

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن‌ماه 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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۶۴۳۴ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۰/۷ و ۵/۶ درصد افزایش 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 ۳۹/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳/۰ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل با ۱/۰ درصد کاهش همراه بوده است.
 - در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۶/۸ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۴ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.
- خاطر نشان می‌نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی حوزه «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۶/۴ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۵/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۶/۷ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با بهمن‌ماه سال ۱۳۹۳، ۱/۳ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

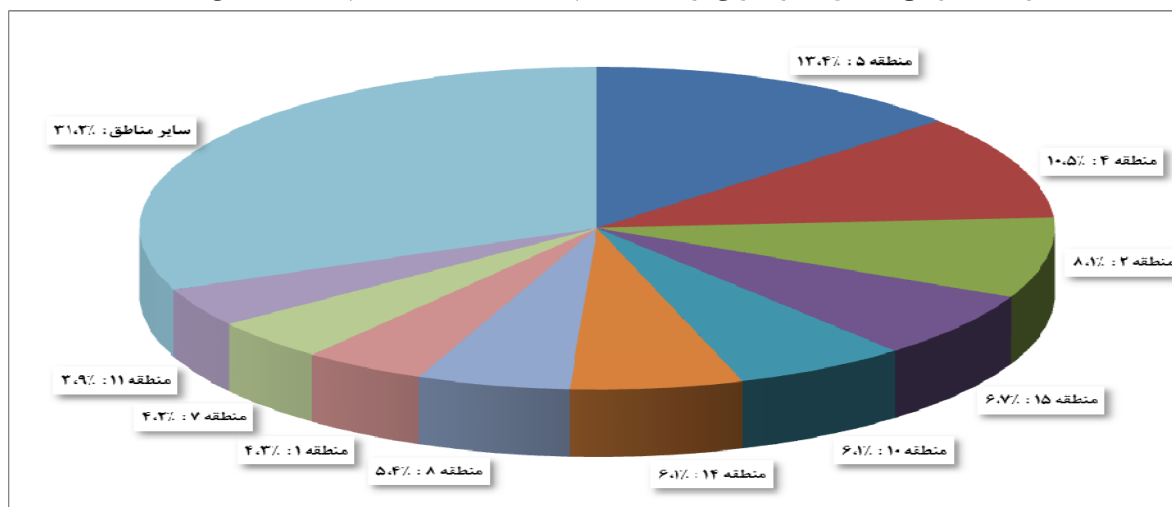
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	بهمن‌ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴
تا ۵ سال	۸۵۶۱	۹۰۲۳	۹۳۱۱	۵.۴	۳.۲	۵۸.۰	۵۶.۷
۶-۱۰	۲۳۶۱	۲۲۳۲	۲۳۴۱	-۵.۵	۴.۹	۱۴.۳	۱۴.۲
۱۱-۱۵	۲۰۶۲	۲۴۵۰	۲۶۰۹	۱۸.۸	۶.۵	۱۵.۷	۱۵.۹
۱۶-۲۰	۷۳۵	۹۳۵	۱۰۸۰	۲۷.۲	۱۵.۵	۶.۰	۶.۶
بیش از ۲۰	۸۵۶	۹۱۹	۱۰۹۳	۷.۴	۱۸.۹	۵.۹	۶.۷
جمع کل	۱۴۵۷۵	۱۵۵۵۹	۱۶۴۳۴	۶.۸	۵.۶	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

مآخذ: 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 ۱۳۹۴ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۵ به ترتیب با سهم ۱۰/۵، ۸/۱ و ۶/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۸/۸ 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، ۱، ۷ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۱/۲ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در بهمن ماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۹/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۳/۰ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل با ۱/۰ درصد کاهش همراه بوده است. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۶ (معادل ۳/۸ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۱۹ (معادل ۶/۴ درصد) تعلق دارد.

