



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

دی ماه سال ۱۳۹۶

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی ماه سال ۱۳۹۶

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی ماه 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. بر اساس این گزارش:

▪ در دی ماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۹/۰ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۳/۵ درصد افزایش نشان می دهد.

▪ در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۵۲/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۶/۷ درصد افزایش نشان می دهد.

خاطر نشان می نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در دی ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از مجموع ۱۹۰۰۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۹/۵ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با دی ماه سال قبل ۳/۴ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

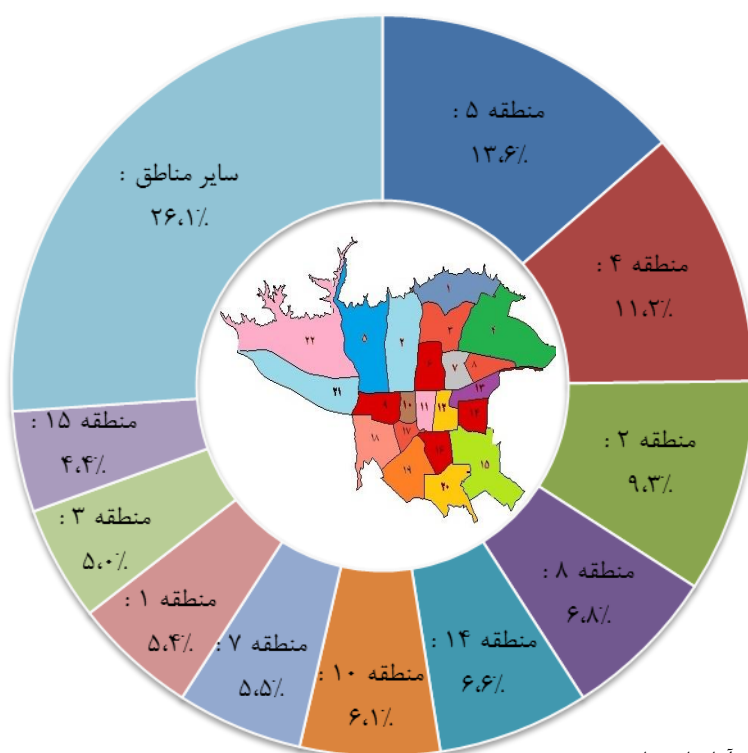
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	دی ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶
تا ۵ سال	۹۰۱۵	۸۸۵۲	۹۴۰۵	-۱.۸	۶.۲	۵۲.۹	۴۹.۵
۶-۱۰	۲۴۱۲	۲۴۹۶	۲۷۴۱	۳.۵	۹.۸	۱۴.۹	۱۴.۴
۱۱-۱۵	۲۶۹۹	۲۷۴۸	۲۸۰۴	۱.۸	۲.۰	۱۶.۴	۱۴.۸
۱۶-۲۰	۱۰۹۴	۱۴۴۰	۲۲۶۳	۳۱.۶	۵۷.۲	۸.۶	۱۱.۹
بیش از ۲۰	۱۰۰۵	۱۲۱۳	۱۷۹۱	۲۰.۷	۴۷.۷	۷.۲	۹.۴
جمع کل	۱۶۲۲۵	۱۶۷۴۹	۱۹۰۰۴	۳.۲	۱۳.۵	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 دی ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۶ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۱۱/۲ و ۹/۳ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۹ 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، ۱۰، ۷، ۱، ۳ و ۱۵) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۱ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در دی ماه سال ۱۳۹۶



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در دی ماه سال ۱۳۹۶، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۵۲/۴ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۰ و ۱۶/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۵ (معادل ۲۷/۳ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۲۰ (معادل ۵/۵ درصد) تعلق دارد.

