

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اسفندماه سال ۱۳۹۴

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اسفندماه 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 اسفندماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۳۱۳۹ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸/۵ درصد کاهش 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 ۴۲/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.
 - در اسفندماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۲/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۴ 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 اسفندماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۳/۱ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۸/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در اسفندماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۵/۸ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با اسفندماه سال ۱۳۹۳، ۲/۴ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

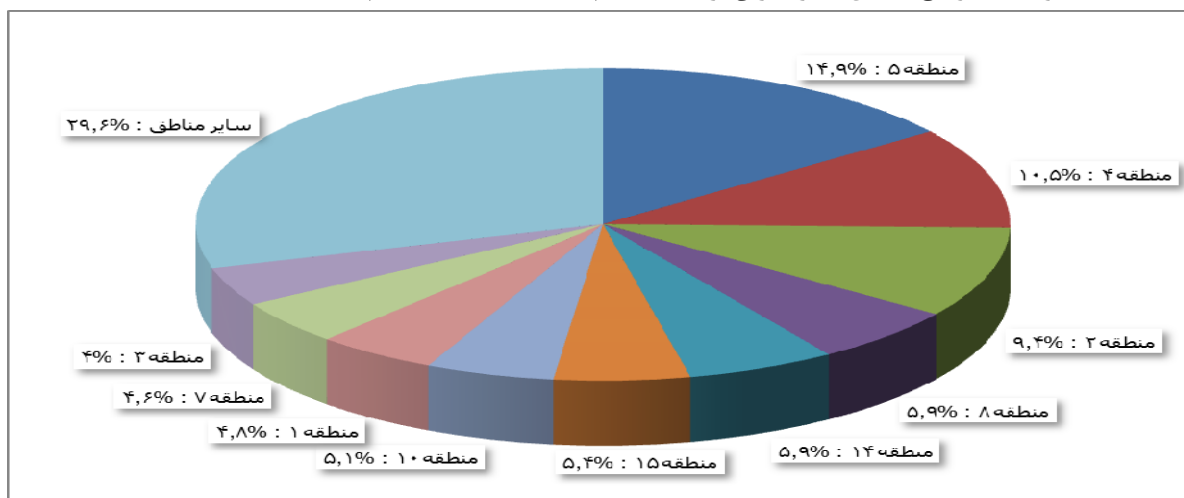
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر		اسفندماه			عمر بنا (سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	
۵۵.۸	۵۸.۲	-۱۲.۳	-۱۳.۹	۷۳۳۲	۸۳۵۸	۹۷۰۲	تا ۵ سال
۱۲.۸	۱۳.۰	-۹.۸	-۱۳.۰	۱۶۸۰	۱۸۶۳	۲۱۴۱	۶-۱۰
۱۶.۲	۱۵.۲	-۲.۴	-۱۴.۶	۲۱۳۴	۲۱۸۶	۲۵۵۹	۱۱-۱۵
۷.۲	۶.۶	۰.۷	۳.۹	۹۵۰	۹۴۳	۹۰۸	۱۶-۲۰
۷.۹	۷.۰	۴.۰	-۸.۵	۱۰۴۳	۱۰۰۳	۱۰۹۶	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	-۸.۵	-۱۲.۵	۱۳۱۳۹	۱۴۳۵۳	۱۶۴۰۶	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 اسفندماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۹ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۴ و ۸ به ترتیب با سهم ۱۰/۵، ۹/۴ و ۵/۹ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۷۰/۴ 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، ۸، ۱۴، ۱۵، ۱۰، ۱، ۷ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۲۹/۶ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در اسفندماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۲/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۹ و ۷/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۱ (معادل ۵/۲ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۱۰ (معادل ۲/۶) درصد تعلق دارد.