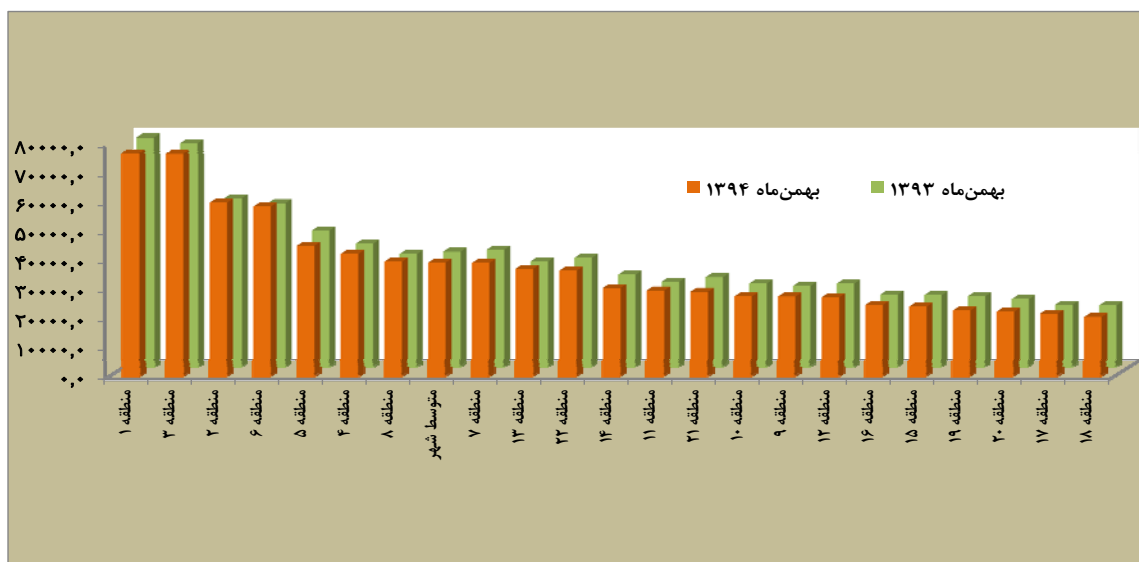
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		بهمن ۱۳۹۴	دی ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۳	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۶۴۳۴	۱۶۳۱۸	۱۵۵۵۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵.۶	۰.۷	۳۹۱۶۹.۷	۳۸۰۴۷.۳	۳۹۵۵۰.۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
-۱.۰	۳.۰				

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

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۶/۸ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۴ 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 یازده ماهه سال ۱۳۹۴

در یازده ماهه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۴۱/۵ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۰/۵ 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 ۳۸/۷ 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 یازده ماهه سال‌های ۱۳۹۲-۱۳۹۴

درصد تغییر		یازده ماهه سال‌های			منطقه شهری
۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	
-۱۰.۵	۵۰.۵	۱۴۱۵۴۲.۰	۱۵۸۱۵۳.۰	۱۰۵۰۶۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱.۳	۵.۷	۳۸۶۵۵.۷	۳۹۱۵۹.۲	۳۷۰۵۵.۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

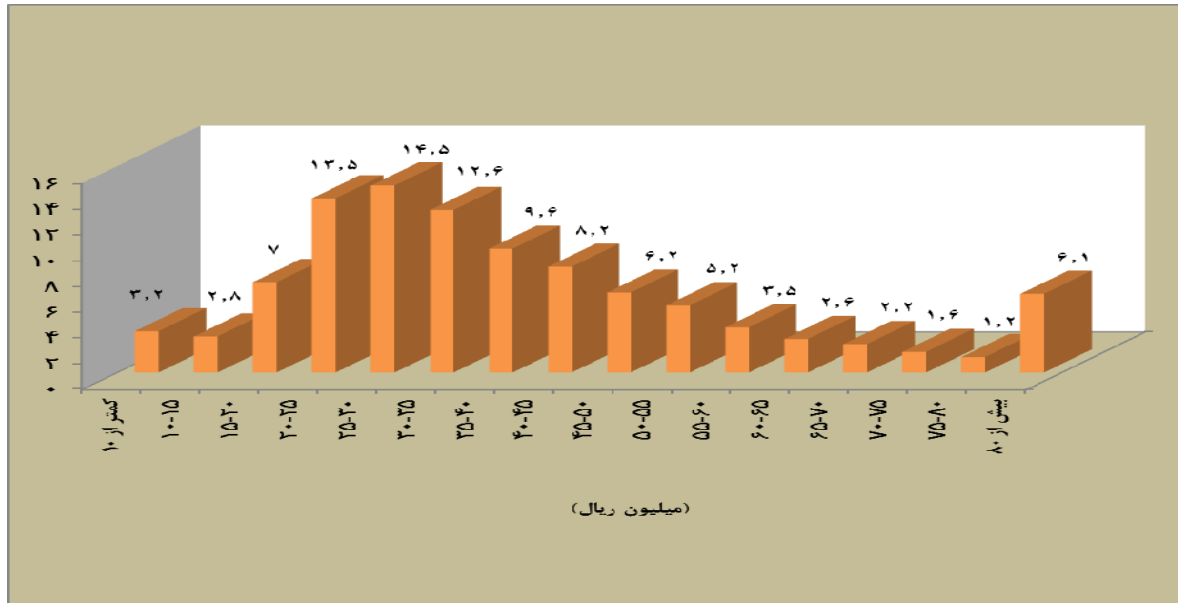
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- سایر شاخص های 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 بهمن ماه 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 ۱۴/۵ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده و دامنه های قیمتی "۲۰ الی ۲۵" و "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۳/۵ و ۱۲/۶ درصد، در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در این ماه توزیع حجم معاملات به گونه ای بوده است که در حدود ۶۱/۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۹/۲ میلیون ریال) معامله شده اند.

