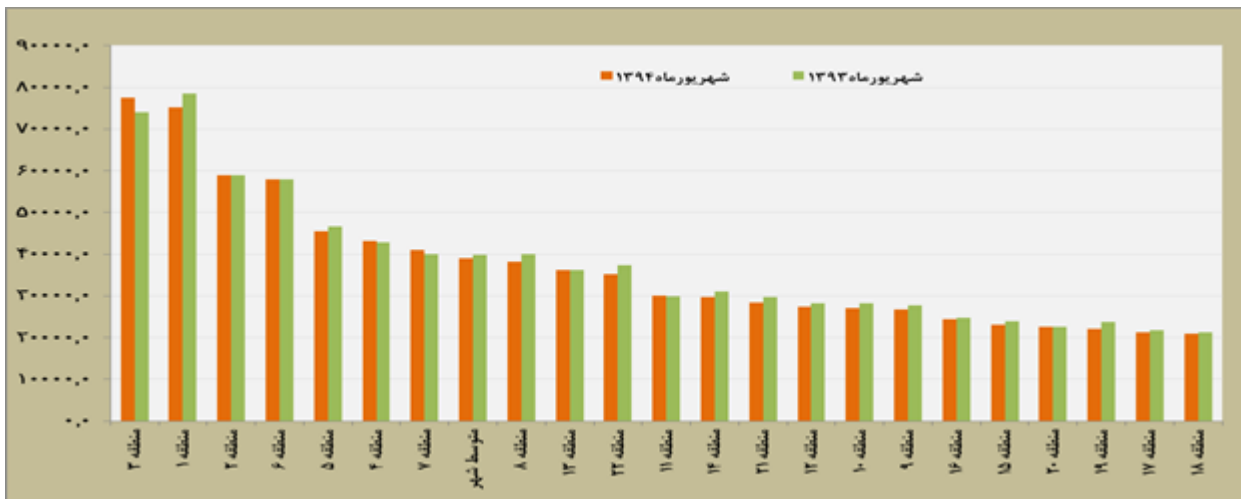
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

| درصد تغییر | شهریورماه سال ۱۳۹۴ | شهریورماه سال ۱۳۹۳ | |
|------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| -۱۵.۵ | ۱۲۸۸۴ | ۱۵۲۴۴ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| -۲.۰ | ۳۹۰۸۵.۰ | ۳۹۸۶۴.۳ | قیمت (هزار ریال) |

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

در شهریورماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۷/۶ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۲۰/۹ 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 شش ماهه نخست سال ۱۳۹۴

در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۷۲/۵ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۲۰/۰ 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 ۳۸/۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱/۳ درصد کاهش نشان می‌دهد.

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

| درصد تغییر | ۱۳۹۴ | ۱۳۹۳ | |
|------------|---------|---------|-----------------------------|
| -۲۰.۰ | ۷۲۵۴۹ | ۹۰۶۶۸ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| -۱.۳ | ۳۸۵۶۹.۱ | ۳۹۰۷۴.۳ | قیمت (هزار ریال) |

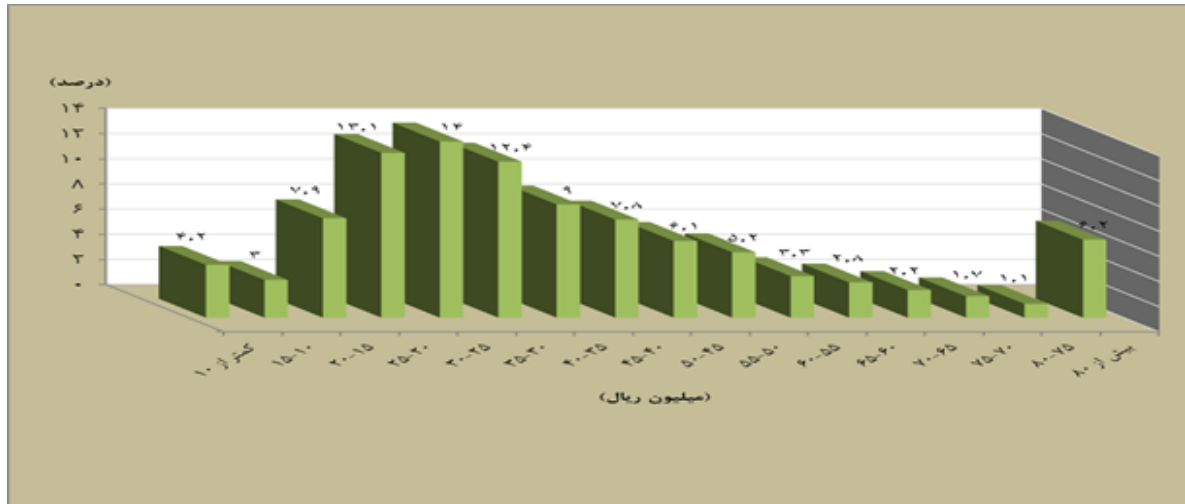
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 شهریورماه 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 ۱۴/۰ 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 ۱۳/۱ و ۱۲/۴ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه ۲۸/۶ 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 ۶۱/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمت کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۹/۱ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

