

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی ماه سال ۱۳۹۴

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی 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 دی ماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۶۳۱۸ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۲۹/۱ و ۸/۵ درصد افزایش نشان می دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۳۸/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب با ۱/۹ و ۳/۱ درصد کاهش همراه بوده است.
- در دی ماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۵/۵ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۲۰/۹ 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 کشور نمی باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

در دی ماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۶/۳ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۸/۵ درصد افزایش نشان می دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در دی ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۵/۷ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده اند. سهم مزبور در مقایسه با دی ماه سال ۱۳۹۳، ۲/۲ واحد درصد کاهش نشان می دهد.

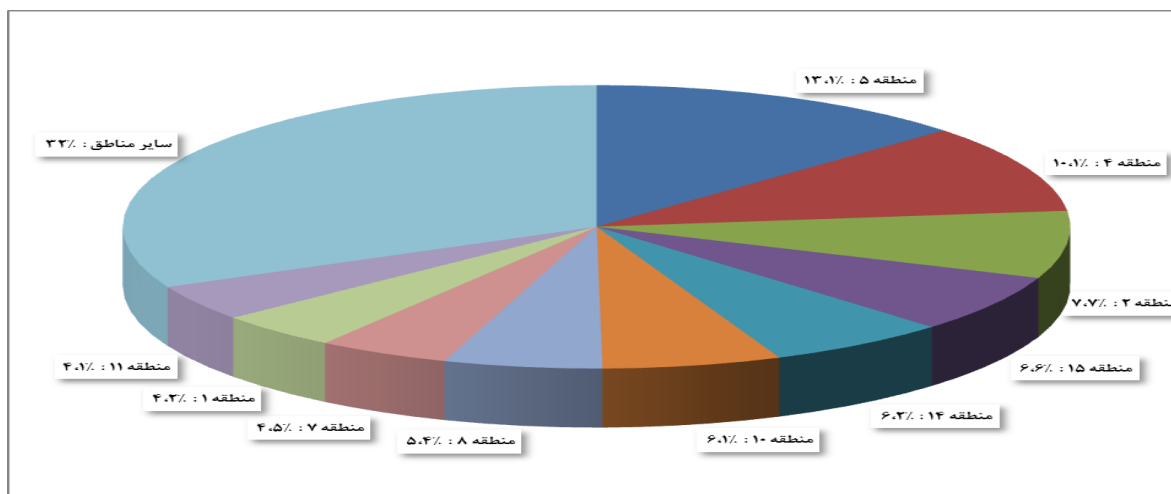
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر		دی ماه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۵.۷	۵۷.۹	۴.۳		۹۰۸۷	۸۷۱۴	تا ۵ سال
۱۴.۹	۱۴.۱	۱۴.۱		۲۴۲۳	۲۱۲۴	۶-۱۰
۱۶.۶	۱۶.۰	۱۲.۳		۲۷۰۶	۲۴۱۰	۱۱-۱۵
۶.۷	۵.۴	۳۴.۲		۱۰۹۵	۸۱۶	۱۶-۲۰
۶.۲	۶.۵	۳.۰		۱۰۰۷	۹۷۸	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۸.۵		۱۶۳۱۸	۱۵۰۴۲	جمع کل

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 دی ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میبایعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۴ و ۱۵ به ترتیب با سهم ۱۰/۱، ۷/۷ و ۶/۶ 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، ۱۴، ۱۰، ۸، ۷، ۱ و ۱۱) 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 دی ماه سال ۱۳۹۴



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در دی ماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۸/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۹ و ۳/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۲۲ (معادل ۱/۹ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۱ (معادل ۱۰/۴) درصد تعلق دارد.

