

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۵

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه 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 مردادماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۷۱/۰ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۰/۱ 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 ۴۲/۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۱/۲ و ۷/۶ 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 مردادماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۷۰۳۲ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۳۰/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در مردادماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۱/۷ 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)

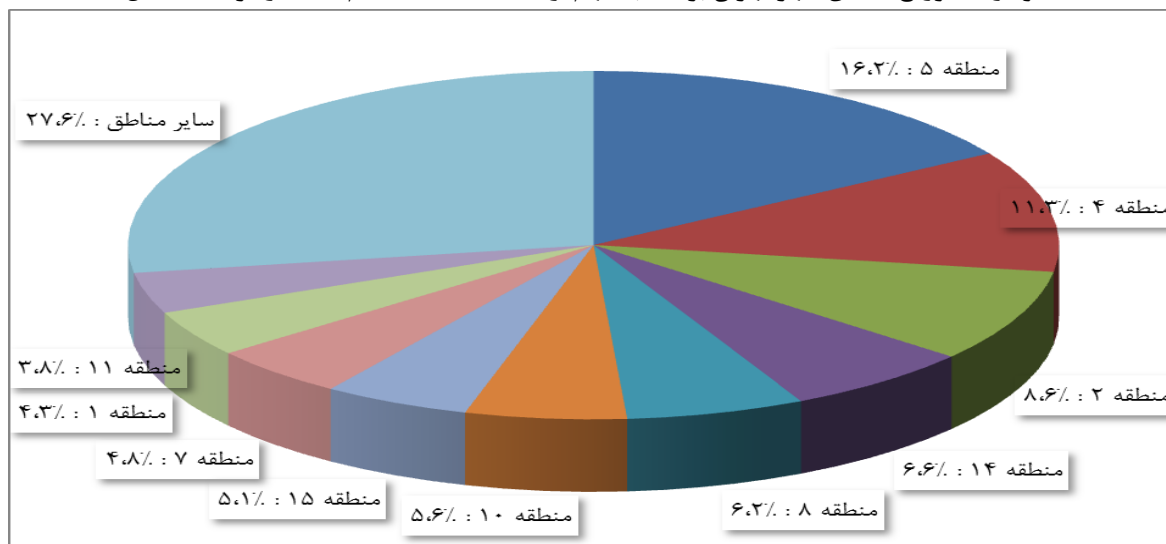
عمر بنا (سال)	مردادماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵
تا ۵ سال	۷۰۳۸	۶۹۰۶	۸۷۹۹	-۱.۹	۲۷.۴	۵۲.۷	۵۱.۷
۶-۱۰	۱۹۲۱	۲۰۳۳	۲۶۸۳	۵.۸	۳۲.۰	۱۵.۵	۱۵.۸
۱۱-۱۵	۲۰۴۱	۲۳۰۶	۲۹۹۹	۱۳.۰	۳۰.۱	۱۷.۶	۱۷.۶
۱۶-۲۰	۷۴۰	۹۳۲	۱۳۳۹	۲۵.۹	۴۳.۷	۷.۱	۷.۹
بیش از ۲۰	۹۴۳	۹۱۵	۱۲۱۲	-۳.۰	۳۲.۵	۷.۰	۷.۱
جمع کل	۱۲۶۸۳	۱۳۰۹۲	۱۷۰۳۲	۳.۲	۳۰.۱	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

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 مردادماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۴ به ترتیب با سهم ۱۱/۳، ۸/۶ و ۶/۶ درصدی در

رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع، ۷۲/۴ 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، ۱۴، ۸، ۱۰، ۱۵، ۷، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۲۷/۶ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در مردادماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۲/۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۷/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱ (معادل ۱۵/۹ درصد) و کمترین تغییر قیمت به منطقه ۱۹ (معادل ۱/۵ درصد) تعلق دارد.