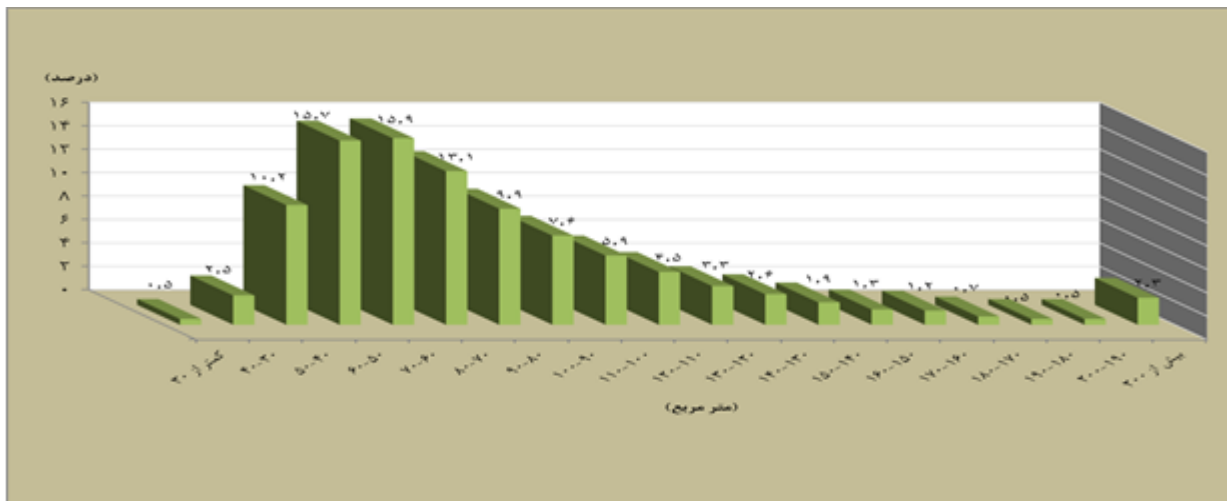


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 شهریورماه سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای ۶۰ تا ۷۰ متر مربع معادل ۱۵/۹ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای ۵۰ تا ۶۰ و ۷۰ تا ۸۰ متر مربع به ترتیب با سهم ۱۵/۷ و ۱۳/۱ درصدی در رتبه های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۹ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

