

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۵

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۵» 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 فروردین‌ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵۹۱۸ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۰/۴ 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 ۳۹/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.
 - در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۴/۹ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۶ 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 فروردین‌ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵/۹ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۲۰/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۲/۵ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با فروردین‌ماه سال ۱۳۹۴، ۲/۱ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

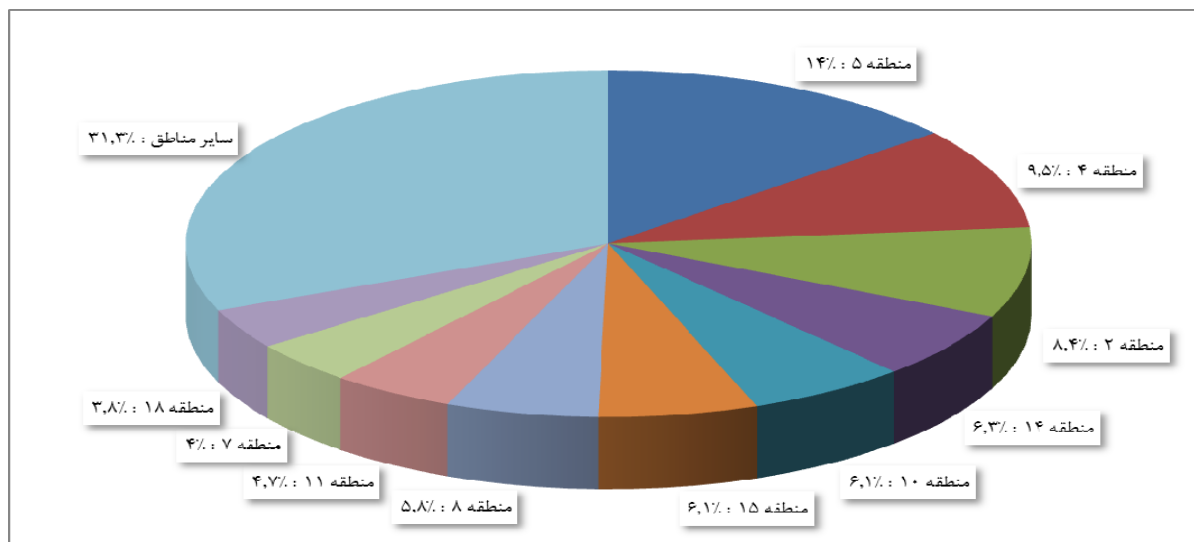
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر		فروردین‌ماه			عمر بنا (سال)
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۲.۵	۵۴.۶	۱۵.۷	-۳۴.۴	۳۱۰۵	۲۶۸۳	۴۰۸۹	تا ۵ سال
۱۴.۶	۱۵.۸	۱۱.۶	-۲۶.۴	۸۶۵	۷۷۵	۱۰۵۳	۶-۱۰
۱۷.۳	۱۵.۹	۳۰.۷	-۳۵.۱	۱۰۲۱	۷۸۱	۱۲۰۳	۱۱-۱۵
۸.۱	۶.۹	۴۱.۴	-۱۸.۶	۴۷۸	۳۳۸	۴۱۵	۱۶-۲۰
۷.۶	۶.۹	۳۲.۸	-۲۶.۷	۴۴۹	۳۳۸	۴۶۱	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۲۰.۴	-۳۱.۹	۵۹۱۸	۴۹۱۵	۷۲۲۱	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 فروردین ماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۴ و ۱۴ به ترتیب با سهم ۹/۵، ۸/۴ و ۶/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۸/۷ 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، ۱۴، ۱۰، ۱۵، ۸، ۱۱، ۷ و ۱۸) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۱/۳ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در فروردین ماه سال ۱۳۹۵



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در فروردین ماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۹/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۷/۱ درصد کاهش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱ (معادل ۵/۸ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۱۴ (معادل ۵/۹ درصد) تعلق دارد.

