



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۶

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

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۶

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در تیرماه سال ۱۳۹۶» 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 ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۴/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲/۵ 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 ۴۶/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

خاطر نشان می‌نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

در تیرماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۴۵۳۳ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۲/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در تیرماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۶/۲ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با تیرماه سال قبل ۵/۸ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

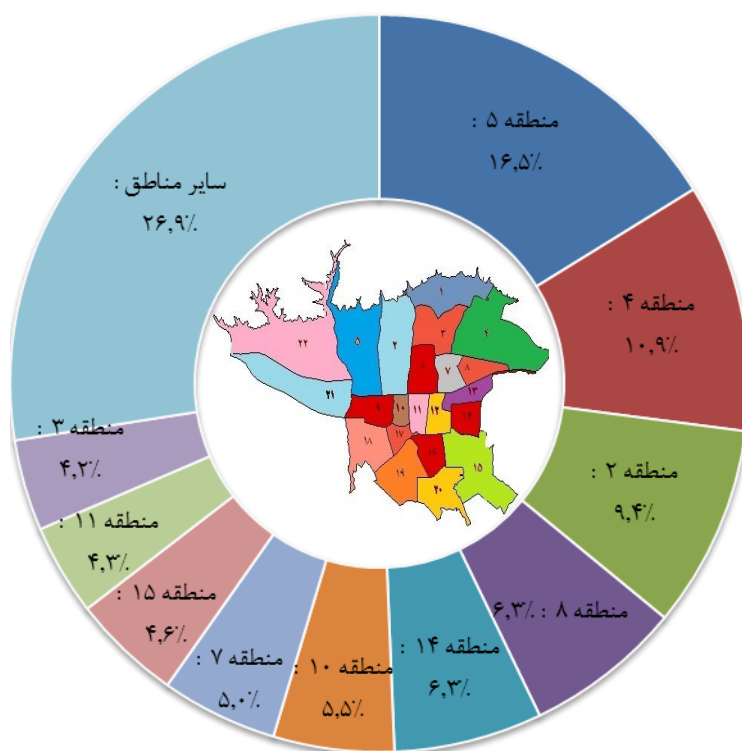
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	تیرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵
تا ۵ سال	۶۳۱۸	۷۷۴۲	۶۷۰۷	-۱۳.۴	۲۲.۵	۴۶.۲	۵۱.۹
۶-۱۰	۱۸۳۵	۲۳۴۶	۲۵۰۴	۶.۷	۲۷.۸	۱۷.۲	۱۵.۷
۱۱-۱۵	۱۹۲۷	۲۶۰۶	۲۳۲۸	-۱۰.۷	۳۵.۲	۱۶.۰	۱۷.۵
۱۶-۲۰	۷۸۳	۱۱۸۴	۱۷۶۲	۴۸.۸	۵۱.۲	۱۲.۱	۷.۹
بیش از ۲۰	۷۷۷	۱۰۲۷	۱۲۳۲	۲۰.۰	۳۲.۲	۸.۵	۶.۹
جمع کل	۱۱۶۴۰	۱۴۹۰۵	۱۴۵۳۳	-۲.۵	۲۸.۰	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 تیرماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۱۰/۹ و ۹/۴ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۱ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به‌ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۸، ۱۴، ۱۰، ۷، ۱۵، ۱۱ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۹ 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 ۱۳۹۶



