

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

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در خردادماه 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 خردادماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵۵۶۲ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۰/۶ 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 ۴۲/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۱/۲ و ۳/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.
- خاطر نشان می‌نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی حوزه «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می‌باشد.

### ۱- حجم معاملات مسکن

در خردادماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵/۵ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۰/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در خردادماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۱/۸ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. در این ماه معاملات واحدهای مسکونی با عمر بنای بیش از ۱۰ سال ساخت از رشد مثبت نسبت به دوره مشابه سال قبل برخوردار بوده‌اند.

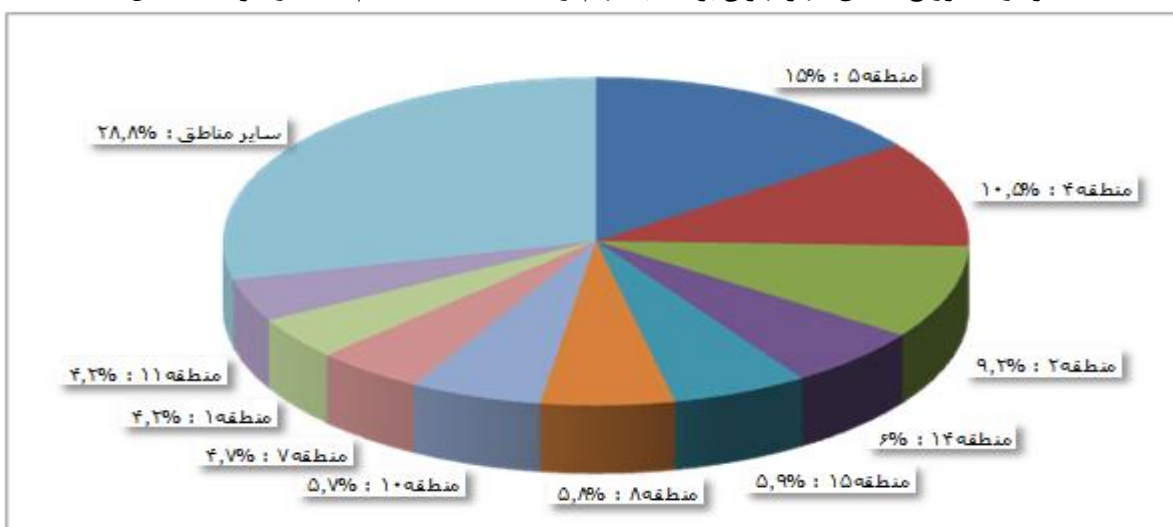
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

سهم درصد	درصد تغییر		خردادماه			عمر بنا (سال)
	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	
۵۱.۸	۵۳.۰	-۲.۹	۹۲۹۸	۸۳۰۵	۸۰۶۳	تا ۵ سال
۱۵.۷	۱۶.۲	-۳.۹	۲۶۸۲	۲۵۳۷	۲۴۳۷	۶-۱۰
۱۷.۸	۱۷.۳	۲.۵	۲۹۸۹	۲۷۰۴	۲۷۷۱	۱۱-۱۵
۷.۸	۷.۳	۶.۳	۱۱۳۷	۱۱۳۶	۱۲۰۷	۱۶-۲۰
۷.۰	۶.۳	۱۰.۷	۱۱۹۷	۹۷۹	۱۰۸۴	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	-۰.۶	۱۷۳۰۳	۱۵۶۶۱	۱۵۵۶۲	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 خردادماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۴ به ترتیب با سهم ۱۰/۵، ۹/۲ و ۶/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۷۱/۲ 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، ۱۵، ۸، ۱۰، ۷، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۲۸/۸ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

در خردادماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۲/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۳/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۶ (معادل ۹/۶ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۷ (معادل ۳/۹ درصد) تعلق دارد.