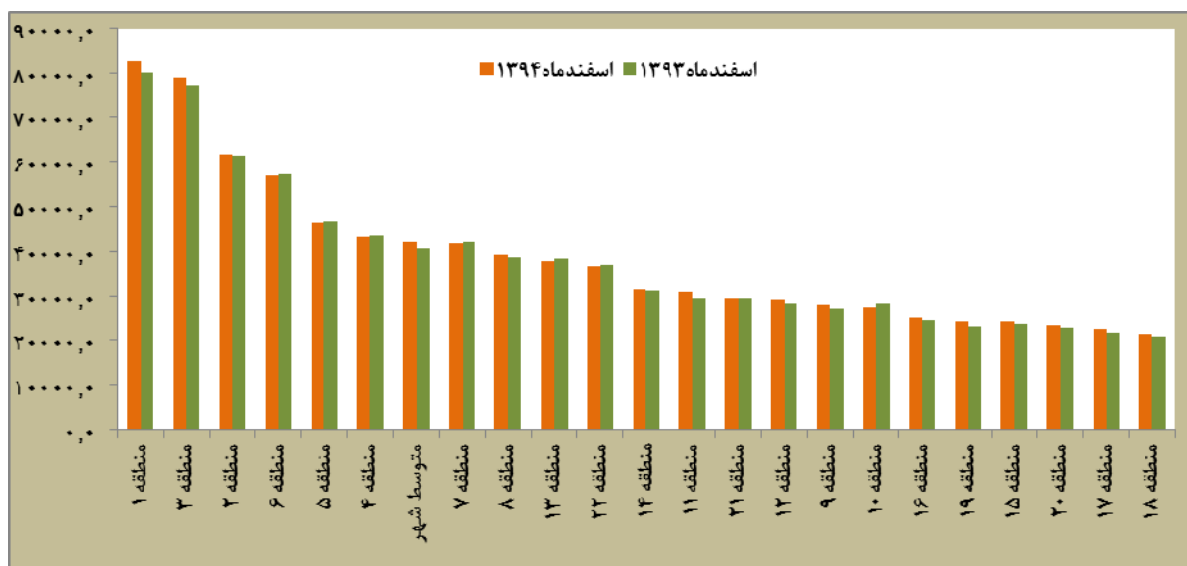
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		اسفند ۱۳۹۴	بهمن ۱۳۹۴	اسفند ۱۳۹۳	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۳۱۳۹	۱۶۴۳۴	۱۴۳۵۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۸,۵	-۲۰,۰	۴۲۱۱۶,۶	۳۹۱۶۹,۷	۴۰۵۳۱,۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۳,۹	۷,۵				

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

در اسفندماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۲/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۴ 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 سال ۱۳۹۴

در سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵۴/۷ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با سال قبل ۱۰/۳ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این سال متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۳۸/۹ میلیون ریال بوده است که نسبت به سال قبل با کاهش ۰/۸ درصدی مواجه بوده است.

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

درصد تغییر		سال			منطقه شهری
۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	
-۱۰.۳	۴۲.۰	۱۵۴۶۸۱.۰	۱۷۲۵۰۶.۰	۱۲۱۴۷.۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۰.۸	۵.۶	۳۸۹۴۴.۱	۳۹۲۷۳.۵	۳۷۲۰۵.۴	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

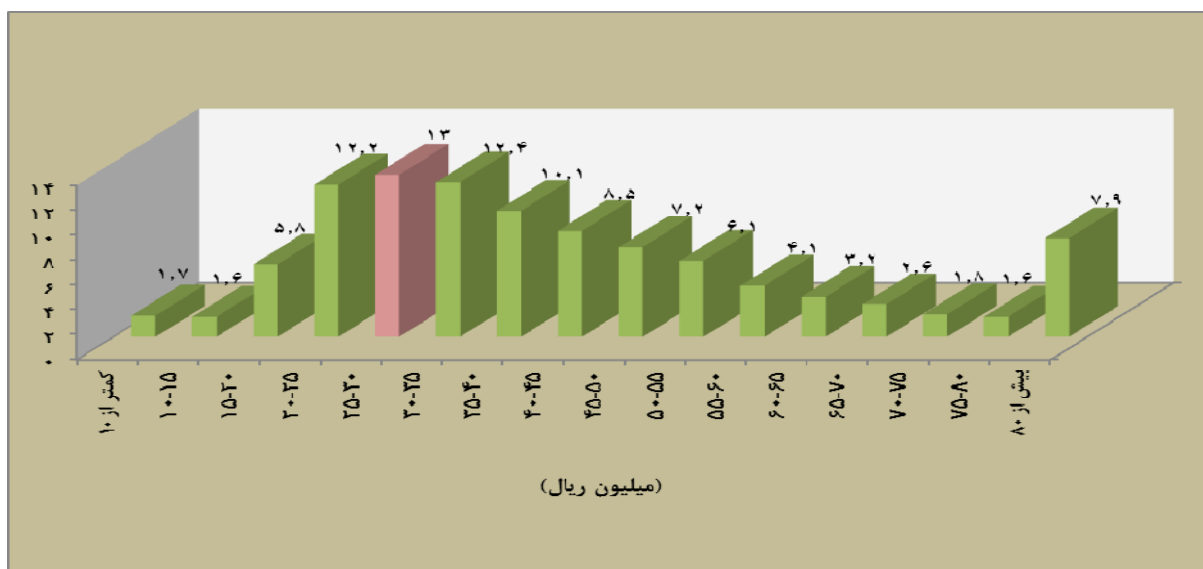
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 اسفندماه 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 ۱۳/۰ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده و دامنه های قیمتی "۳۰ الی ۳۵" و "۲۰ تا ۲۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۲/۴ و ۱۲/۲ درصد، در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در این ماه توزیع حجم معاملات به گونه ای بوده است که در حدود ۶۱/۲ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۴۲/۱ میلیون ریال) معامله شده اند.