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

۲- تحولات قیمت مسکن

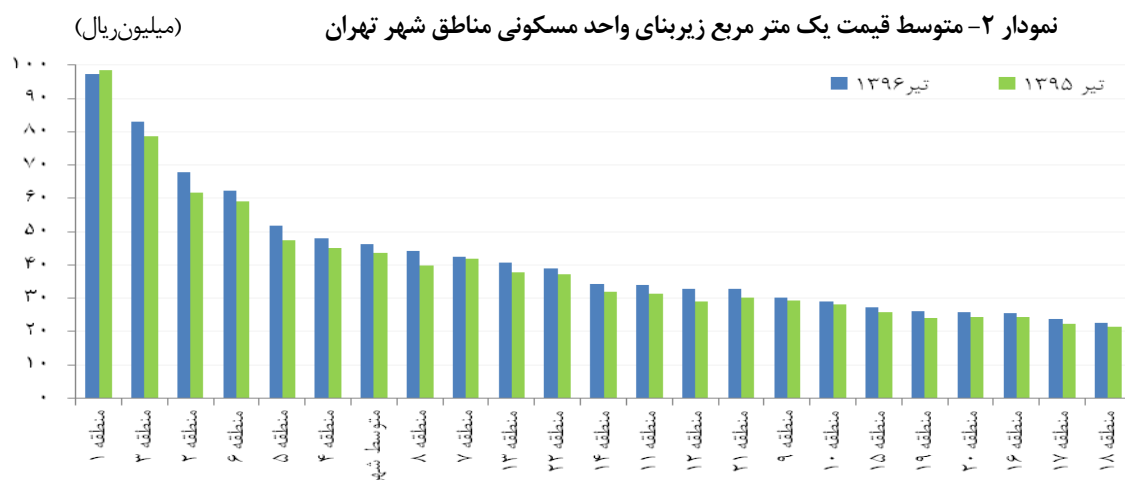
در تیرماه سال ۱۳۹۶، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۶/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۲ (معادل ۱۳/۰ درصد) و بیشترین میزان کاهش به منطقه ۱ (معادل ۱/۳ 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	تیر ۱۳۹۶	خرداد ۱۳۹۶	تیر ۱۳۹۵	
-۲،۵	-۵،۴	۱۴۵۳۳	۱۵۳۶۲	۱۴۹۰۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۶،۲	۱،۲	۴۶۱۹۷	۴۵۶۳۱	۴۳۵۰۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۷/۴ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۲/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۳ درصد کاهش و ۶/۵ درصد افزایش نشان می دهد.



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن در شهر تهران در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۶

در چهارماهه نخست سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۵۱/۷ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، کاهش اندکی نشان می دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۴۵/۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۵/۲ درصد افزایش نشان می دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در چهارماهه نخست سال‌های ۹۶-۱۳۹۴

درصد تغییر		چهارماهه نخست			
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
-۰.۰۱	۱۱.۷	۵۱۶۵۳	۵۱۶۶۰	۴۶۲۶۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵.۲	۲.۸	۴۵۲۱۸	۴۲۹۶۴	۴۱۸۱۲	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

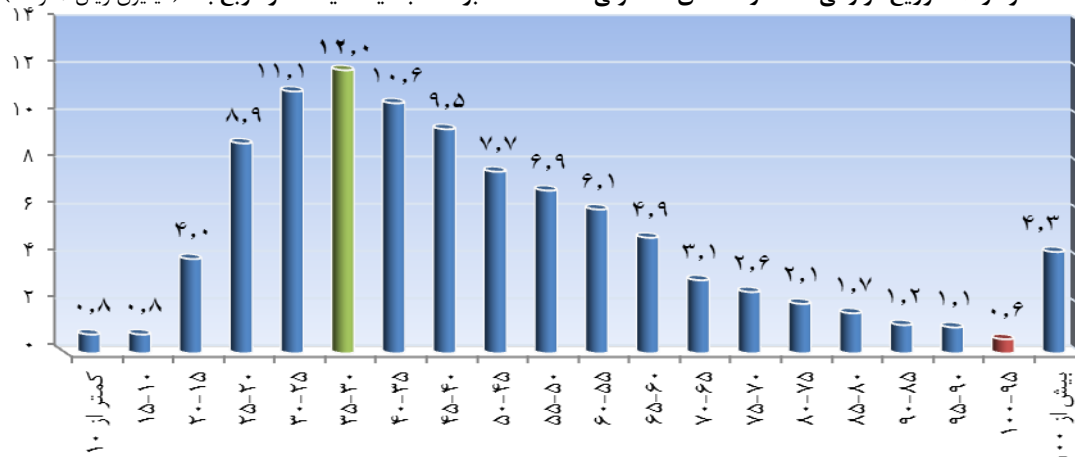
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 ۱۳۹۶ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۲/۰ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۵ تا ۳۰" و "۳۵ تا ۴۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۱/۱ و ۱۰/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که ۵۹/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۶/۲ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا (میلیون ریال / درصد)



