

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۵

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه 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 تیرماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵/۰ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۷/۶ 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 ۴۲/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۰/۱ و ۴/۴ 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 تیرماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۴۹۶۹ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۲۷/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در تیرماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۲/۰ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند.

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

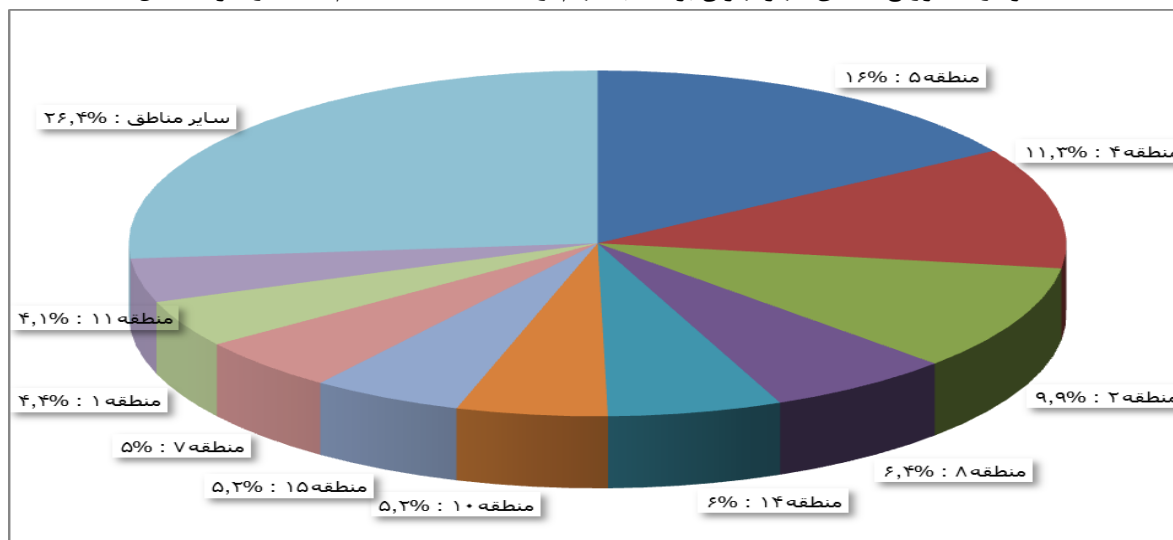
سهم درصد	درصد تغییر		تیرماه			عمر بنا (سال)
	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	
۵۲.۰	۵۴.۴	۲۲.۰	۷۷۴۲	۶۳۸۰	۷۷۸۴	تا ۵ سال
۱۵.۸	۱۵.۸	۲۷.۳	۲۰۹۷	۱۸۵۴	۲۳۶۰	۶-۱۰
۱۷.۵	۱۶.۵	۳۵.۲	۲۲۶۳	۱۹۳۳	۲۶۱۳	۱۱-۱۵
۷.۹	۶.۷	۵۱.۱	۸۸۱	۷۸۴	۱۱۸۵	۱۶-۲۰
۶.۹	۶.۷	۳۱.۵	۱۰۶۶	۷۸۱	۱۰۲۷	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۲۷.۶	۱۴۰۴۹	۱۱۷۳۲	۱۴۹۶۹	جمع کل

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 تیرماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۸ به ترتیب با سهم ۱/۳، ۹/۹ و ۶/۴ درصدی در

رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۷۳/۶ 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، ۱۰، ۱۵، ۷، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۲۶/۴ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در تیرماه سال ۱۳۹۵



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در تیرماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۲/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۱ و ۴/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۹ (معادل ۱۰/۶ درصد) و کمترین تغییر قیمت به مناطق ۱ و ۸ (معادل ۰/۰ درصد) تعلق دارد.