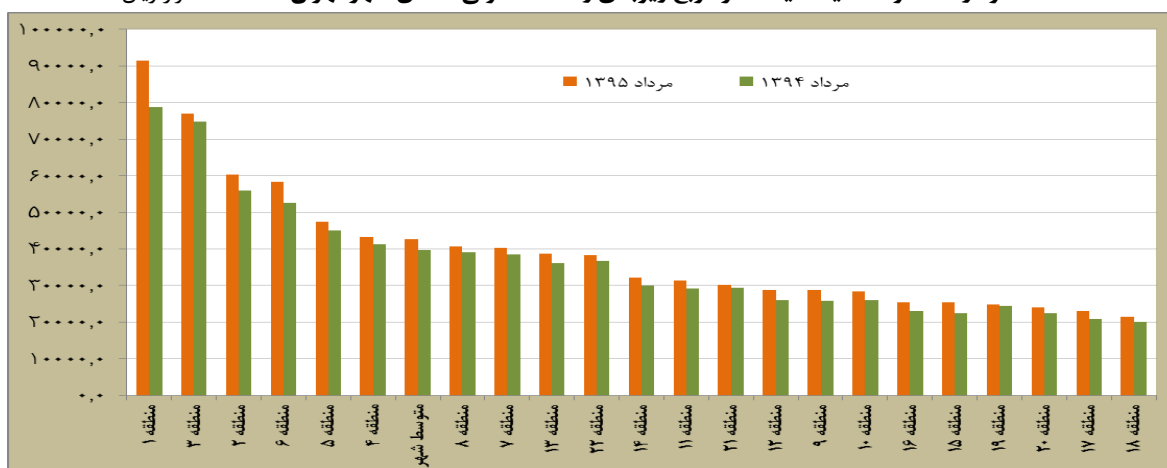
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر	مقطع زمانی				
	نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	مرداد ۱۳۹۴		تیر ۱۳۹۵
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۳۰.۱	۱۳.۸	۱۳۰۹۲	۱۴۹۶۹	۱۷۰۳۲
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۷.۶	۱.۲	۳۹۷۳۸.۳	۴۲۲۵۱.۶	۴۲۷۵۵.۰

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

در مردادماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۱/۴ 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 (هزار ریال)



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

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

در پنج‌ماهه نخست سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۶۸/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۵/۵ 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 ۴۱/۹ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۴/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		پنج‌ماهه اول			
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۵/۵	-۲۰/۹	۶۸۹۱۲	۵۹۶۶۵	۷۵۴۲۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴/۰	-۰/۰۴	۴۱۹۴۵	۴۰۳۳۵	۴۰۳۵۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

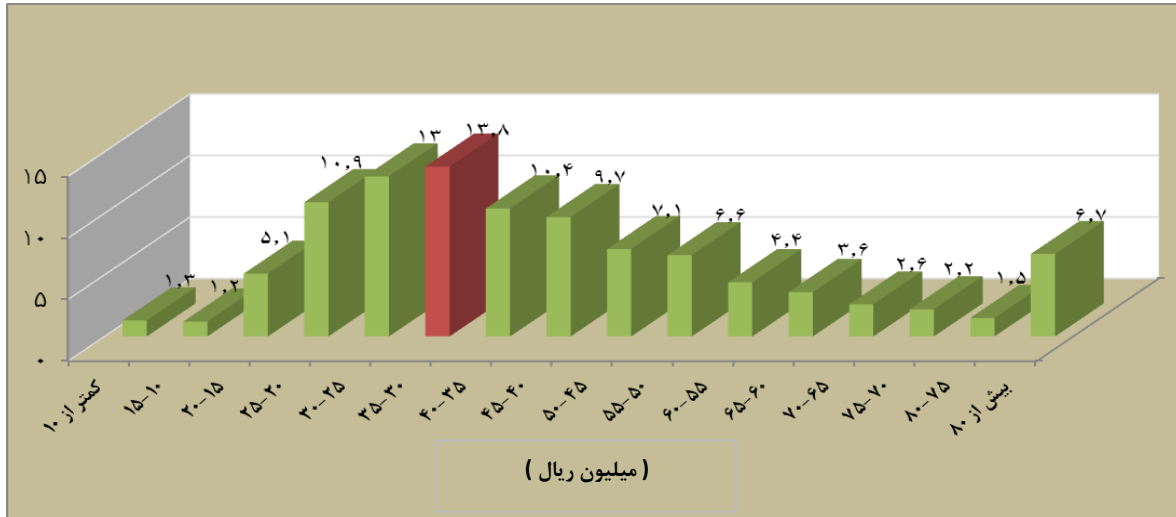
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 مردادماه 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 ۱۳/۸ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۵ تا ۳۰" میلیون ریال با سهم ۱۳/۰ درصد و "۲۰ الی ۲۵" میلیون ریال با سهم ۱۰/۹ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۱/۳ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۲/۸ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