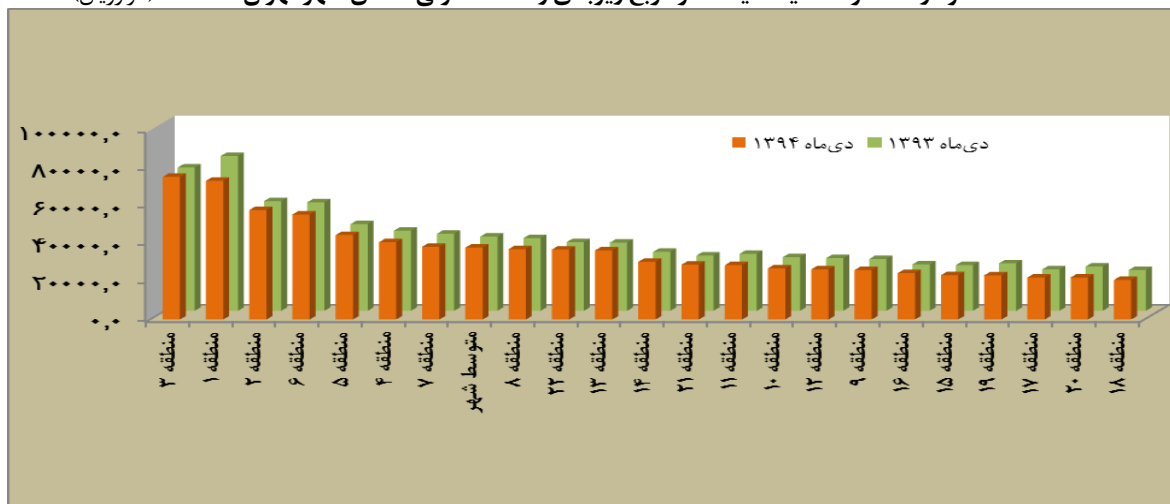
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		دی ۱۳۹۴	آذر ۱۳۹۴	دی ۱۳۹۳	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۶۳۱۸	۱۲۶۳۸	۱۵۰۴۲	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۸.۵	۲۹.۱	۳۸۰۴۷.۳	۳۸۷۷۱.۹	۳۹۲۵۳.۲	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
-۳.۱	-۱.۹				

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

در دی‌ماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۵/۵ 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 (هزارریال)



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

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

در ده ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۲۵/۱ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۲/۳ 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 با کاهش ۱/۳ درصدی مواجه بوده است.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده شهر تهران در ده ماهه سال‌های ۱۳۹۲-۱۳۹۴

درصد تغییر		ده ماهه سال			منطقه شهری
۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	
-۱۲.۳	۵۷.۶	۱۲۵۱۰.۸	۱۴۲۵۹۴	۹۰۴۸۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱.۳	۵.۴	۳۸۶۰۴.۳	۳۹۱۲۰.۱	۳۷۱۱۲.۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

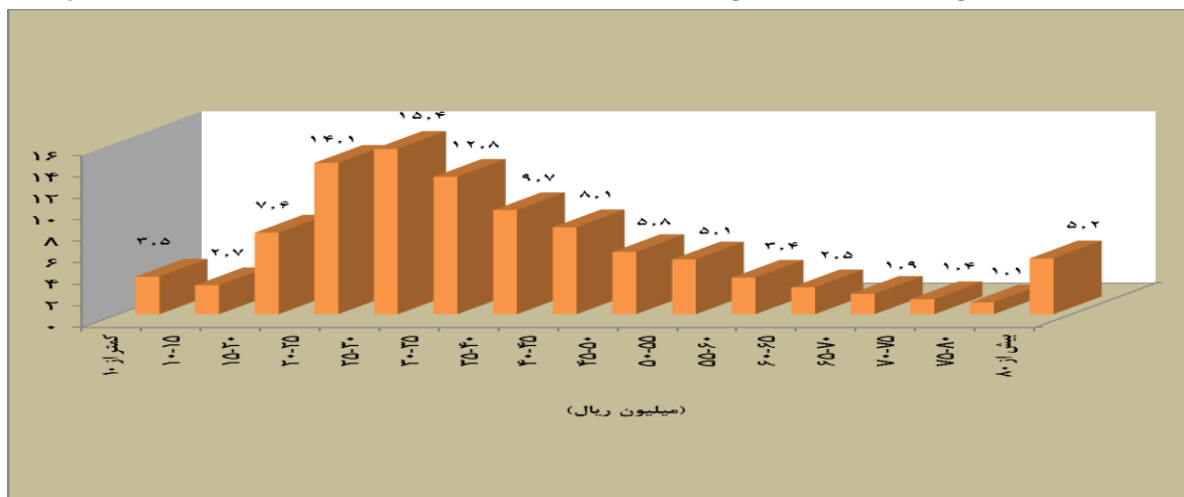
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 دی‌ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه 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 داده و دامنه‌های قیمتی "۲۰ الی ۲۵" و

” ۳۰ تا ۳۵ “ میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۴/۱ و ۱۲/۸ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه 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 (۳۸/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