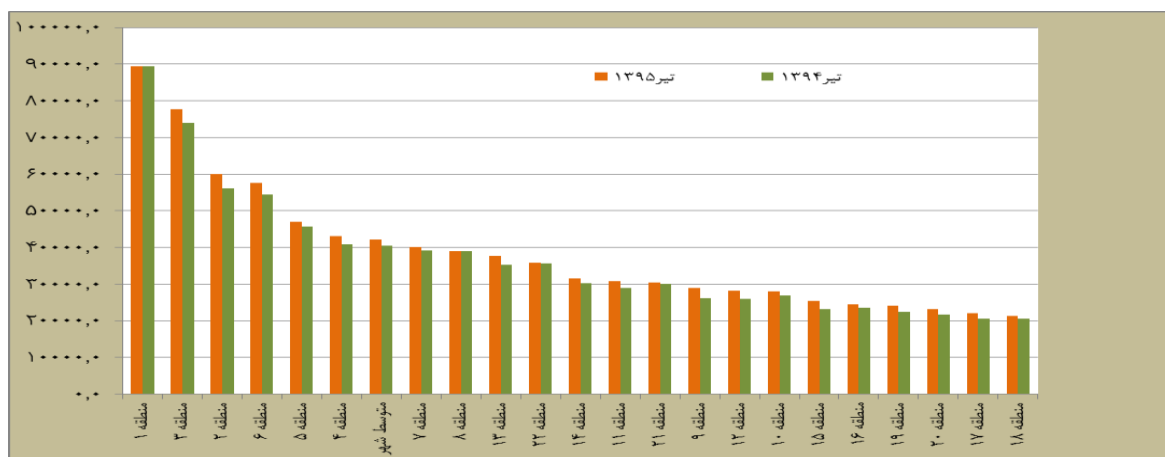
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		تیر ۱۳۹۵	خرداد ۱۳۹۵	تیر ۱۳۹۴	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۴۹۶۹	۱۵۵۶۲	۱۱۷۳۲	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۷,۶	-۴,۰	۴۲۲۵۱,۶	۴۲۱۹۴,۹	۴۰۴۶۴,۹	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۴,۴	۰,۱				

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

در تیرماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۹/۴ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

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



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۵

در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵۱/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۱/۴ 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 ۴۱/۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۳/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در چهارماهه نخست سال‌های ۹۵-۱۳۹۳

درصد تغییر		چهارماهه اول			
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۱/۴	-۲۵/۸	۵۱۸۸۰	۴۶۵۷۳	۶۲۷۴۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳/۱	۰/۵	۴۱۷۴۳	۴۰۴۸۵	۴۰۲۹۳	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

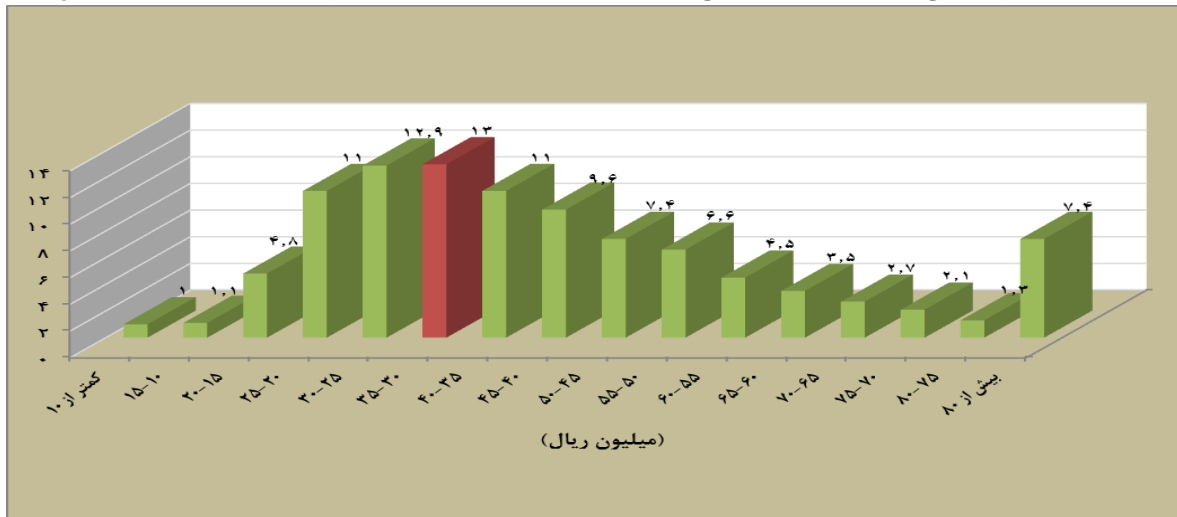
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 تیرماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۳۰ الی ۳۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۳/۰ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۵ تا ۳۰" میلیون ریال با سهم ۱۲/۹ و "۲۰ الی ۲۵" و "۳۵ الی ۴۰" میلیون ریال هر یک با سهم مشابه ۱۱/۰ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه ۳۵/۵ 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 به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۰/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۲/۳ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