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

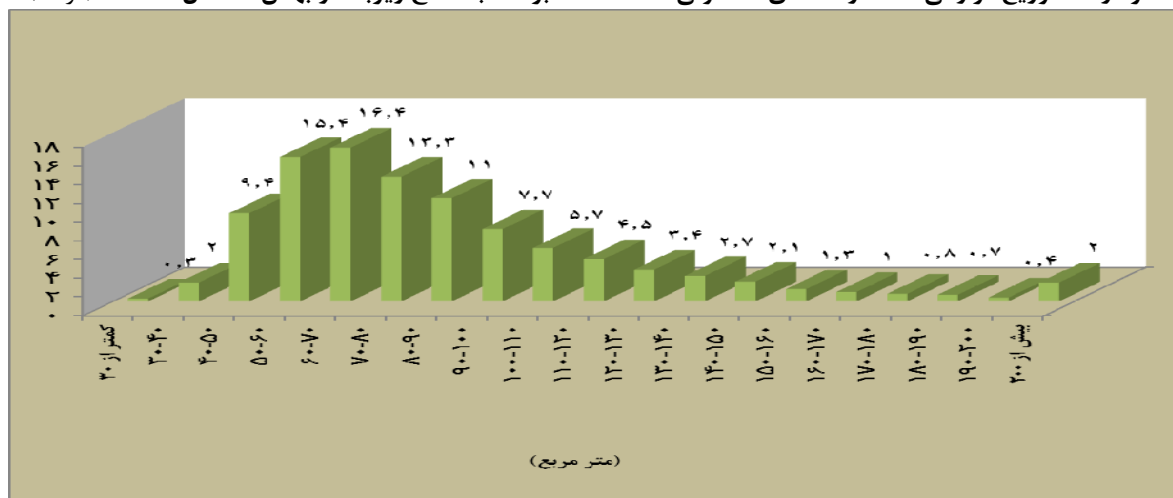


ماخذ: محاسبات گزارش/ بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 بهمن ماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد، 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 ۱۵/۴ و ۱۳/۳ درصدی در رتبه های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۸ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