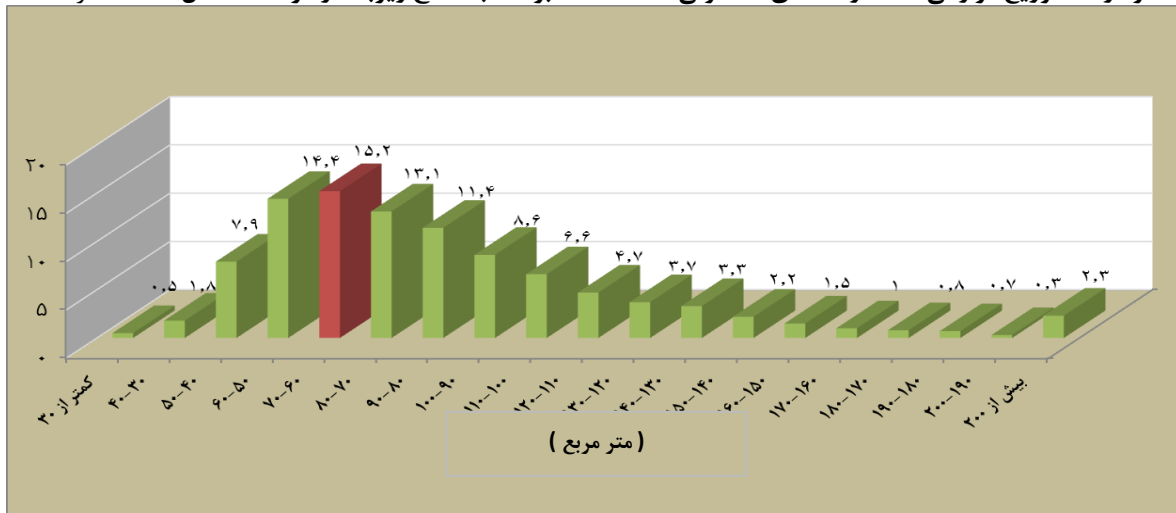


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مردادماه سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۲ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع نیز به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۴ و ۱۳/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۲/۹ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

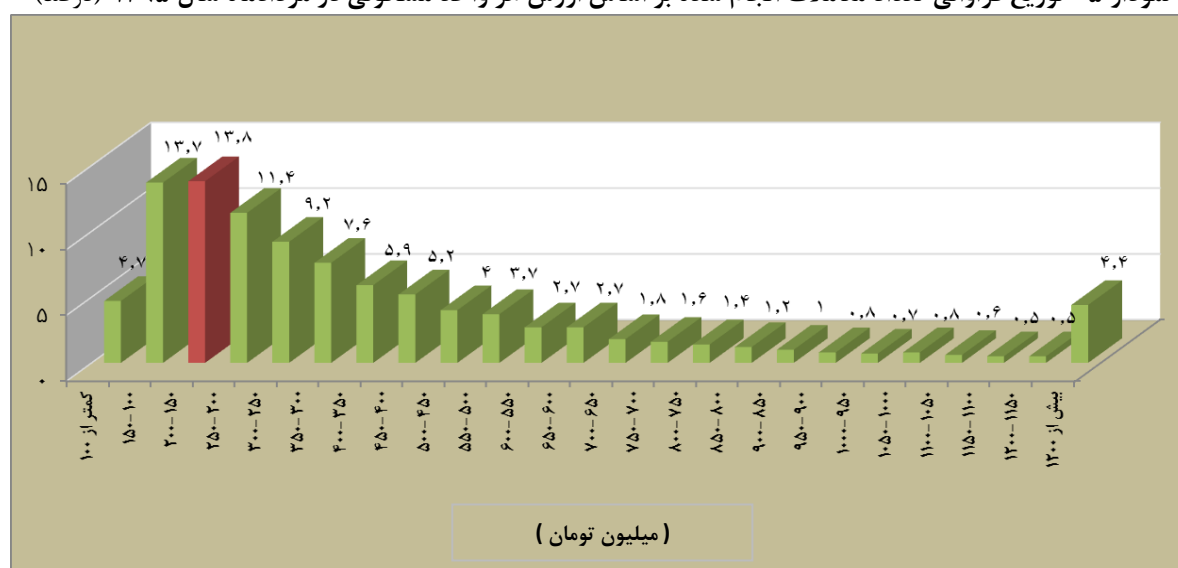
نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در مردادماه سال ۱۳۹۵ (درصد)