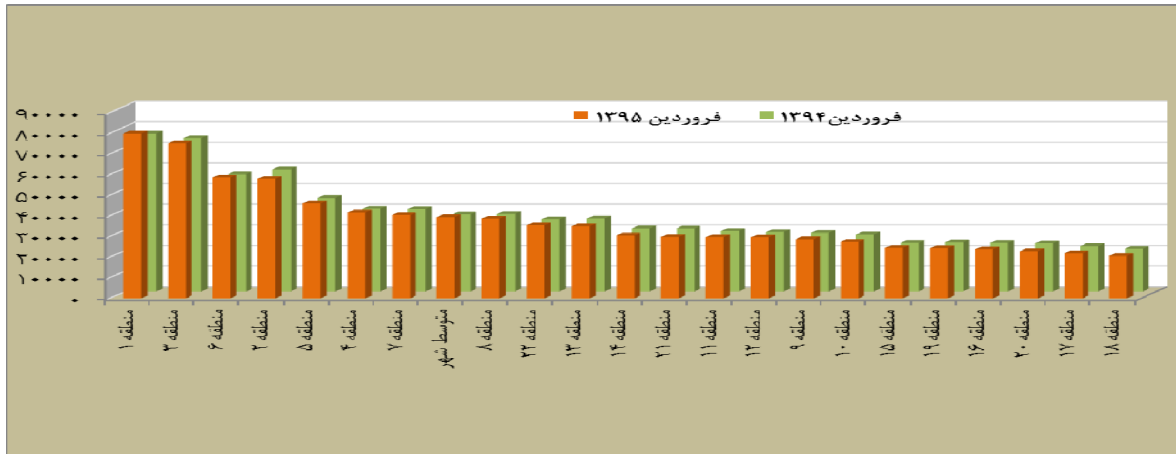
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		فروردین ۱۳۹۵	اسفند ۱۳۹۴	فروردین ۱۳۹۴	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۵۹۱۸	۱۳۱۳۹	۴۹۱۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۰٫۴	-۵۵٫۰	۳۹۹۱۹	۴۲۹۶۳	۳۸۲۵۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۴٫۳	-۷٫۱				

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

در فروردین ماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۴/۹ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۶ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران (هزارریال)



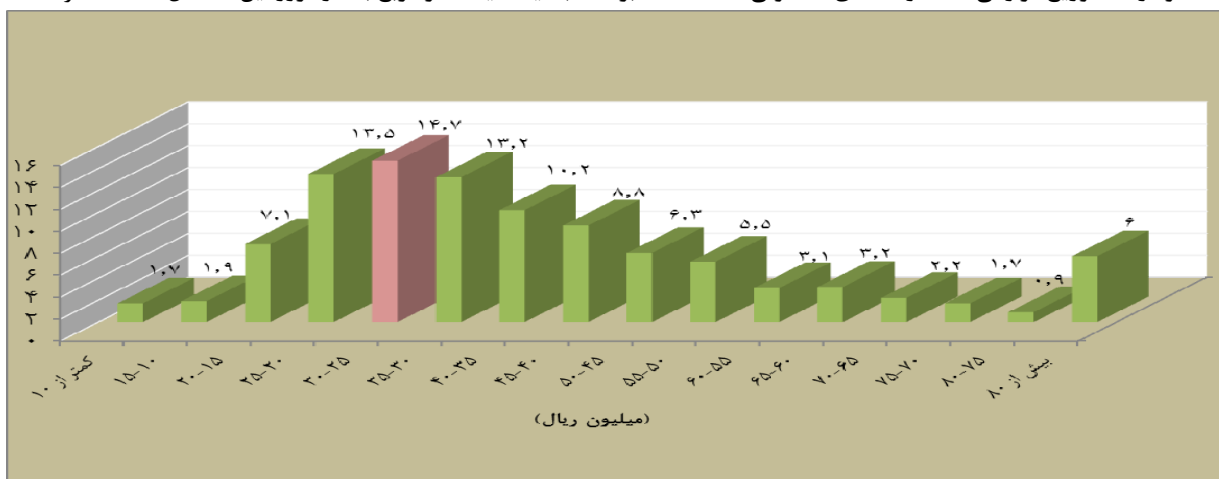
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص های آماری بازار معاملات مسکن