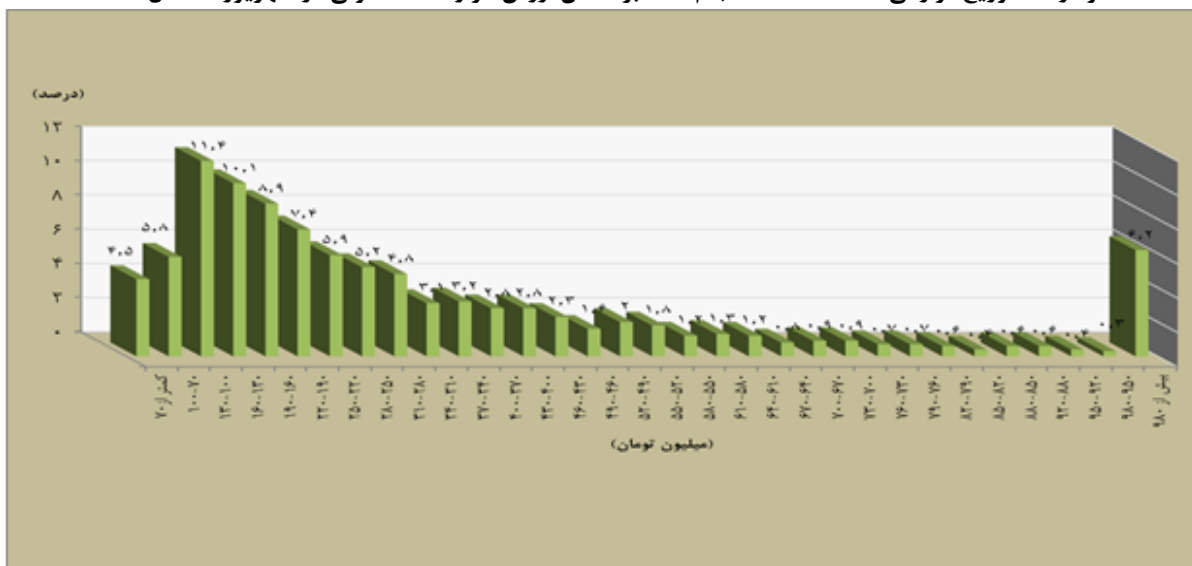


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در شهریورماه 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 ۱۱/۴ 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 ۱۰/۱ و ۸/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در شهریورماه سال ۱۳۹۴ حدود ۴۸/۱ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۲۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۶/۲ 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 شهریورماه سال ۱۳۹۴

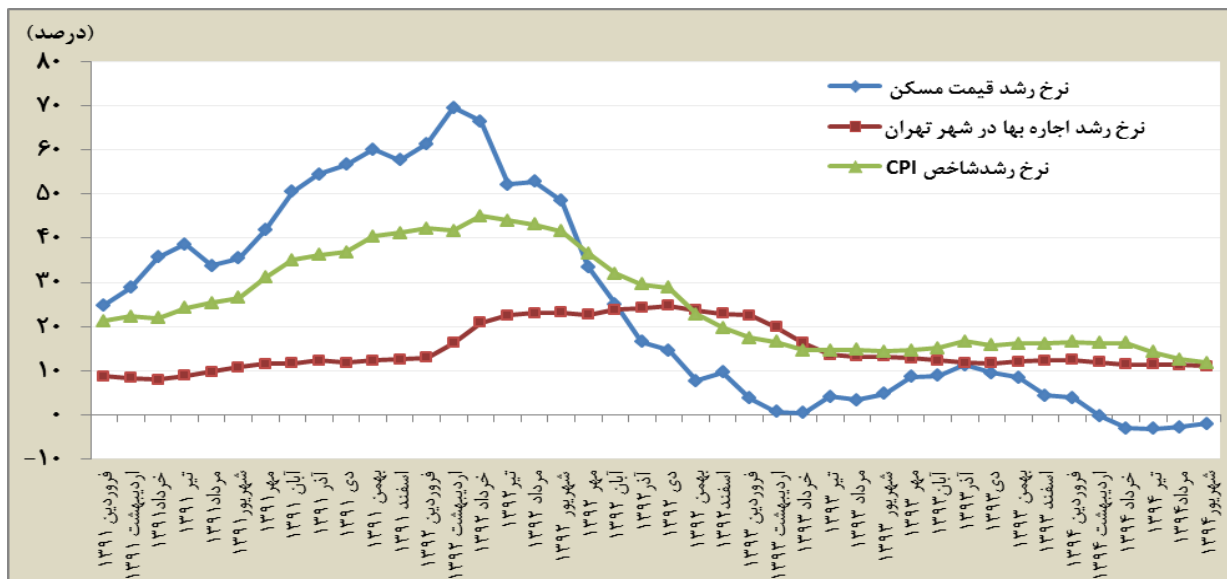


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 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 بهای، آثار تغییرات قیمت مسکن با وقفه و به تدریج در بازار اجاره ظاهر می‌گردد.