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

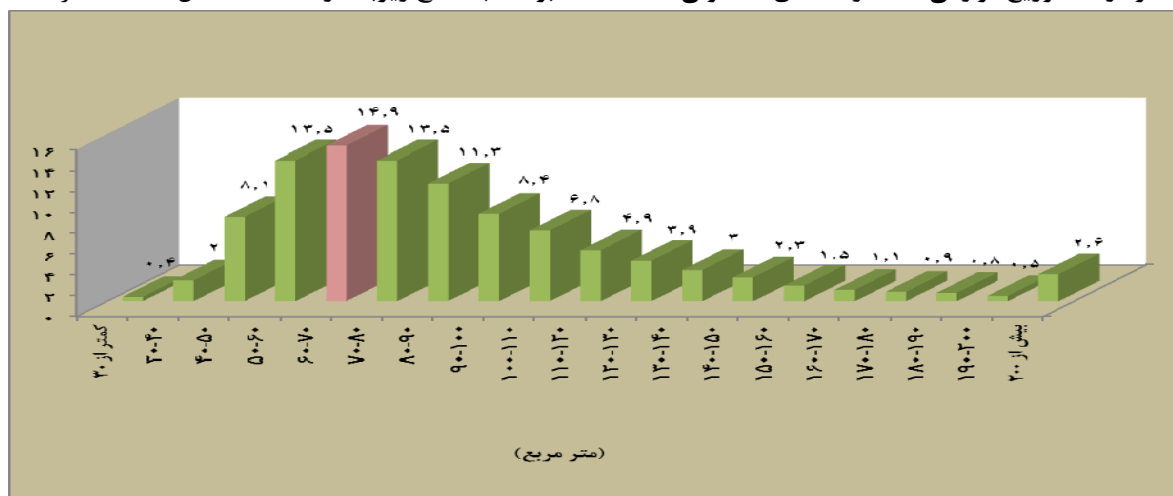


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 اسفندماه سال ۱۳۹۴ نشان می دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۴/۹ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع با سهم مشابه ۱۳/۵ درصدی در رتبه های بعدی قرار دارند. همچنین واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۲/۴ درصد از معاملات انجام شده را در این ماه را به خود اختصاص دادند. در مجموع ۵۷/۷ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در سال ۱۳۹۴ به واحدهای مسکونی با کمتر از ۸۰ متر مربع اختصاص داشته است.