۳-۱- 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۲۵ الی ۳۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۴/۷ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده و دامنه های قیمتی "۲۰ تا ۲۵" و "۳۰ الی ۳۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۳/۵ و ۱۳/۲ درصد، در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در این ماه ۲۸/۹ 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 به گونه ای بوده است که در حدود ۶۲/۲ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۹/۹ میلیون ریال) معامله شده اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در فروردین ماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

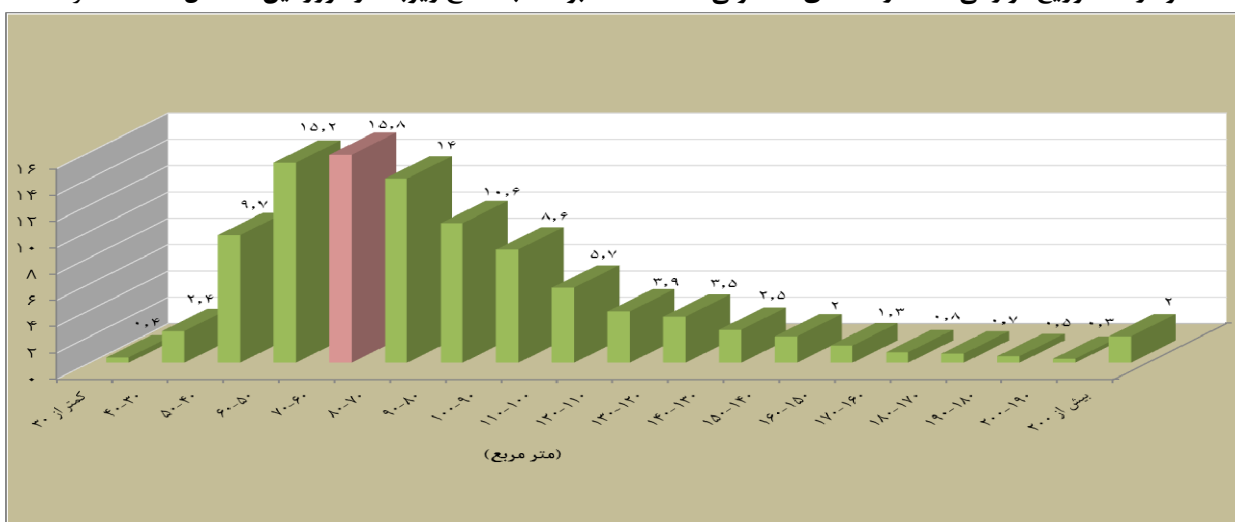


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۲- 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۵/۲ و ۱۴/۰ 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۵ (درصد)



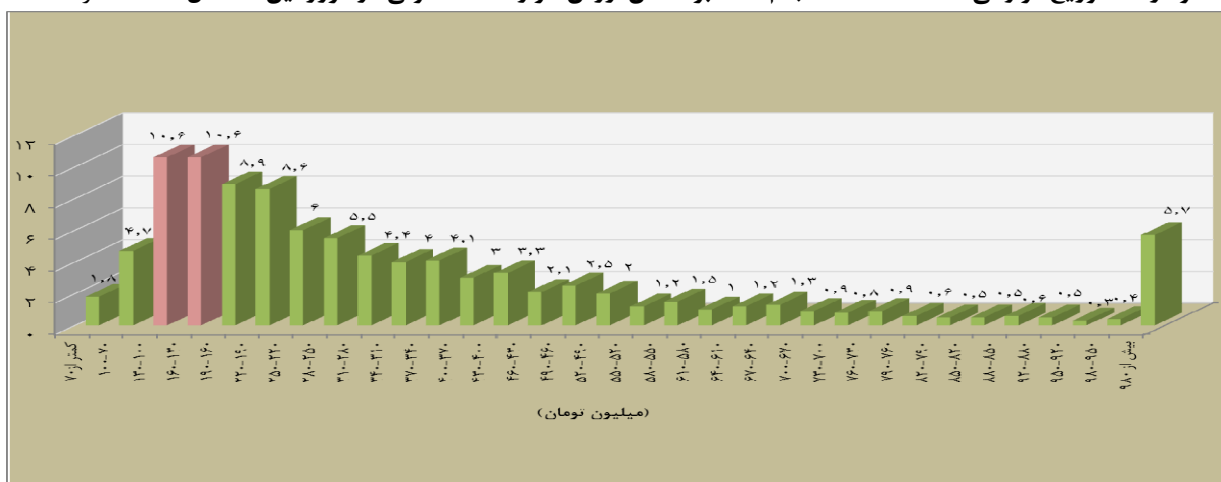
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در فروردین ماه سال ۱۳۹۵ 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" و "۱۳۰ تا ۱۶۰" بیشترین سهم را در اختیار دارند.