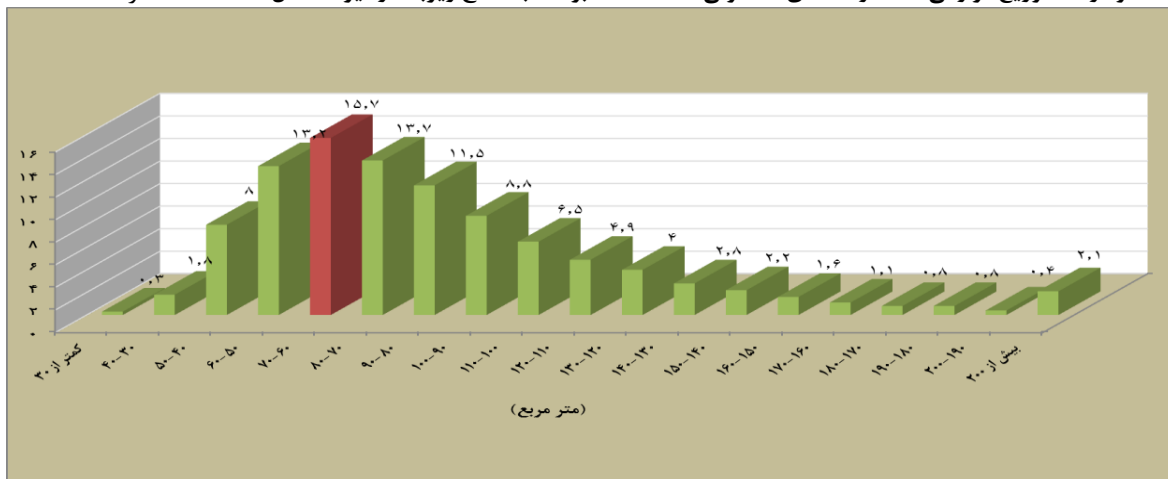


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲-۴- 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 تیرماه 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 "۷۰ تا ۸۰" و "۵۰ تا ۶۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۷ و ۱۳/۲ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۲/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

