

## گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵۴۳۱ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸/۲ 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 ۴۰/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۱/۷ و ۲/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.
  - در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۸/۳ 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵/۴ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۸/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۲/۱ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴، ۱/۶ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

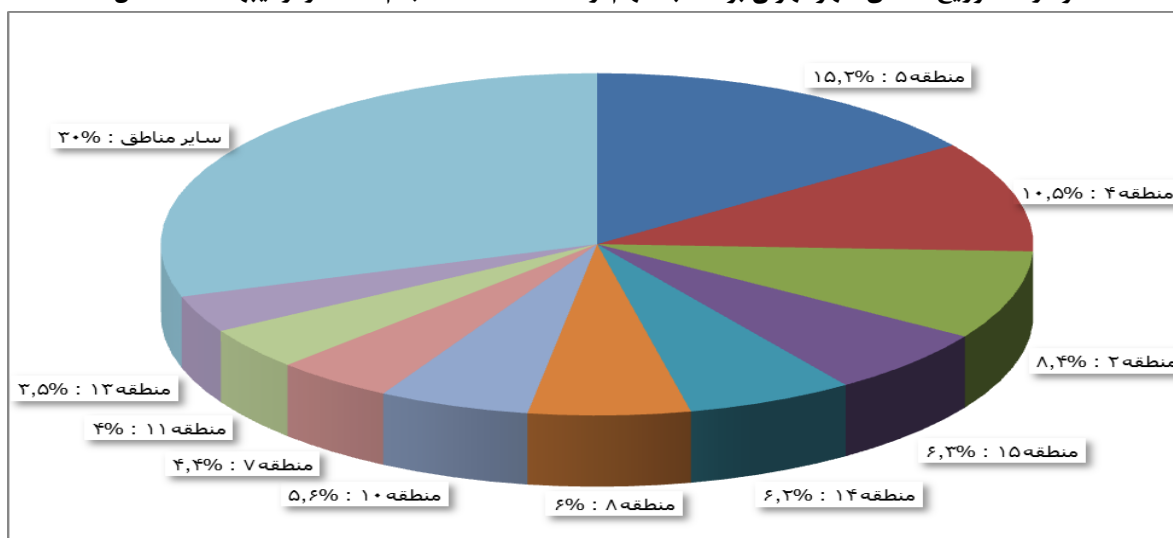
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر		اردیبهشت‌ماه			عمر بنا (سال)
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۲.۱	۵۳.۷	۴.۹	-۴۲.۴	۸۰۳۸	۷۶۶۱	۱۳۳۰۴	تا ۵ سال
۱۵.۶	۱۵.۵	۹.۲	-۴۱.۴	۲۴۱۱	۲۲۰۷	۳۷۶۴	۶-۱۰
۱۸.۲	۱۷.۳	۱۳.۵	-۴۰.۷	۲۸۰۴	۲۴۷۰	۴۱۶۶	۱۱-۱۵
۷.۵	۷.۰	۱۴.۸	-۳۱.۰	۱۱۵۴	۱۰۰۵	۱۴۵۷	۱۶-۲۰
۶.۶	۶.۵	۱۱.۱	-۳۷.۶	۱۰۲۴	۹۲۲	۱۴۷۷	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۸.۲	-۴۱.۰	۱۵۴۳۱	۱۴۲۶۵	۲۴۱۶۸	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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۴ و ۱۵ به ترتیب با سهم ۱۰/۵، ۸/۴ و ۶/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۷۰/۰ 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، ۸، ۱۰، ۷، ۱۱ و ۱۳) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۰/۰ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۰/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۱/۷ و ۲/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۱ (معادل ۶/۱ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۷ (معادل ۷/۶ درصد) تعلق دارد.

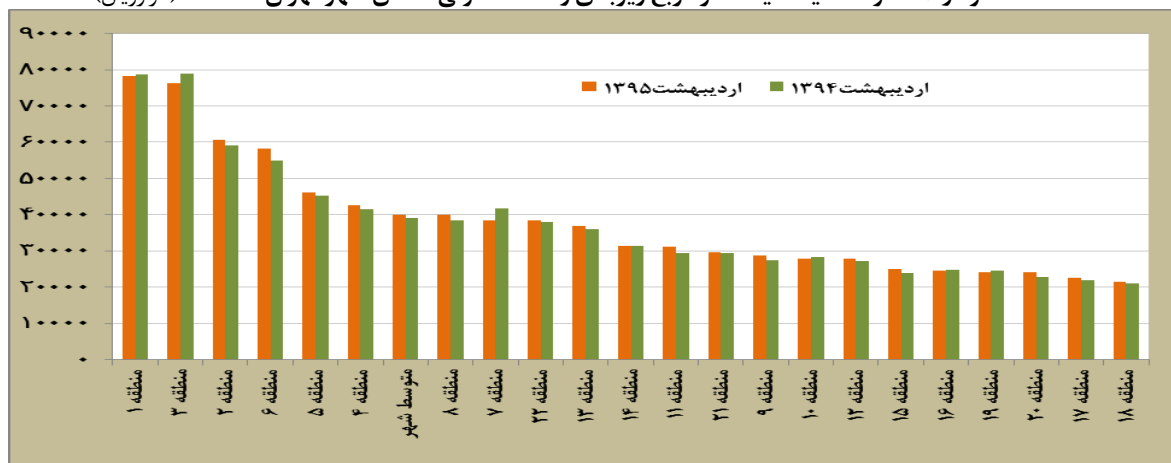
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر	مقطع زمانی				
	نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	اردیبهشت ۱۳۹۵		فروردین ۱۳۹۵
۸,۲	۱۶۰,۷	۱۵۴۳۱	۵۹۱۸	۱۴۲۶۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲,۸	۱,۷	۴۰۰۶۱,۹	۳۹۴۰۱,۰	۳۸۹۷۷,۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۸/۳ 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)