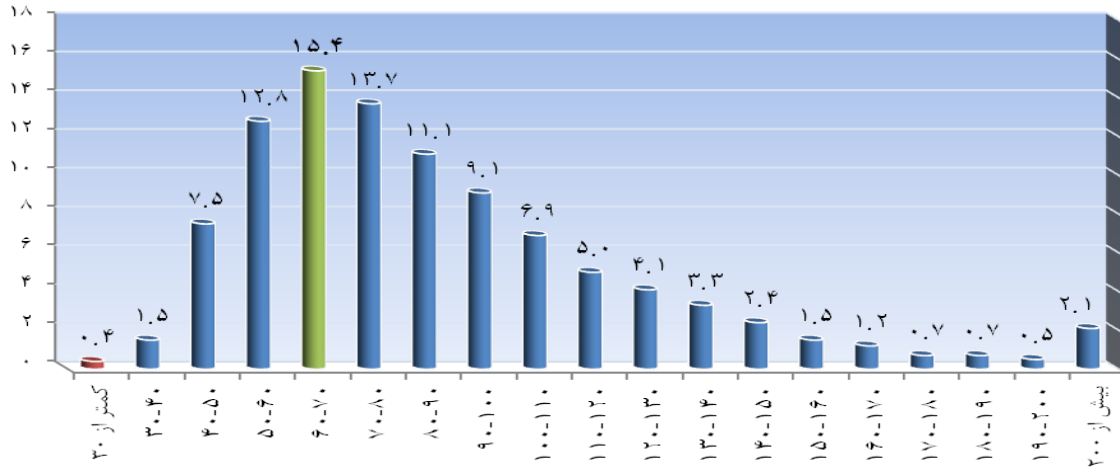
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 تیرماه سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۴ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۷۰ تا ۸۰" و "۵۰ تا ۶۰" متر مربع به

ترتیب با سهم‌های ۱۳/۷ و ۱۲/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۱/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا (متر مربع / درصد)