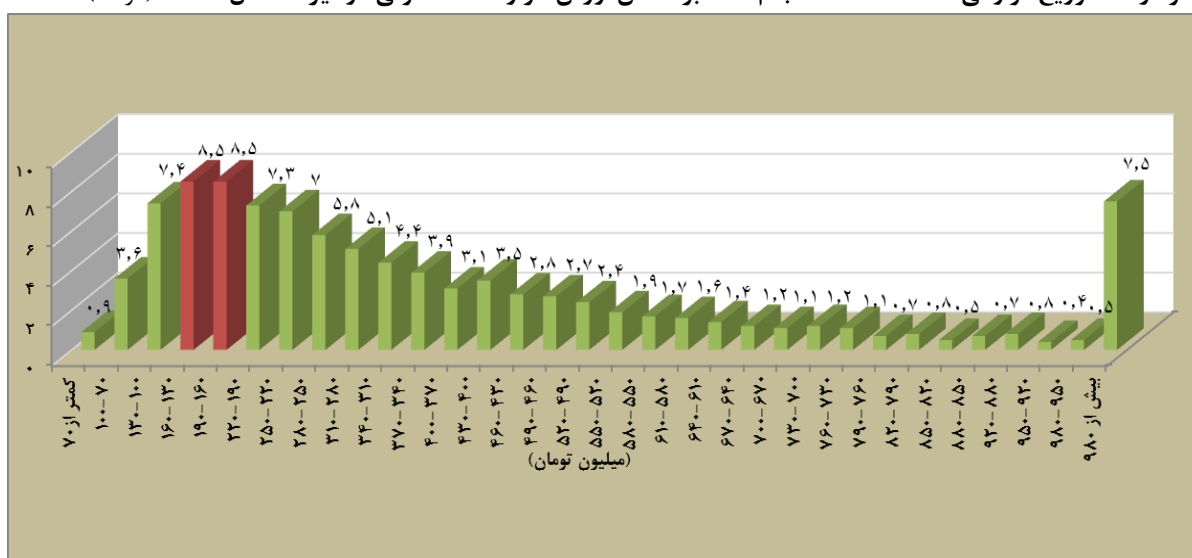


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در تیرماه 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" و "۱۶۰۰ تا ۱۹۰۰" میلیون ریال هر یک با اختصاص سهم مشابه ۸/۵ درصد بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "بیش از ۹۸۰۰" و "۱۰۰۰ تا ۱۳۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص ۷/۵ و ۷/۴ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۹/۰ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۸۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

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

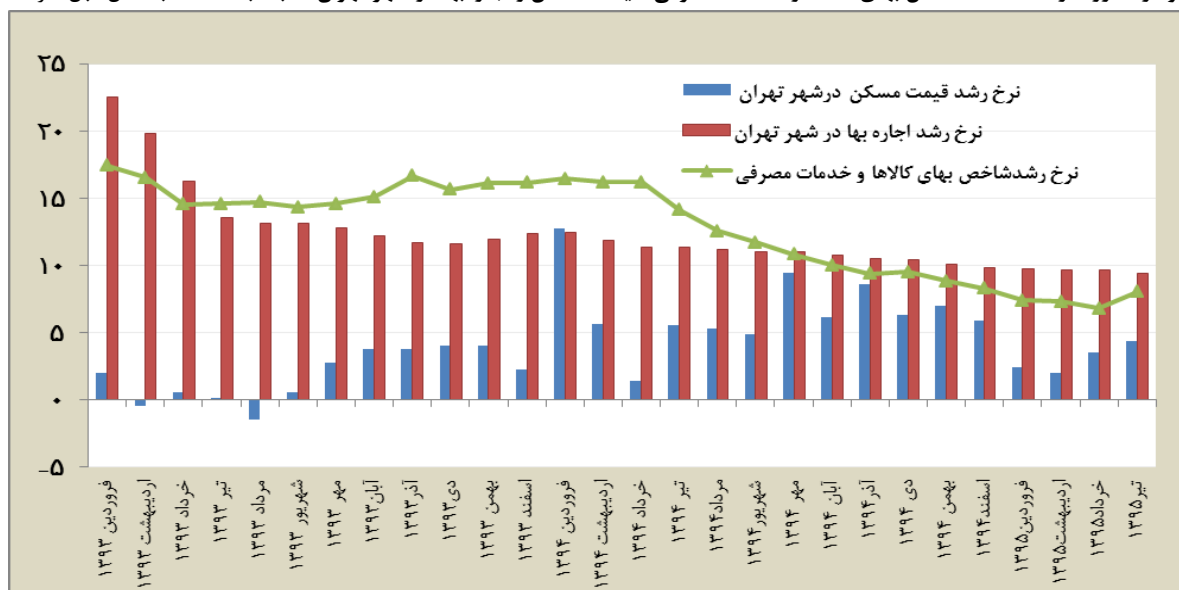


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در تیرماه سال ۱۳۹۵ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۵ و ۱۰/۳ 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 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

۶- جمع بندی

حجم معاملات و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در تیرماه سال ۱۳۹۵ به ترتیب معادل ۱۵/۰ هزار واحد مسکونی و ۴۲/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب به میزان ۲۷/۶ و ۴/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. در مجموع سطح مناسب معاملات انجام شده در چهارماهه نخست 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 این روند کماکان در ماه‌های پیش رو تداوم یابد.

بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در تیرماه 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 ۹/۵ و ۱۰/۳ درصد رشد نشان می‌دهد.