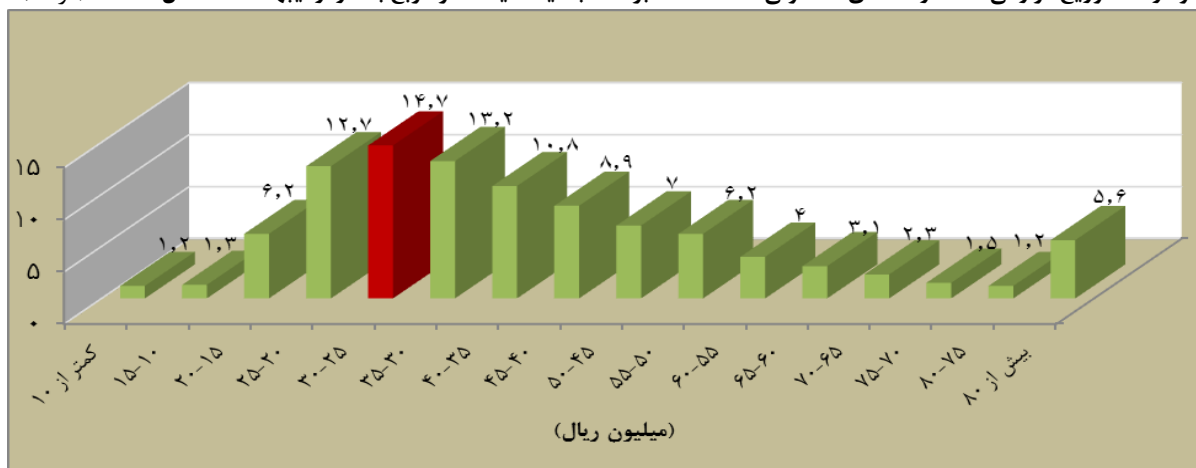
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### ۳- سایر شاخص‌های 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 اردیبهشت 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 دامنه‌های قیمتی "۳۰ تا ۳۵" و "۲۰ الی ۲۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۳/۲ و ۱۲/۷ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه ۳۰/۹ 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 گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۱/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۴۰/۱ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

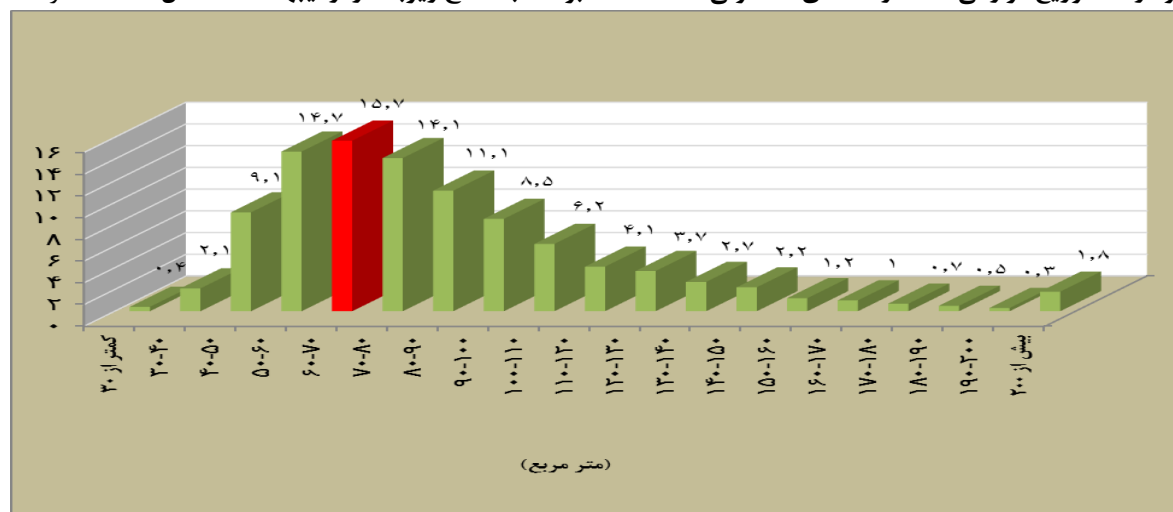


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۷ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۷ و ۱۴/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۱ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