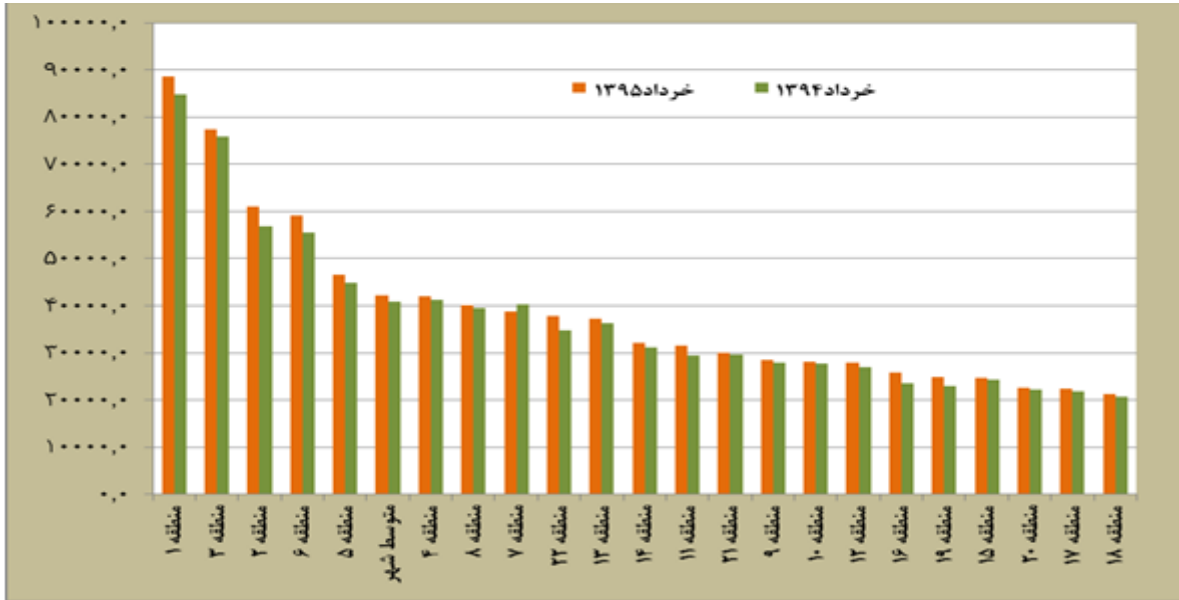
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		خرداد ۱۳۹۵	اردیبهشت ۱۳۹۵	خرداد ۱۳۹۴	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۵۵۶۲	۱۵۴۳۱	۱۵۶۶۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳,۵	۱,۲	۴۲۱۹۴,۹	۴۱۶۷۶,۳	۴۰۷۶۱,۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در خردادماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۸/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۲ 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 سه ماهه نخست سال ۱۳۹۵

در سه ماهه نخست سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۳۶/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۵/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۴۱/۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۲/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		سه ماهه اول			
		۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵/۹	-۲۸/۴	۳۶۹۱۱	۳۴۸۴۱	۴۸۶۹۲	
۲/۷	۰/۷	۴۱۵۷۳	۴۰۴۹۱	۴۰۱۹۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

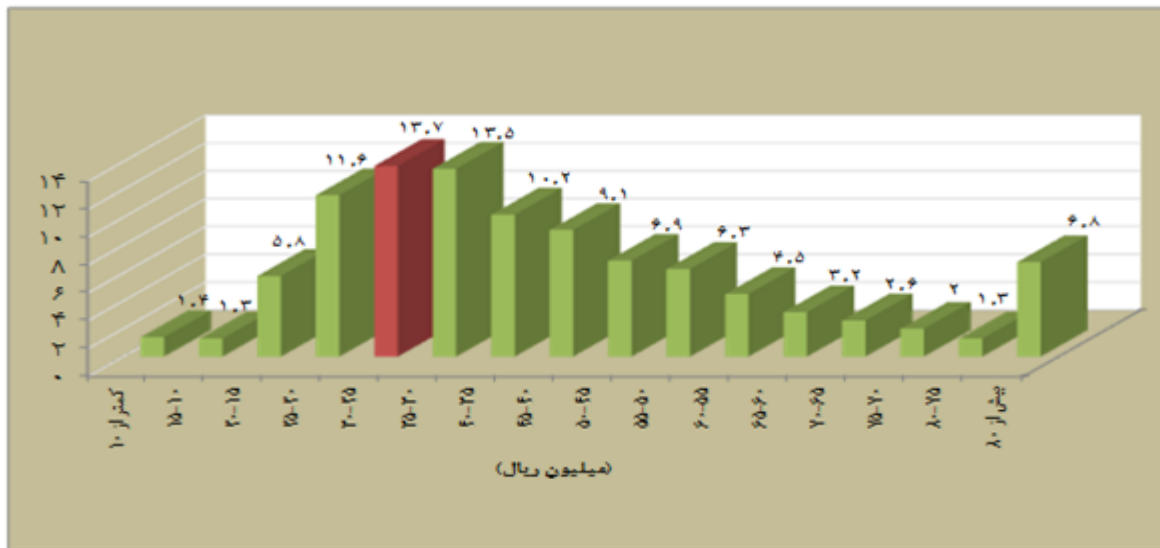
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### 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 خردادماه 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 ۱۳/۷ 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 ۱۳/۵ و ۱۱/۶ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه ۳۳/۶ 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 ۶۲/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۴۲/۲ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