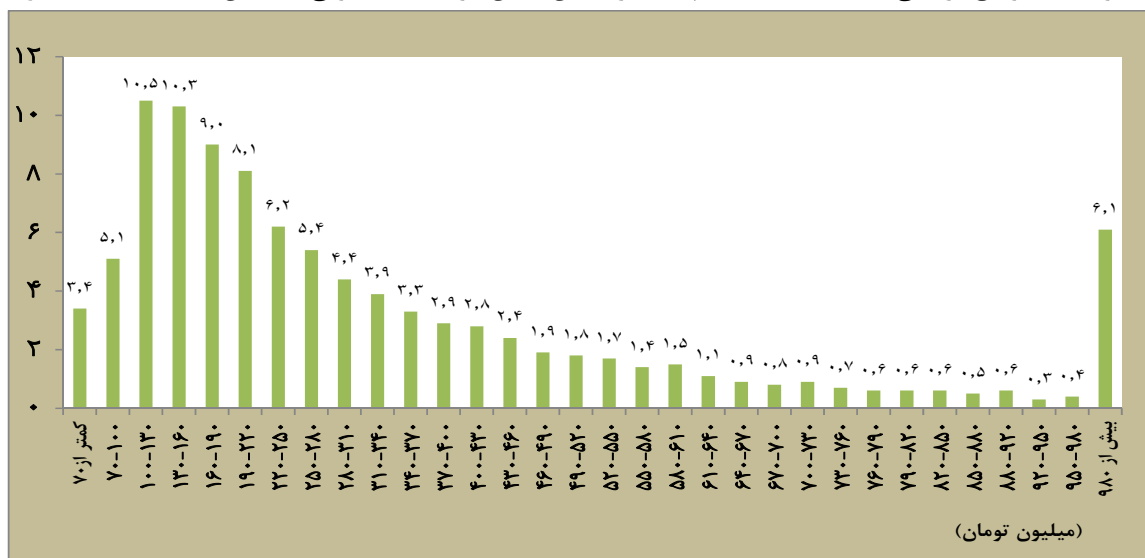


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴ 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 "۱۰۰ تا ۱۳۰" میلیون تومان با سهم ۱۰/۵ درصد 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 ۱۰/۳ و ۹/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴ حدود ۴۶/۴ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۲۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۶/۱ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰ میلیون تومان داشته‌اند. این سهم‌ها در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۳ به ترتیب معادل ۴۶/۱ و ۵/۸ درصد بود.

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

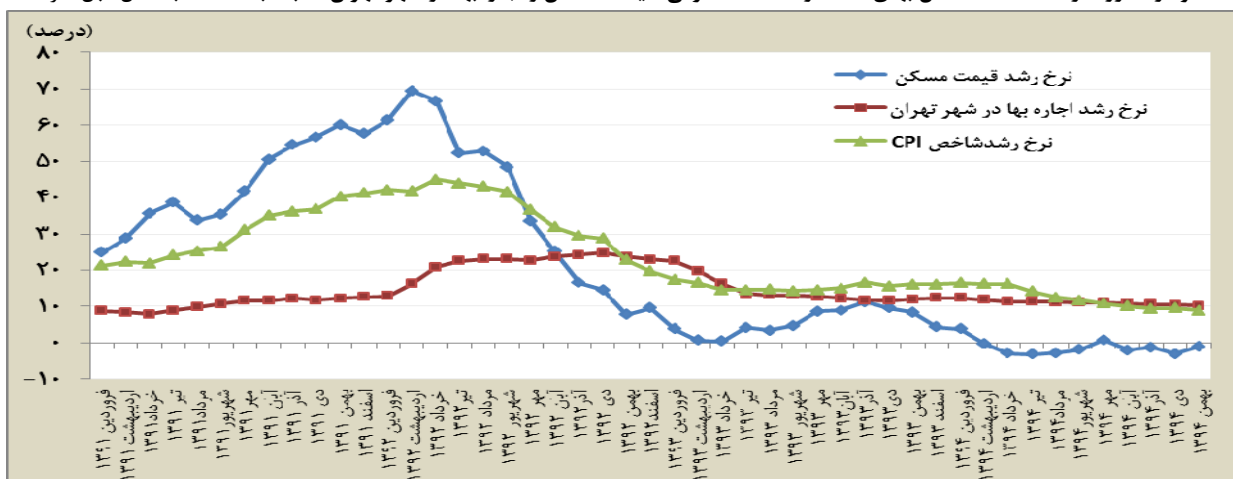


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۱ و ۱۱/۳ 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 اجاره بها 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 مسکن شهر تهران در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴ نسبت به ماه مشابه سال قبل حاکی از افزایش تعداد معاملات به میزان ۵/۶ درصد و کاهش متوسط قیمت خرید و فروش واحدهای مسکونی به میزان ۱/۰ درصد می‌باشد. تداوم بهبود حجم معاملات در دو ماهه اخیر نشانگر استقبال خریداران در شرایط ثبات قیمتی حاکم بر بازار مسکن 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 و تعدیل نرخ سود بانکی همراه شده است، در ماه‌های آتی نیز همچنان تداوم یابد.

بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در بهمن‌ماه 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 ۱۰/۱ و ۱۱/۳ درصد رشد نشان می‌دهد.