



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

مهرماه سال ۱۳۹۵

بانک مرکزی ج.ا. ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۳۹۵

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در مهرماه 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 مهرماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۰۳۲۵ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۱۰/۶ 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 ۴۴/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۶ و ۵/۹ 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 مهرماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۰۳۲۵ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۱۰/۶ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در مهرماه 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)

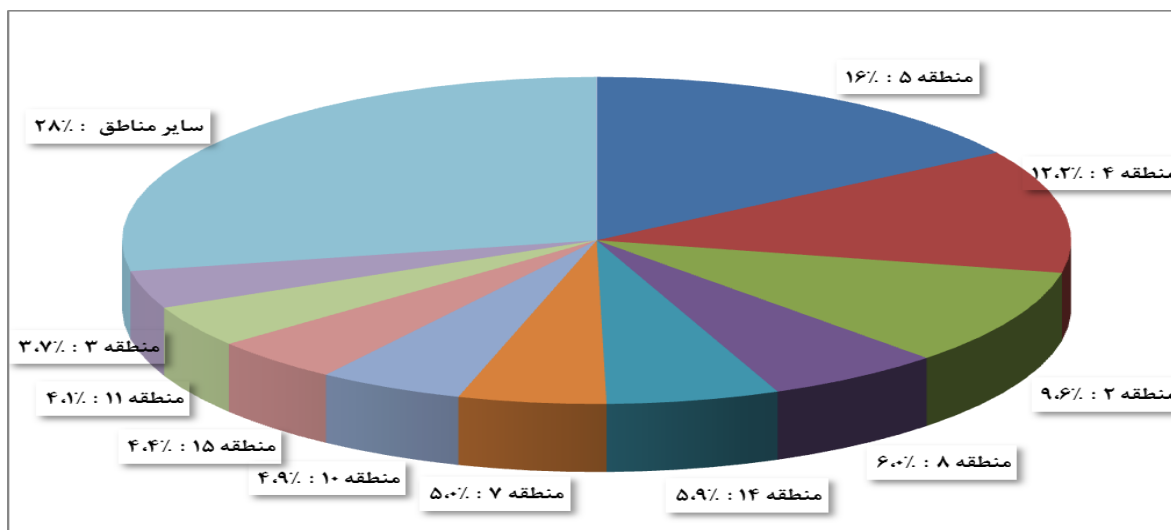
سهم درصد		درصد تغییر		مهرماه			عمر بنا (سال)
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۱.۷	۵۵.۱	-۱۶.۲	-۸.۴	۵۳۳۶	۶۳۶۷	۶۹۵۲	تا ۵ سال
۱۵.۰	۱۵.۰	-۱۱.۰	-۱۱.۸	۱۵۴۵	۱۷۳۵	۱۹۶۸	۶-۱۰
۱۷.۳	۱۵.۹	-۲.۷	-۱۰.۶	۱۷۹۰	۱۸۴۰	۲۰۵۸	۱۱-۱۵
۸.۱	۷.۱	۲.۶	۶.۰	۸۳۷	۸۱۶	۷۷۰	۱۶-۲۰
۷.۹	۶.۸	۳.۵	-۴.۷	۸۱۷	۷۸۹	۸۲۸	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	-۱۰.۶	-۸.۲	۱۰۳۲۵	۱۱۵۴۷	۱۲۵۷۶	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 مهرماه 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 ۱۲/۲، ۹/۶ و ۶/۰ درصدی در

رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲٪ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۸، ۱۴، ۷، ۱۰، ۱۵، ۱۱ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۸٪ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در مهرماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۴/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۶ و ۵/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۶ (۱۲/۸ درصد) و بیشترین میزان کاهش متوسط قیمت به منطقه ۲۲ (۳/۲- درصد) تعلق دارد.