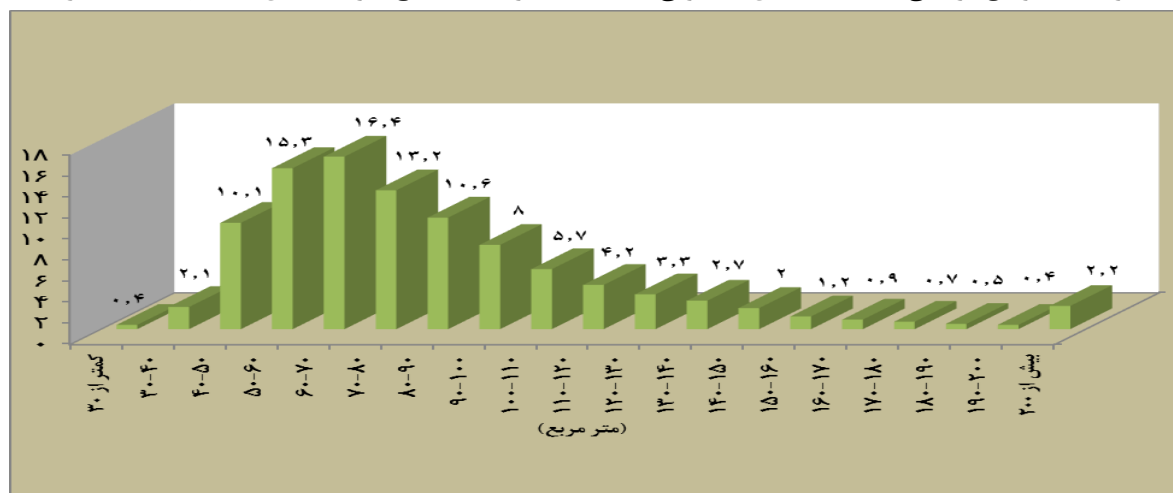


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 دی‌ماه سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای ” ۶۰ تا ۷۰ “ متر مربع معادل ۱۶/۴ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای ” ۵۰ تا ۶۰ “ و ” ۷۰ تا ۸۰ “ متر مربع به ترتیب با سهم ۱۵/۳ و ۱۳/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۵ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در دی‌ماه سال ۱۳۹۴ (درصد)