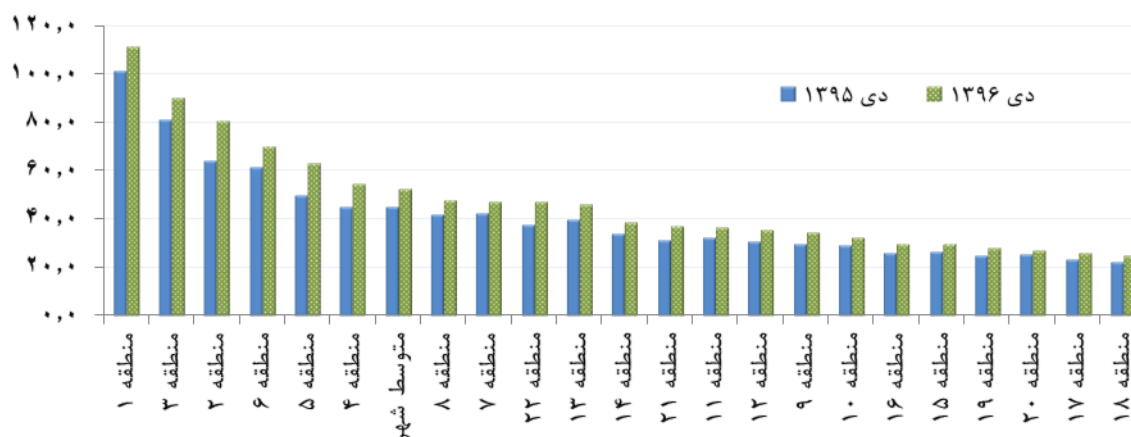
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	دی ۱۳۹۶	آذر ۱۳۹۶	دی ۱۳۹۵	
۱۳،۵	۶،۹	۱۹۰۰۴	۱۷۷۷۶	۱۶۷۴۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۶،۷	۳،۰	۵۲۴۱۶	۵۰۸۸۳	۴۴۹۳۲	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 ۱۱۱/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۴/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۳ و ۱۳/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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 ده ماهه سال ۱۳۹۶

در ده ماهه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵۰/۵ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، افزایش ۱۲/۲ درصدی را نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۴۷/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۸/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در ده ماهه سال‌های ۹۶-۱۳۹۴

درصد تغییر		ده ماهه نخست			
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۱۲،۲	۷،۹	۱۵۰۵۴۱	۱۳۴۱۷۵	۱۲۴۳۱۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۸،۹	۵،۲	۴۷۵۱۸	۴۳۶۴۹	۴۱۴۹۴	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

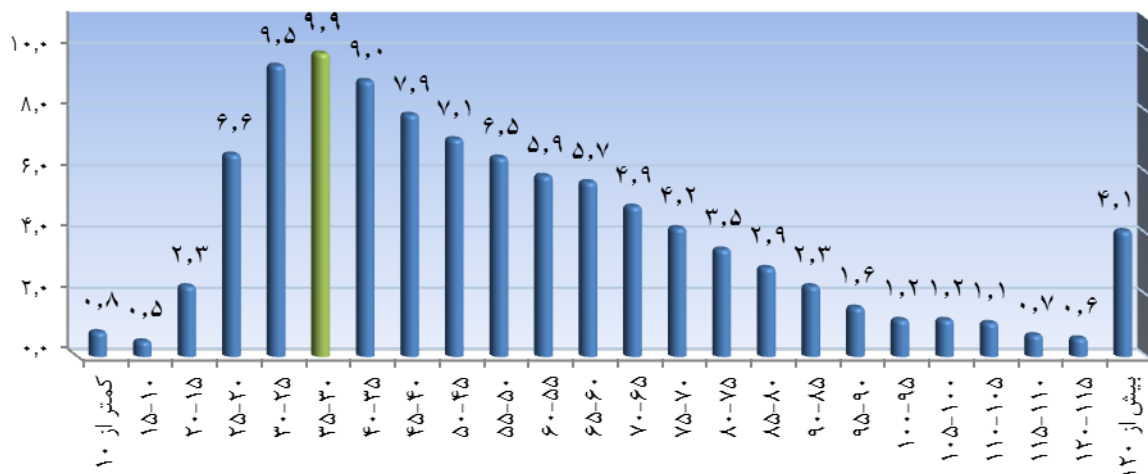
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 دی‌ماه 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 ۹/۹ 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 ۹/۵ و ۹/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۶/۶ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۵۲/۴ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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