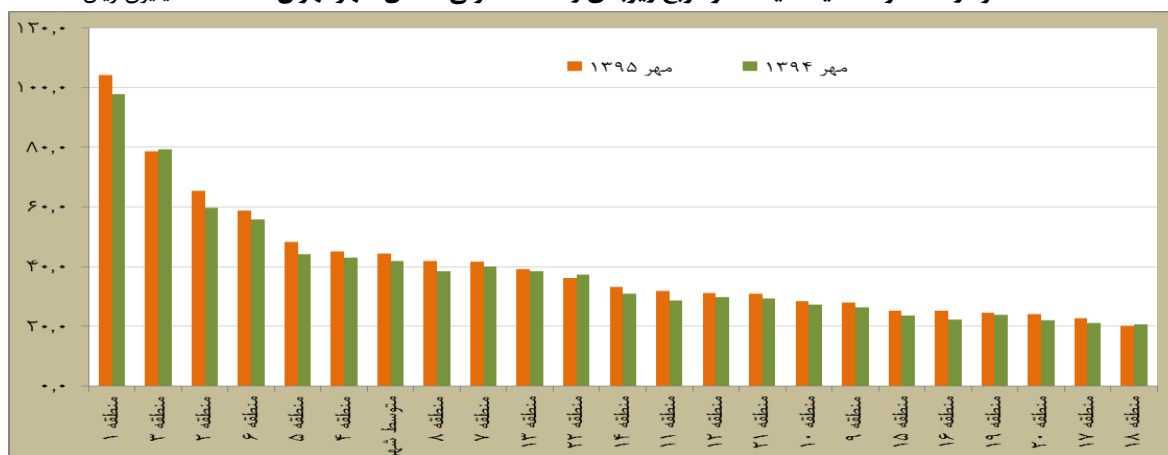
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		مهر ۱۳۹۵	شهریور ۱۳۹۵	مهر ۱۳۹۴	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۰۳۲۵	۱۴۲۸۷	۱۱۵۴۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱۰.۶	-۲۷.۷	۴۴۴۱۱.۴	۴۳۷۰۱.۶	۴۱۹۳۲.۴	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در مهرماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۰۴/۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

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



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در هفت‌ماهه منتهی به مهرماه سال ۱۳۹۵

در هفت‌ماهه منتهی به مهرماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۹۳/۵ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۱۱/۲ 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 ۴۳/۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل، ۴/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در هفت‌ماهه نخست سال‌های ۹۵-۱۳۹۳

درصد تغییر		هفت‌ماهه منتهی به مهرماه			
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۱.۲	-۱۸.۵	۹۳۵۲۴	۸۴۰۹۶	۱۰۳۲۴۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۴.۰	۰.۲	۴۳۶۵۷	۴۱۹۸۹	۴۱۸۹۶	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

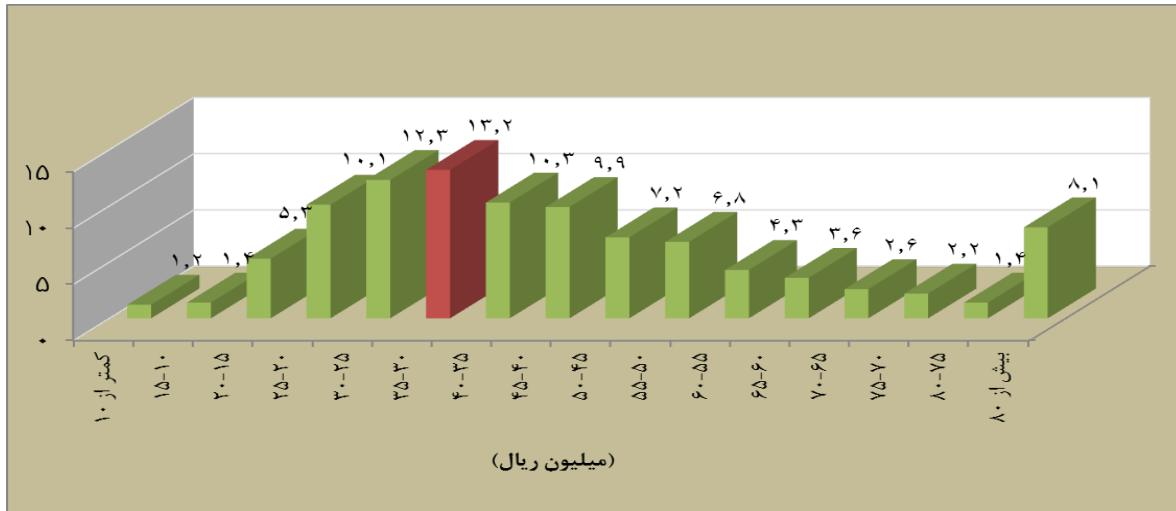
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 مهرماه 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 ۱۳/۲ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۵ تا ۳۰" میلیون ریال با سهم ۱۲/۳ درصد و "۳۵ الی ۴۰" میلیون ریال با سهم ۱۰/۳ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۲/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۴/۴ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