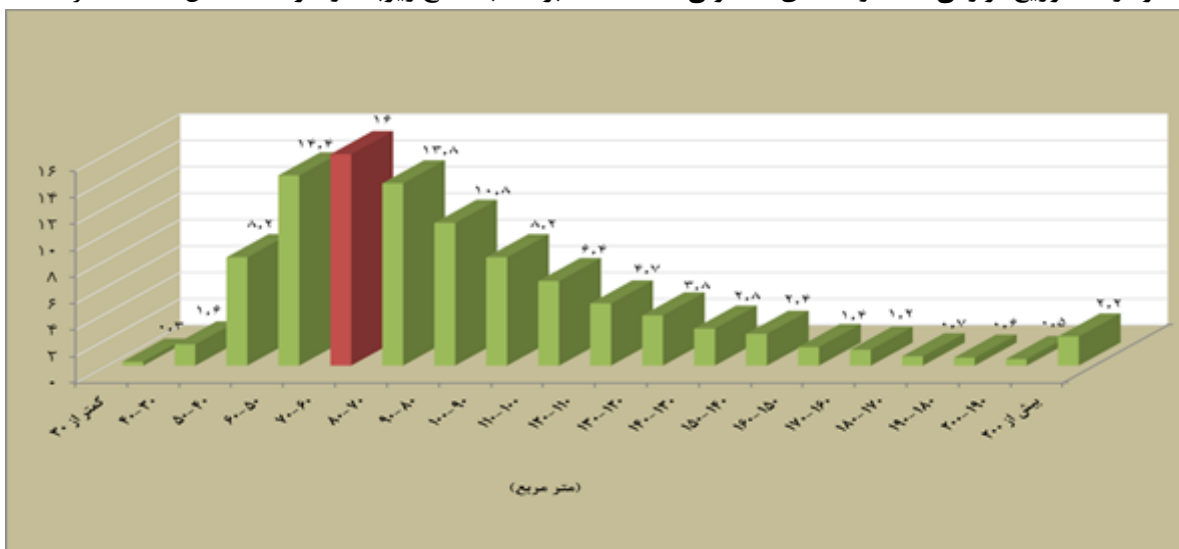


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

##### 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 خردادماه سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۶/۰ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۴ و ۱۳/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۴/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیرینا در خردادماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