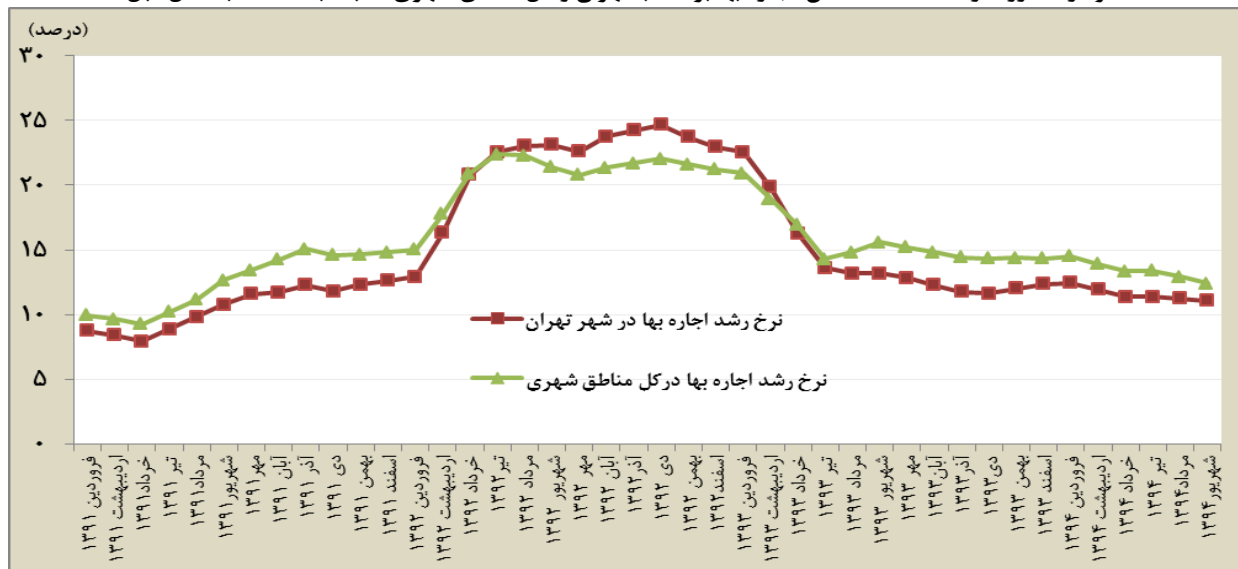
نمودار ۶- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل



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

در شهریورماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۱ و ۱۲/۴ درصد رشد نشان می‌دهد. شاخص اجاره بها 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 می‌نماید سهم هزینه مسکن (اجاره بها 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



مآخذ: اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع بندی

بررسی تحولات قیمت و حجم معاملات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد، متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران با ۲/۰ درصد کاهش نسبت به شهریورماه سال قبل به ۳۹/۱ میلیون ریال رسید. در این ماه تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران نیز به رقم ۱۲/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید.

حجم معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران در شش ماهه اول سال جاری، ۲۰/۰ درصد کاهش نسبت به دوره مشابه سال قبل را تجربه نمود. بخشی از این کاهش در ماه‌های مذکور متأثر از فضای حاکم بر اقتصاد کلان به ویژه انتظارات فعالان بازار نسبت به تعیین تکلیف مذاکرات هسته‌ای بوده است. علی‌ایحال با مشخص شدن نتایج مذاکرات هسته‌ای و کاهش نااطمینانی‌های متصور در فضای اقتصاد کلان در نتیجه گشایش‌های حاصله در تعاملات بین‌المللی 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 پس‌انداز مسکن یکم بانک مسکن)، بهبود و رونق نسبی معاملات بازار مسکن در ماه‌های آتی دور از انتظار نمی‌باشد.

در شهریورماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۱ و ۱۲/۴ درصد رشد نشان می‌دهد. نرخ رشد اجاره بها طی ماه‌های اخیر، همسو با تحولات نرخ تورم از روند کاهشی برخوردار بوده است.