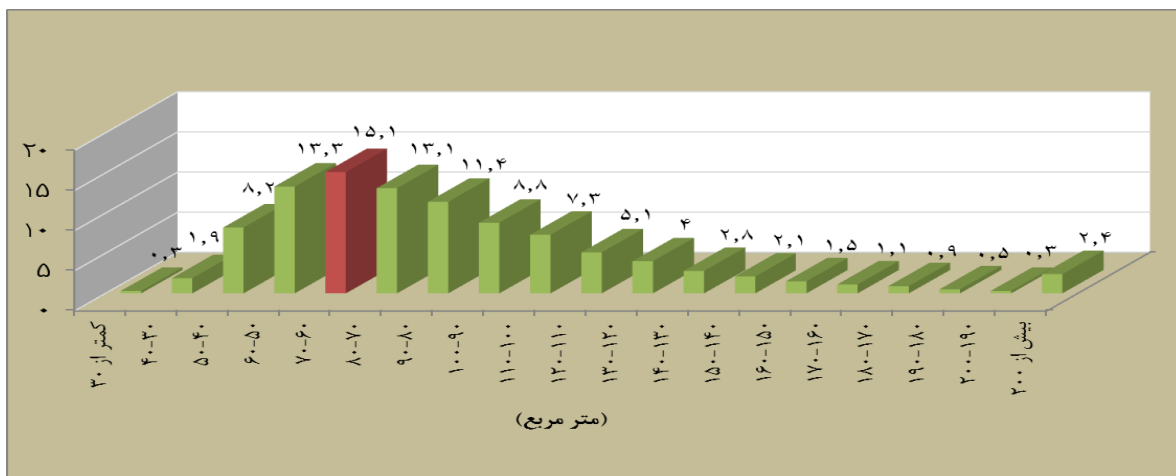


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 مهرماه سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۳ و ۱۳/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۱/۹ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

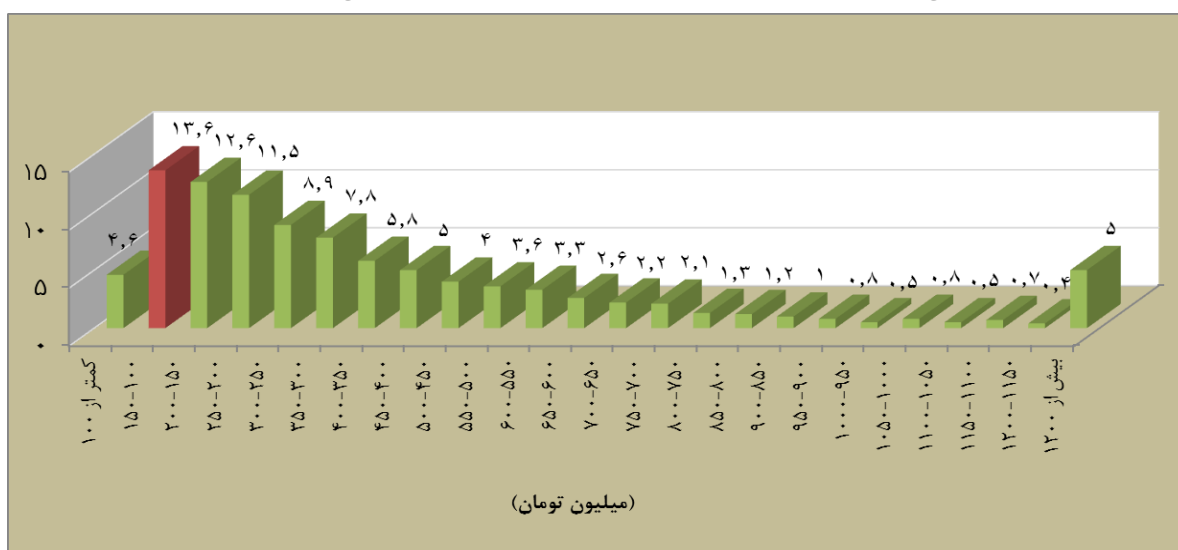


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در مهرماه 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 "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۳/۶ درصد بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده است. واحدهای دارای ارزش "۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰" و "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص ۱۲/۶ و ۱۱/۵ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۱/۲ 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 مهرماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