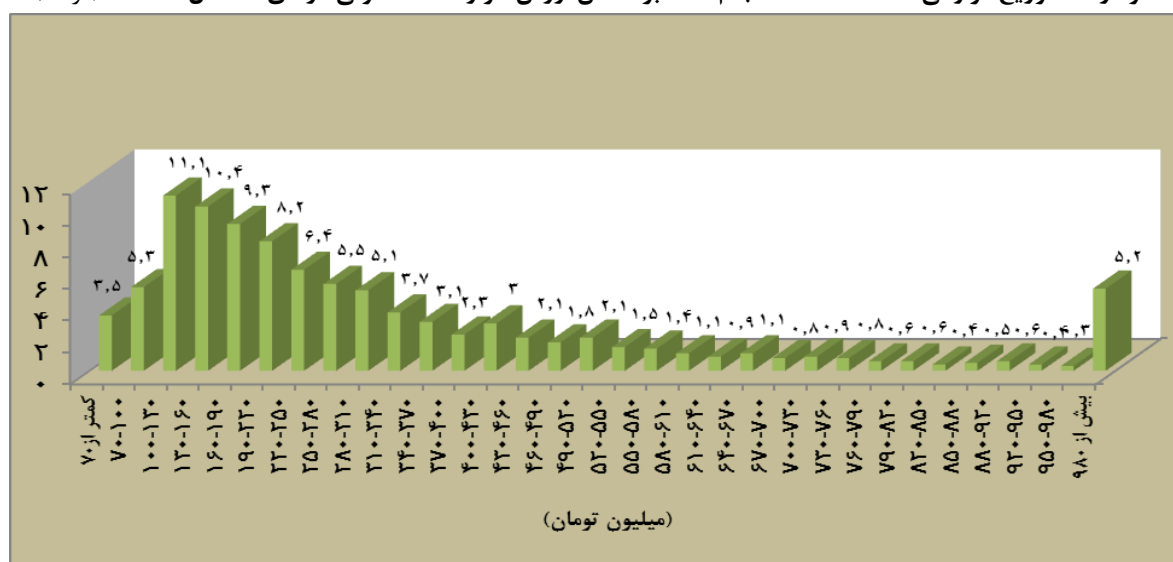


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در دی‌ماه 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 ۱۱/۱ 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 ۱۰/۴ و ۹/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در دی‌ماه سال ۱۳۹۴ حدود ۴۷/۸ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۲۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۵/۲ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰ میلیون تومان داشته‌اند. این سهم‌ها در دی‌ماه سال ۱۳۹۳ به ترتیب معادل ۴۶/۹ و ۵/۸ درصد بود.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در دی‌ماه سال ۱۳۹۴ (درصد)

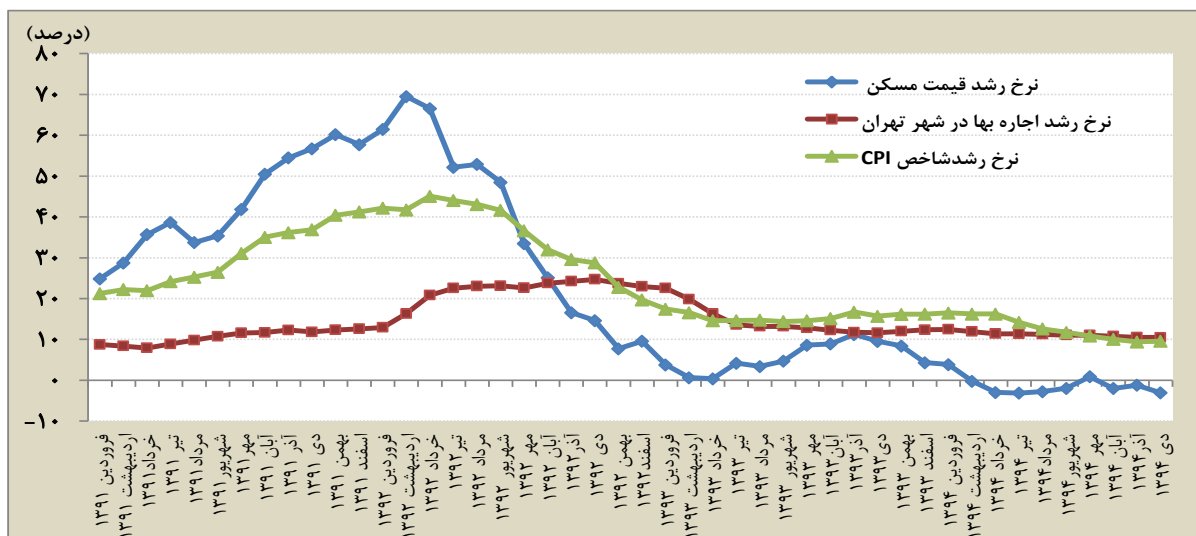


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در دی‌ماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۵ و ۱۱/۵ 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 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

بررسی تحولات قیمت و حجم معاملات بازار معاملات مسکن شهر تهران در دی‌ماه سال ۱۳۹۴ نسبت به ماه مشابه سال قبل حاکی از افزایش تعداد معاملات به میزان ۸/۵ درصد و کاهش متوسط قیمت خرید و فروش واحدهای مسکونی به میزان ۳/۱ درصد می‌باشد. همچنین حجم معاملات در دی‌ماه سال جاری نسبت به ماه قبل از افزایش قابل توجه ۲۹/۱ درصدی برخوردار بوده است که نشانگر استقبال خریداران در شرایط ثبات قیمتی بازار مسکن می‌باشد. بهبود محسوس حجم معاملات در این ماه نسبت به ماه قبل همراه با کاهش جزئی متوسط قیمت مسکن، نشانگر آغاز شرایط رونق غیرتورمی در بازار مسکن شهر تهران می‌باشد. انتظار می‌رود این وضعیت که با بهبود شرایط اقتصاد کلان و نیز اقدامات مناسب اتخاذ شده از سوی نظام بانکی در کمک به تسهیل اعتباری بخش مسکن همراه شده است، در ماه‌های آتی نیز تداوم یابد.

همچنین بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در دی‌ماه سال ۱۳۹۴ نیز موید تغییر متناسب اجاره بها با تحولات نرخ تورم است به طوری که شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۵ و ۱۱/۵ درصد رشد نشان می‌دهد.