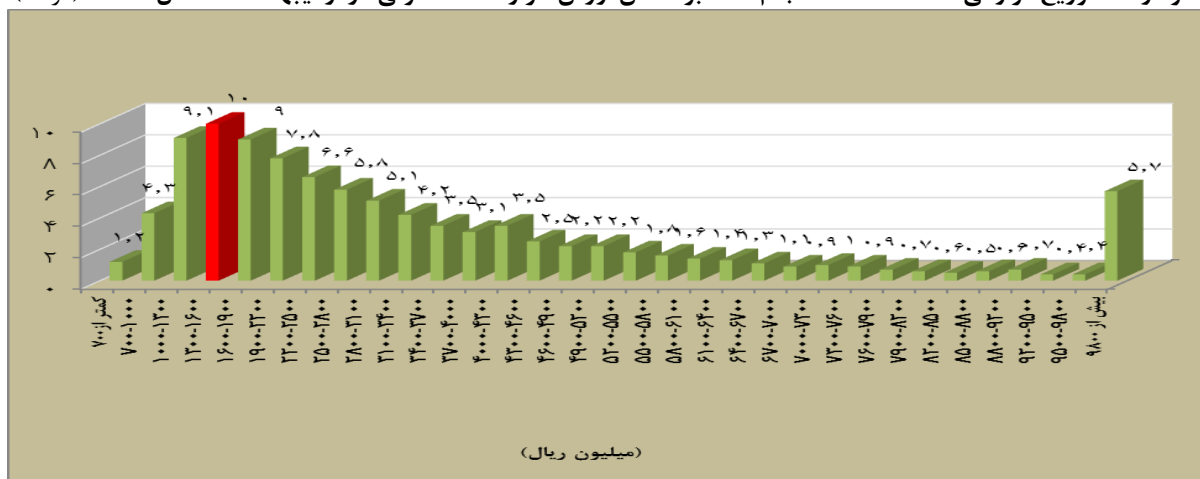


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در اردیبهشت‌ماه 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 "۱۳۰۰ تا ۱۶۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۰/۰ درصد بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۰۰۰ تا ۱۳۰۰" و "۱۶۰۰ تا ۱۹۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص ۹/۱ و ۹/۰ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵ حدود ۵۳/۸ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۸۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است و ۵/۷ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰۰ میلیون ریال داشته‌اند. این سهم‌ها در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴ به ترتیب معادل ۵۹/۷ و ۶/۰ درصد بود.

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

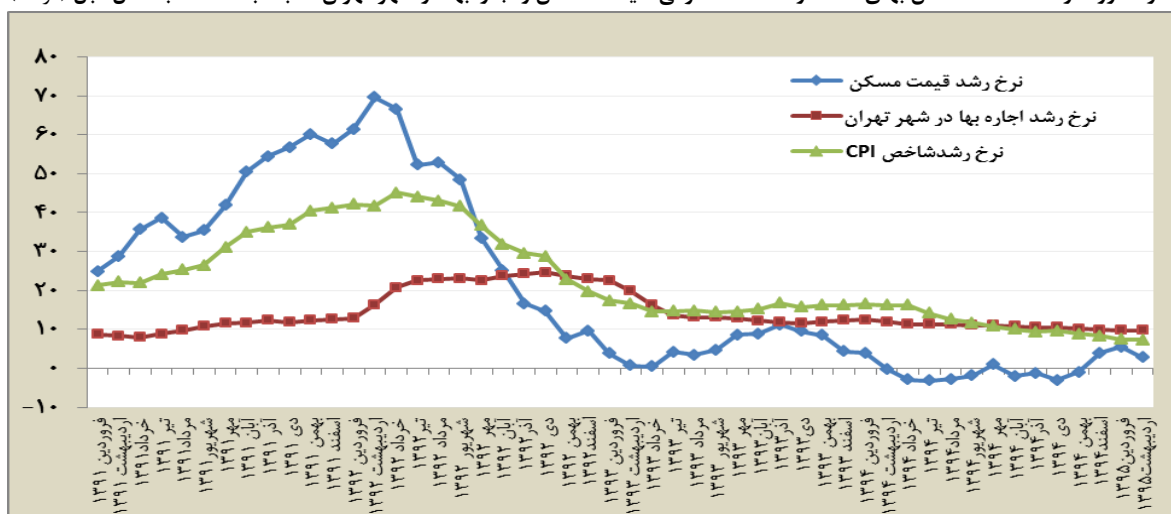


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### ۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۵ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۷ و ۱۰/۸ 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 اجاره‌بها 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 اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۵ به ترتیب معادل ۱۵/۴ هزار واحد مسکونی و ۴۰/۱ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب به میزان ۸/۲ و ۲/۸ درصد افزایش نشان می دهد. افزایش حجم معاملات در این ماه نشانگر تداوم روند روبه بهبود معاملات و استقبال متقاضیان از خرید مسکن در ماههای اخیر می باشد. با توجه به چشم انداز بهبود فضای اقتصاد کلان و نیز رویکرد سیاستگذار پولی در کمک به تسهیل اعتباری بخش مسکن، انتظار می رود این روند در ماههای پیش رو نیز ادامه یابد.

بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در اردیبهشت 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 ۹/۷ و ۱۰/۸ درصد رشد نشان می دهد.