

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۴

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه 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 مهرماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۹/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۵ و ۰/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.
- در ماه مورد گزارش تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۱/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۴ و ۸/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد.
- در مهرماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۹/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۸ 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 مهرماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۱/۵ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۸/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در مهرماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۵/۱ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با مهرماه سال ۱۳۹۳، ۰/۲ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

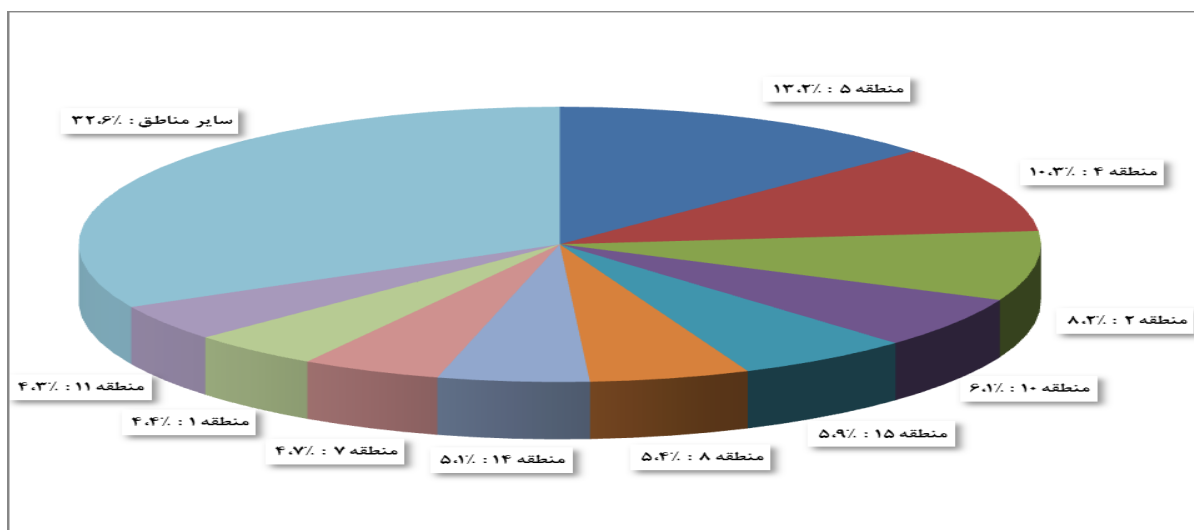
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	مهرماه		درصد تغییر	سهم درصد	
	۱۳۹۳	۱۳۹۴		۱۳۹۳	۱۳۹۴
تا ۵ سال	۶۹۵۲	۶۳۶۷	-۸.۴	۵۵.۳	۵۵.۱
۶-۱۰	۱۹۶۸	۱۷۳۵	-۱۱.۸	۱۵.۷	۱۵.۰
۱۱-۱۵	۲۰۵۸	۱۸۴۰	-۱۰.۶	۱۶.۴	۱۵.۹
۱۶-۲۰	۷۷۰	۸۱۶	۶.۰	۶.۱	۷.۱
بیش از ۲۰	۸۲۸	۷۸۹	-۴.۷	۶.۶	۶.۸
جمع کل	۱۲۵۷۶	۱۱۵۴۷	-۸.۲	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 مهرماه 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 مبیعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۰ به ترتیب با سهم ۱۰/۳، ۸/۲ و ۶/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۷/۴ 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، ۱۰، ۱۵، ۸، ۱۴، ۷، ۱۱ و ۱) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۲/۶ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در مهرماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۹/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۵ و ۰/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۲ (معادل ۵/۲ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۲۰ (معادل ۵/۶ درصد) تعلق دارد.