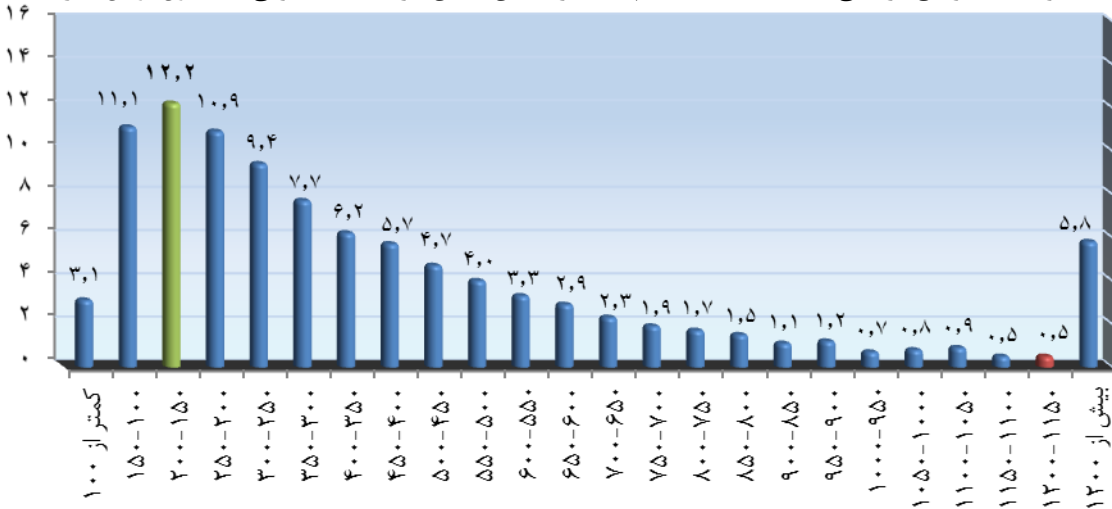


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

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

در تیرماه سال ۱۳۹۶، 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 ۱۲/۲ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" و "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" میلیون ریال نیز هر کدام با اختصاص ۱۱/۱ و ۱۰/۹ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۶/۷ 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 (میلیون تومان / درصد)

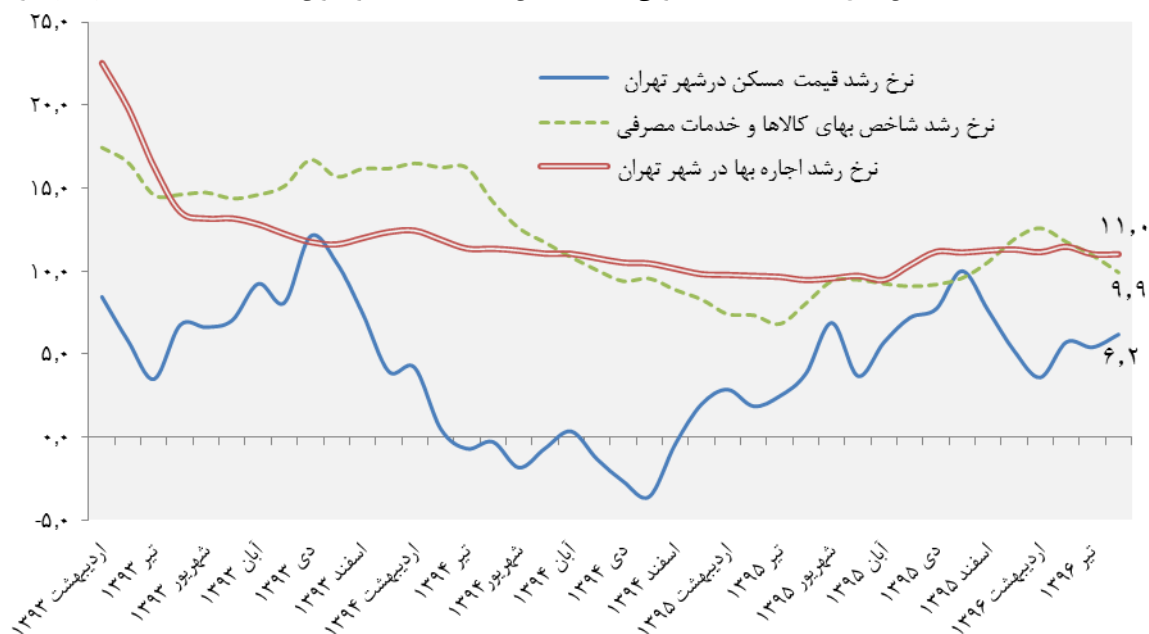


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در تیرماه سال ۱۳۹۶ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۰ و ۹/۳ درصد رشد نشان می‌دهد. ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک‌ساله تنظیم می‌گردند و نیز اثرپذیری شاخص اجاره‌بهای 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 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- جمع‌بندی

در تیرماه سال ۱۳۹۶ حجم معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب به ۱۴/۵ هزار فقره و ۴۶/۲ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۵ درصد کاهش و ۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی تحولات بازار اجاره‌بهای مسکن در تیرماه سال ۱۳۹۶ نیز موید تغییر متناسب اجاره‌بها با نرخ تورم در این دوره می‌باشد، به طوری که شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۰ و ۹/۳ درصد رشد نشان می‌دهد.