۱۶۰ میلیون تومان هر کدام با اختصاص سهم ۱۰/۶ درصد بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۶۰ تا ۱۹۰" و "۱۹۰ تا ۲۲۰" میلیون تومان نیز به ترتیب با اختصاص ۸/۹ و ۸/۶ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۵ حدود ۵۶/۷ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۸۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۵/۷ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰ میلیون تومان داشته‌اند. این سهم‌ها در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۴ به ترتیب معادل ۶۲/۲ و ۴/۹ درصد بود.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

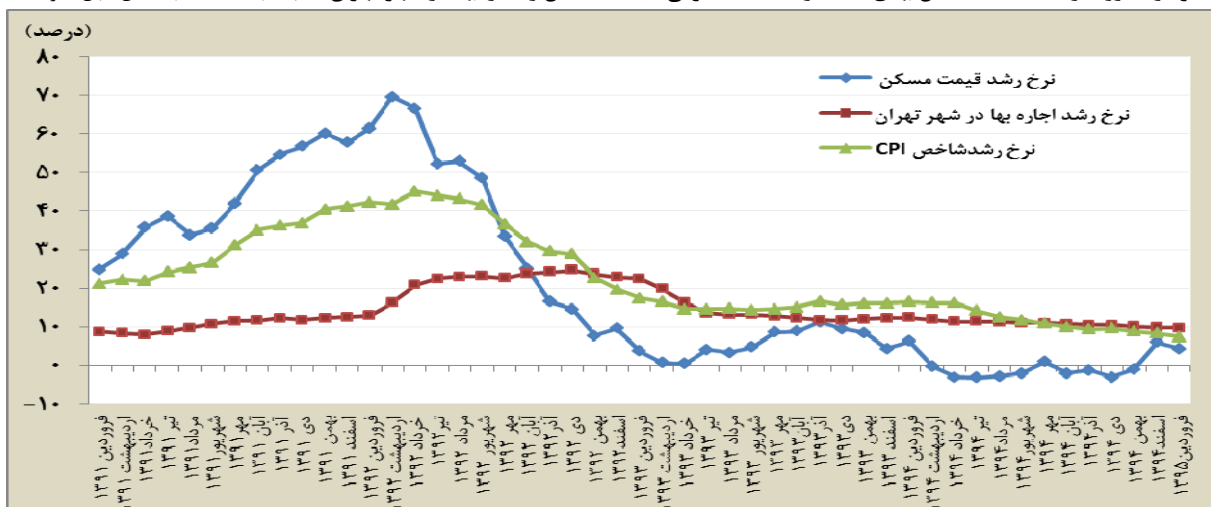


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

در فروردین‌ماه سال ۱۳۹۵ 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

۵- جمع بندی

حجم معاملات و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در فروردین ماه سال ۱۳۹۵ به ترتیب معادل ۵/۹ هزار واحد مسکونی و ۳۹/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب به میزان ۲۰/۴ و ۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. هرچند در فروردین ماه سال جاری حجم معاملات مطابق روال همه ساله و تحت تاثیر تعطیلات نوروز با کاهش محسوسی نسبت به اسفندماه ۱۳۹۴ مواجه گردید، با این حال رشد تعداد معاملات انجام شده در فروردین ماه سال جاری نسبت به ماه مشابه سال قبل، حکایت از تداوم رونق معاملاتی حاکم شده بر بازار مسکن از ابتدای زمستان سال ۱۳۹۴ دارد.

بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در فروردین ماه سال ۱۳۹۵ 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.