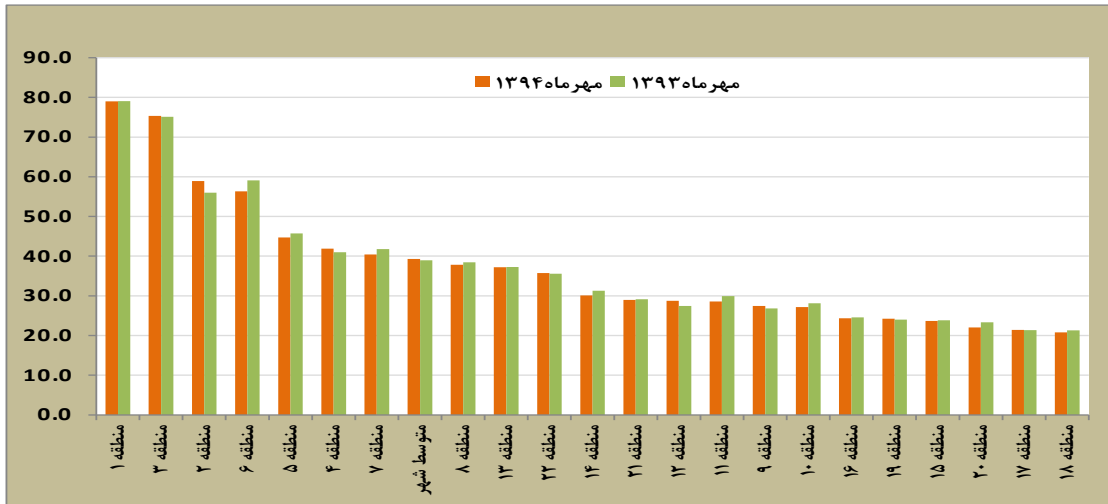
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر	مهرماه سال ۱۳۹۴	مهرماه سال ۱۳۹۳	
-۸.۲	۱۱۵۴۷	۱۲۵۷۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۰.۹	۳۹۲۸۳.۰	۳۸۹۳۹.۴	قیمت (هزار ریال)

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

در مهرماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۹/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۸ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته 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 در شهر تهران در هفت ماهه نخست سال ۱۳۹۴

در هفت ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۸۴/۱ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۸/۵ 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 ۲۸/۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل با کاهش ۱/۰ درصدی مواجه بوده است.

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

درصد تغییر	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
-۱۸,۵	۸۴۰۹۶	۱۰۳۲۴۴	تعداد معاملات(واحد مسکونی)
-۱,۰	۳۸۶۷۱,۱	۳۹۰۵۵,۱	قیمت(هزار ریال)

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

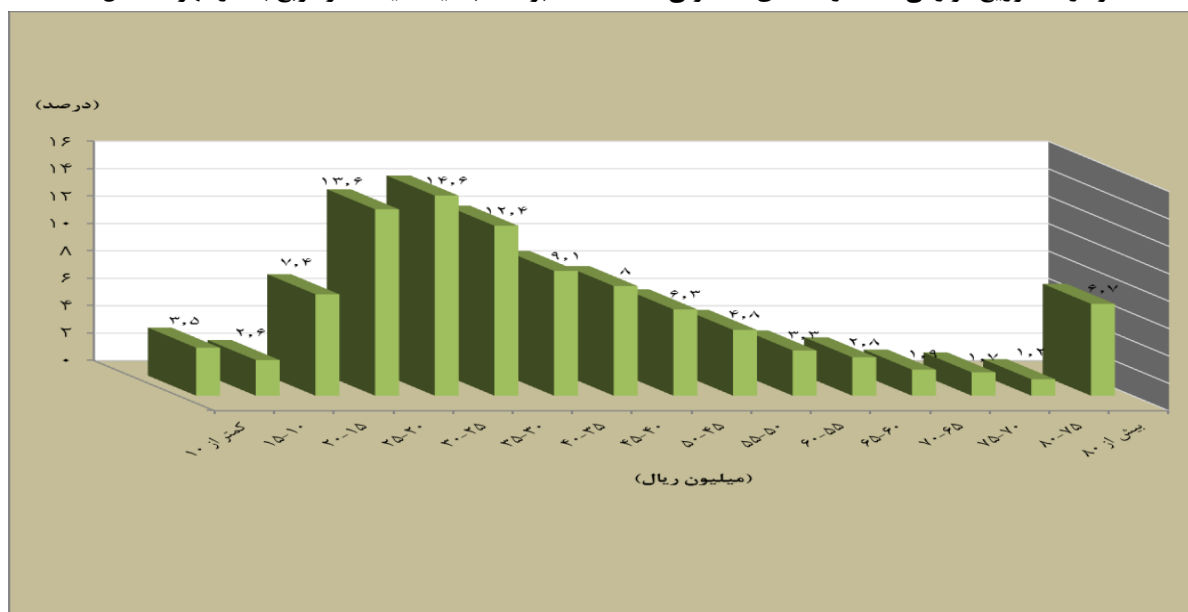
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 مهرماه 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 ۱۴/۶ 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 ۱۳/۶ و ۱۲/۴ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه ۲۸/۷ 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 ۶۱/۶ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۹/۳ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