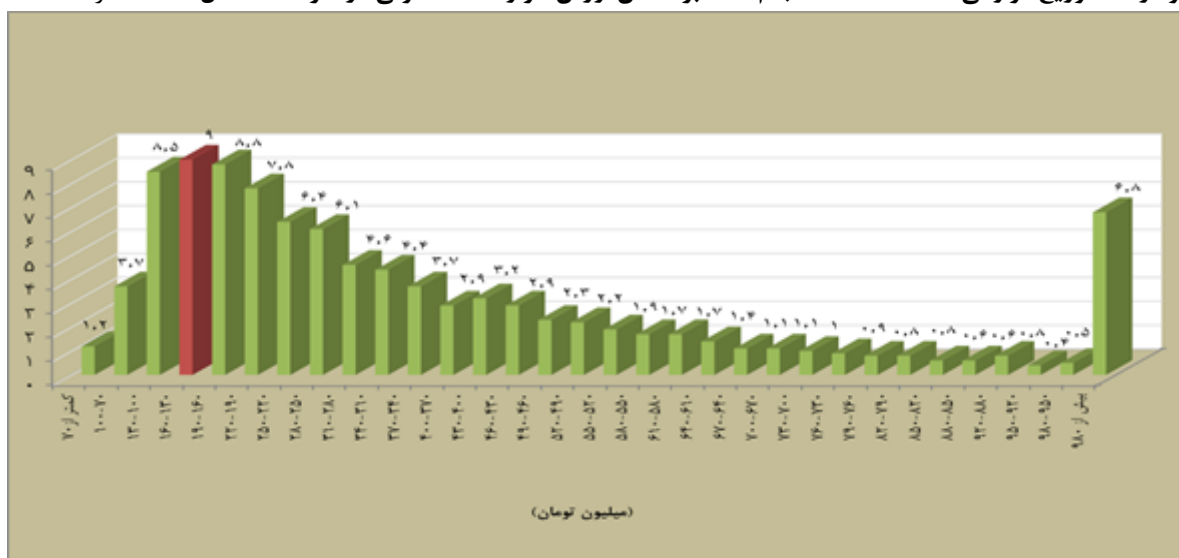


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

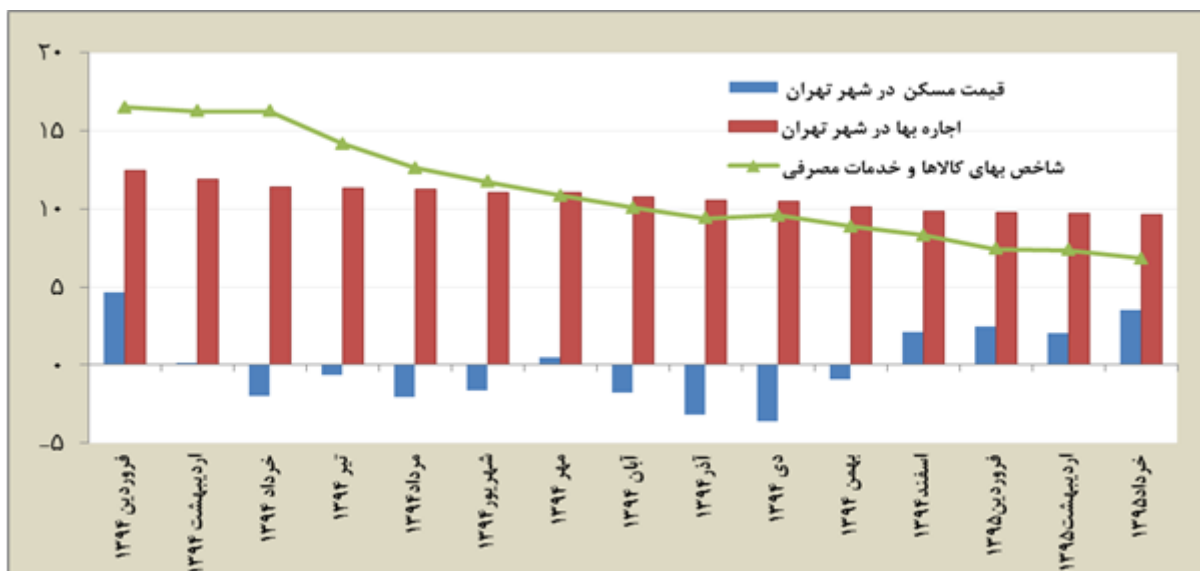
در خردادماه سال ۱۳۹۵ توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۱۳۰۰ تا ۱۶۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۹/۰ درصد بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۶۰۰ تا ۱۹۰۰" و "۱۰۰۰ تا ۱۳۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص ۸/۸ و ۸/۵ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در خردادماه سال ۱۳۹۵ حدود ۵۱/۵ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۸۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است و ۶/۸ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰۰ میلیون ریال داشته‌اند. این سهم‌ها در خردادماه سال ۱۳۹۴ به ترتیب معادل ۵۹/۵ و ۵/۸ درصد بود.

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



در خرداد ماه 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 ۱۰/۵ 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 تغییر متناسب اجاره‌بها با تحولات نرخ تورم در کشور شده است.

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

## ۵- جمع‌بندی

حجم معاملات و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در خردادماه سال ۱۳۹۵ به ترتیب معادل ۱۵/۵ هزار واحد مسکونی و ۴۲/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب به میزان ۰/۶ درصد کاهش و ۳/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. کاهش اندک حجم معاملات در این ماه نسبت به دوره مشابه سال قبل عمدتاً متأثر از همزمانی نیمه دوم خردادماه سال جاری با ماه مبارک رمضان بوده است. در مجموع سطح مناسب معاملات انجام شده در بهار سال جاری نشانگر استقبال متقاضیان از خرید مسکن در ماه‌های اخیر می‌باشد. با توجه به چشم‌انداز بهبود فضای اقتصاد کلان و رویکرد سیاستگذار پولی در کمک به تسهیل اعتباری بخش مسکن و همچنین برنامه کاهش نرخ های سود بانکی متناسب با روند نزولی نرخ تورم، انتظار می‌رود حجم معاملات در ماه‌های پیش رو از روند افزایشی برخوردار گردد.

بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در خردادماه 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 ۱۰/۵ درصد رشد نشان می‌دهد.