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

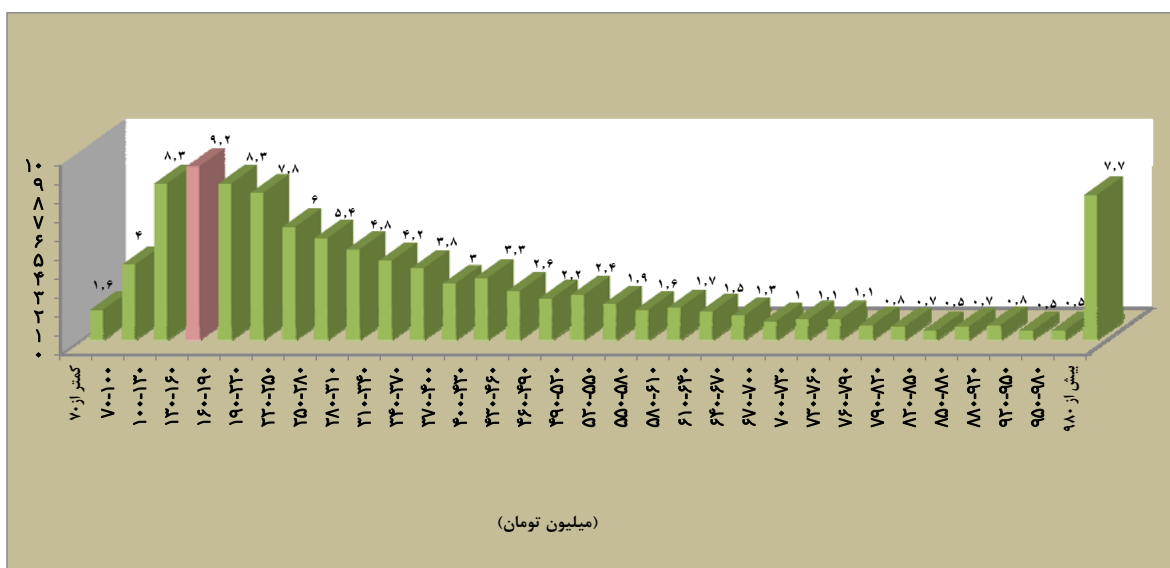


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در اسفندماه 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 "۱۳۰ تا ۱۶۰" میلیون تومان با سهم ۹/۲ درصد 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 مشابه ۸/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در اسفندماه سال ۱۳۹۴ حدود ۵۰/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۸۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۷/۷ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰ میلیون تومان داشته‌اند. این سهم‌ها در اسفندماه سال ۱۳۹۳ به ترتیب معادل ۵۵/۲ و ۶/۹ درصد بود.

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

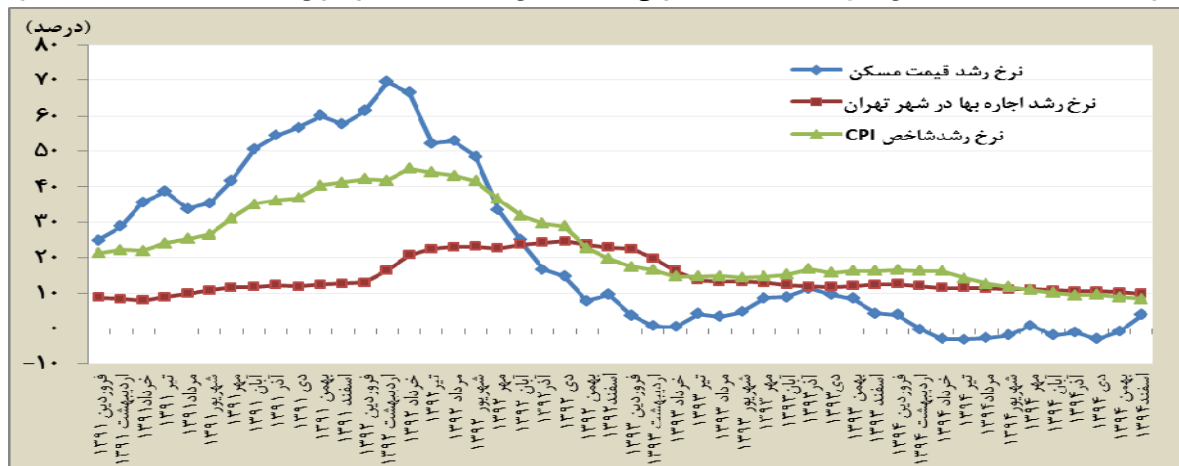


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در اسفندماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۸ و ۱۱/۱ 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 اسفندماه سال ۱۳۹۴ نسبت به ماه مشابه سال قبل حاکی از کاهش تعداد معاملات به میزان ۸/۵ درصد و افزایش متوسط قیمت خرید و فروش واحدهای مسکونی به میزان ۳/۹ درصد می‌باشد. در مجموع حجم معاملات و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در سال ۱۳۹۴ به ترتیب معادل ۱۵۴/۷ هزار واحد مسکونی و ۳۸/۹ میلیون ریال بود که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب به میزان ۱۰/۳ و ۰/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. مع‌الوصف با توجه به چشم انداز بهبود فضای اقتصاد کلان و نیز اقدامات مناسب انجام شده توسط نظام بانکی در کمک به تسهیل اعتباری بخش مسکن، بهبود عملکرد این بخش هم در سمت تقاضا و هم در سمت عرضه در سال ۱۳۹۵ دور از انتظار نمی‌باشد.

بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در اسفندماه 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 ۹/۸ و ۱۱/۱ درصد رشد نشان می‌دهد. همچنین متوسط رشد شاخص مذکور در شهر تهران و کل مناطق شهری طی سال ۱۳۹۴ به ترتیب معادل ۱۱/۰ و ۱۲/۵ درصد بود.