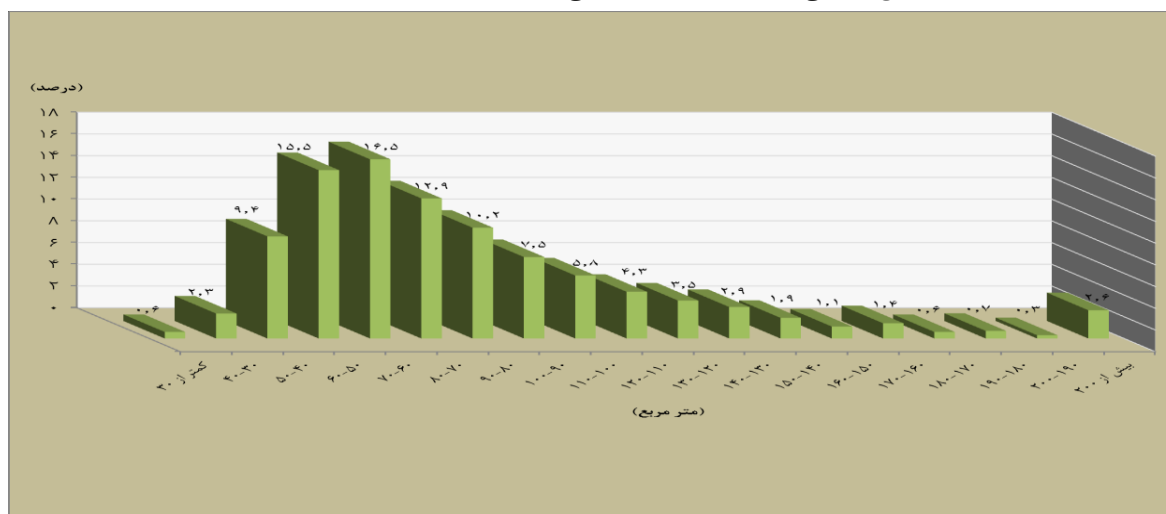


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مهرماه 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 ۱۵/۵ و ۱۲/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۲ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب مساحت در مهرماه سال ۱۳۹۴

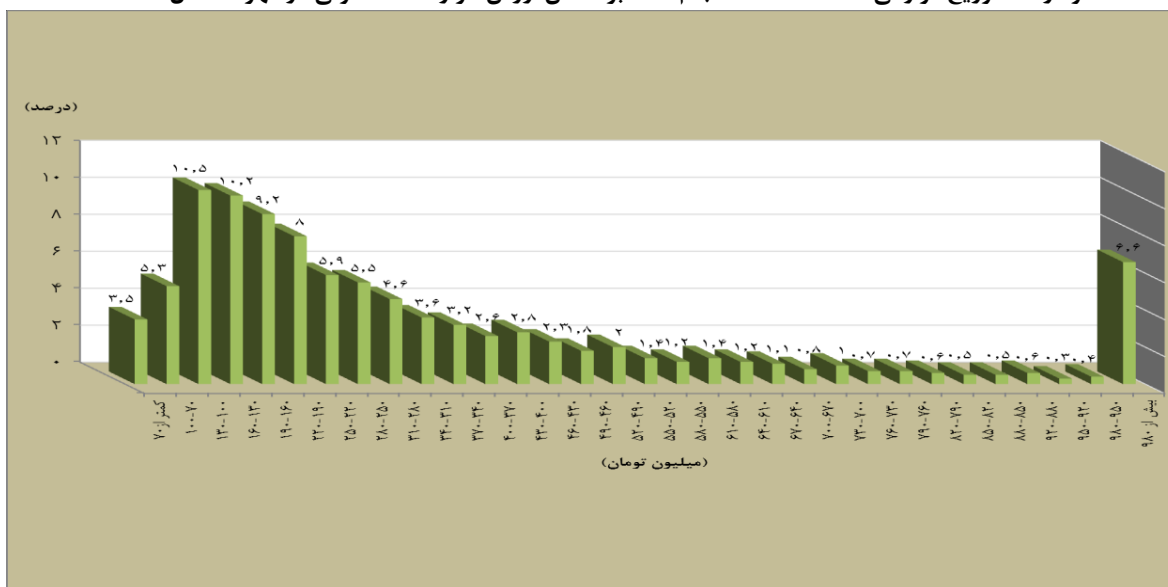


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در مهرماه 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 ۱۰/۵ 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 ۱۰/۲ و ۹/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مهرماه سال ۱۳۹۴ حدود ۴۶/۷ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۲۰ میلیون تومان اختصاص داشته است.