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

در مردادماه 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 "۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۳/۸ درصد بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده است. واحدهای دارای ارزش "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" و "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص ۱۳/۷ و ۱۱/۴ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۲/۸ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۳۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

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

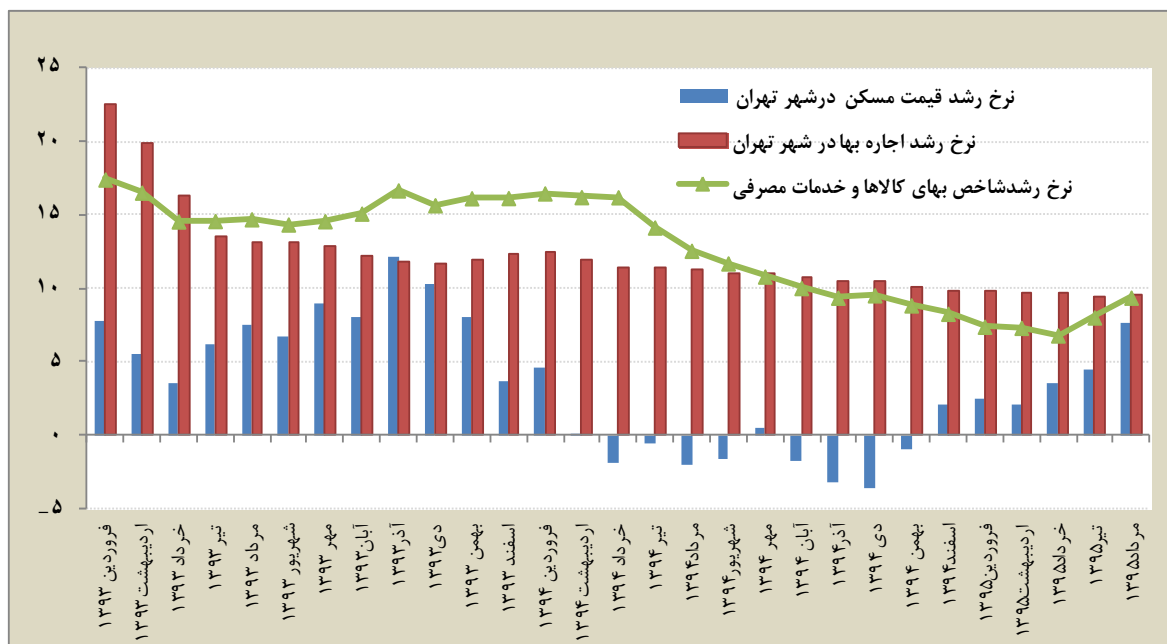


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در مردادماه سال ۱۳۹۵ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۶ و ۹/۸ 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 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 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- جمع بندی

حجم معاملات و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در مردادماه سال ۱۳۹۵ به ترتیب معادل ۱۷/۰ هزار واحد مسکونی و ۴۲/۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب به میزان ۳۰/۱ و ۷/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. در مجموع سطح مناسب معاملات انجام شده در پنج‌ماهه 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، تداوم بهبود حجم معاملات در ماه‌های پیش رو دور از انتظار نمی‌باشد.

بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در مردادماه 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 ۹/۶ و ۹/۸ درصد رشد نشان می‌دهد.