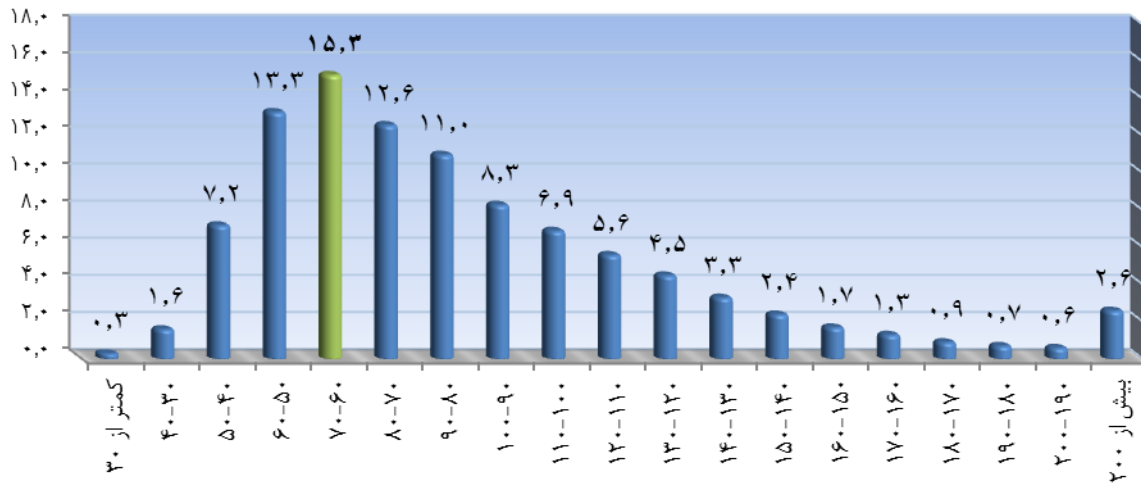
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 دی‌ماه سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۳ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به

ترتیب با سهم‌های ۱۳/۳ و ۱۲/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۰/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

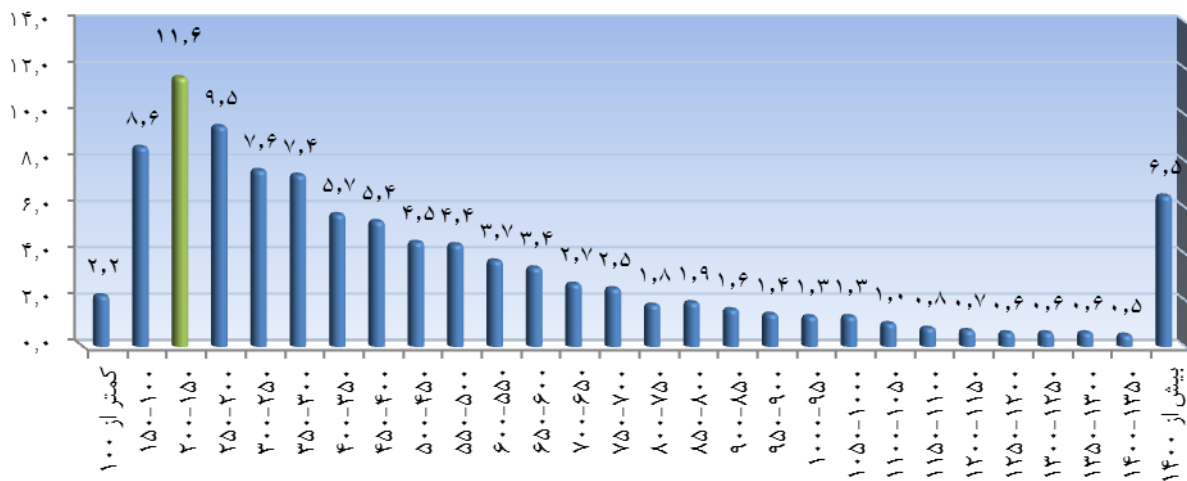


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

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

در دی‌ماه 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 ۱۱/۶ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" و "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" میلیون ریال نیز هر کدام با اختصاص ۹/۵ و ۸/۶ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۲/۶ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۴۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیون تومان / درصد)