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

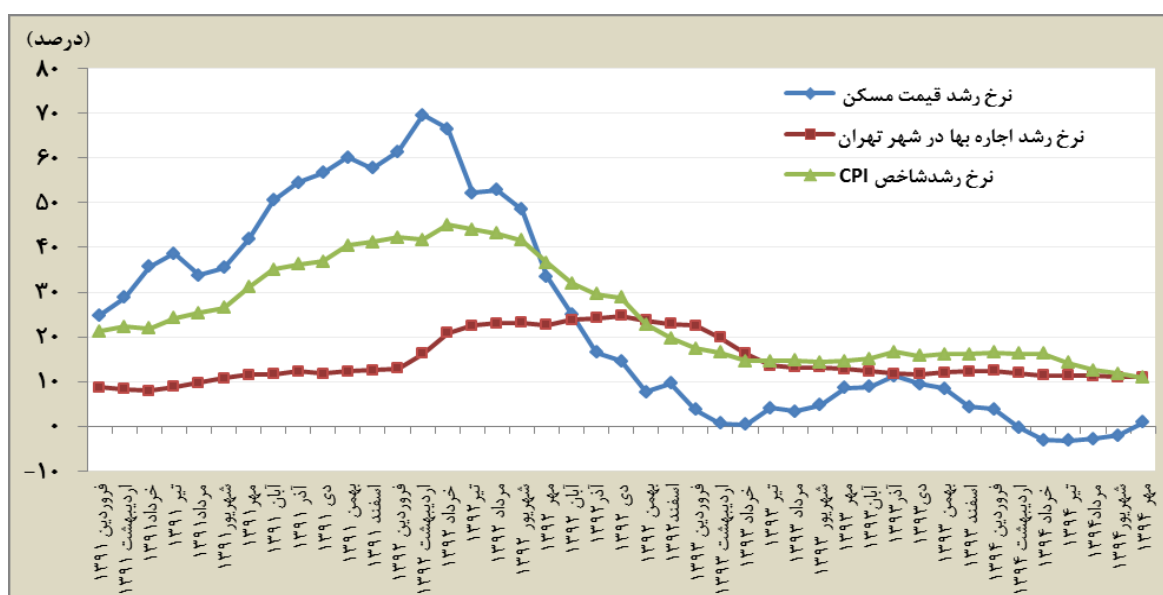


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

درمهرماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۰ و ۱۲/۴ 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 رشد متناسب اجاره بها با تحولات نرخ تورم در کشور شده 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 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

۶- جمع‌بندی

مروری بر تحولات قیمت و حجم معاملات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۴ حاکی از کاهش ۸/۲ درصدی تعداد معاملات و افزایش ۰/۹ درصدی متوسط قیمت خرید و فروش واحدهای مسکونی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. پدیده قابل توجه آن است که به رغم افت ۱۰/۴ درصدی حجم معاملات در مهرماه سال جاری نسبت به ماه قبل از آن (شهریورماه سال جاری)، متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران در این دوره از افزایش ۰/۵ درصدی برخوردار بوده است.

بررسی تغییرات قیمت مسکن شهر تهران در ماه‌های اخیر نشانگر ثبات نسبی قیمت‌ها در بازار مسکن به‌رغم کاهش حجم معاملات نسبت به دوره مشابه سال قبل می‌باشد. با توجه به این‌که قیمت مسکن طی دو سال اخیر تغییر چندانی را تجربه ننموده است، وضعیت کنونی تا حدودی نشانگر کف قیمتی مسکن در بازار شهر تهران

بوده و از این منظر ماه‌های پیش‌رو، زمان مناسبی برای ورود خریداران مصرفی به بازار مسکن ارزیابی می‌شود. ضمن آنکه با مشخص شدن نتایج مذاکرات هسته‌ای و کاهش نااطمینانی‌های متصور در فضای اقتصاد کلان و نیز تصمیمات اخیر شورای پول و اعتبار در کمک به تسهیل اعتباری بخش مسکن و ارتقاء قدرت خرید مسکن خانوارها، بهبود معاملات بازار مسکن در فصول آتی نیز دور از انتظار نخواهد بود.

بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در مهر ماه سال ۱۳۹۴ نیز موید روند حرکتی متناسب اجاره بها با تحولات نرخ تورم است به طوری شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۰ و ۱۲/۴ درصد رشد نشان می‌دهد. ۲۵۶۹۵۸۸/۰