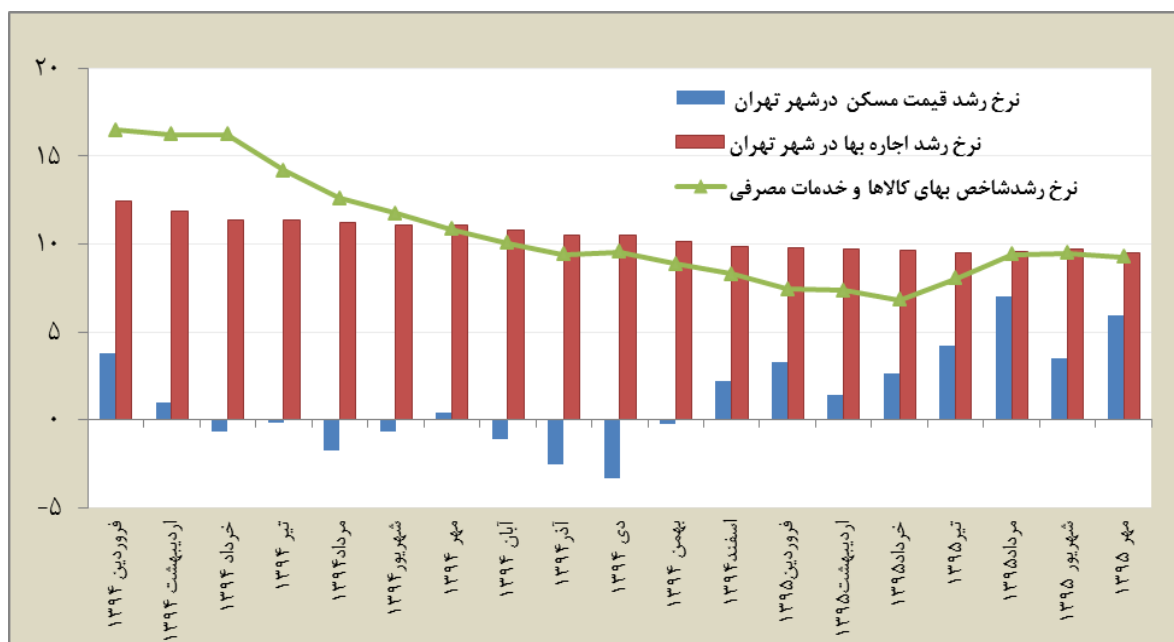


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در مهرماه 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 ۹/۰ 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. 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

۶- جمع بندی

حجم معاملات و متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در مهرماه سال ۱۳۹۵ به ترتیب معادل ۱۰/۳ هزار واحد مسکونی و ۴۴/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب به میزان ۱۰/۶ درصد کاهش و ۵/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. در مجموع با توجه به رشد ملایم قیمت مسکن در سطحی کمتر از نرخ تورم طی هفت ماهه منتهی به مهرماه سال جاری و نیز گشایش‌های مالی اخیر نظام بانکی در این بخش (به ویژه تک رقمی شدن نرخ سود تسهیلات صندوق پس‌انداز مسکن یکم بانک مسکن^۱)، شرایط مناسبی جهت خانه‌دار شدن زوجین جوان و خانگی‌ها در شرایط کنونی فراهم شده است. بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در مهرماه سال ۱۳۹۵ نیز مویید 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 ۹/۰ درصد رشد نشان می‌دهد.

^۱ . به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۷/۲۷ شورای پول و اعتبار، با کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن از محل حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم در بافت‌های فرسوده و سایر مناطق شهری به ترتیب به ۸ و ۹/۵ درصد موافقت گردید.