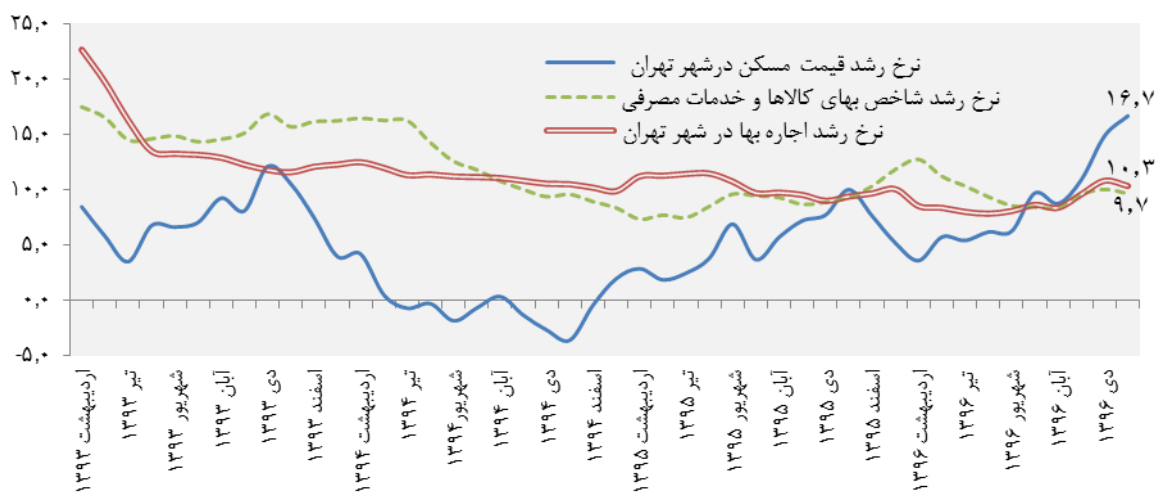


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در دی‌ماه سال ۱۳۹۶ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۳ 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=۱۳۹۵) معادل ۳۳/۱ 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 اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

در دی‌ماه سال ۱۳۹۶ حجم معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب به ۱۹/۰ هزار فقره و ۵۲/۴ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۳/۵ و ۱۶/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. رشد تعداد معاملات انجام شده طی دی‌ماه سال جاری نسبت به ماه مشابه سال قبل در تداوم رشد نقطه به نقطه پنج ماه اخیر بوده است. به طوری که این موضوع سبب گردیده است تا در مجموع، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در ده ماهه سال ۱۳۹۶ در مقایسه با مدت مشابه سال قبل از افزایش ۱۲/۲ درصدی برخوردار گردد. بررسی تحولات بازار اجاره‌بهای مسکن در دی‌ماه 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 ۱۰/۳ و ۹/۳ درصد رشد نشان می‌دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۴- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

دی ماه سال ۱۳۹۶		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۱۱۱۷۲۹	۱۰۳۱
منطقه ۲	۸۰۶۱۱	۱۷۷۰
منطقه ۳	۹۰۲۶۱	۹۴۱
منطقه ۴	۵۴۶۰۷	۲۱۲۰
منطقه ۵	۶۳۱۰۸	۲۵۸۷
منطقه ۶	۶۹۸۶۵	۷۵۶
منطقه ۷	۴۷۱۶۴	۱۰۴۲
منطقه ۸	۴۷۷۸۶	۱۲۸۸
منطقه ۹	۳۴۱۳۷	۳۵۷
منطقه ۱۰	۳۲۴۱۸	۱۱۶۳
منطقه ۱۱	۳۶۱۹۲	۷۴۶
منطقه ۱۲	۳۵۲۳۱	۴۱۷
منطقه ۱۳	۴۶۱۵۰	۷۲۶
منطقه ۱۴	۳۸۳۲۹	۱۲۵۰
منطقه ۱۵	۲۹۳۹۹	۸۳۰
منطقه ۱۶	۲۹۶۸۴	۳۰۰
منطقه ۱۷	۲۵۸۱۰	۳۴۵
منطقه ۱۸	۲۴۷۴۸	۳۱۱
منطقه ۱۹	۲۸۱۵۰	۱۲۲
منطقه ۲۰	۲۶۶۴۲	۳۳۹
منطقه ۲۱	۳۷۱۴۱	۳۲۹
منطقه ۲۲	۴۶۸۹۳	۲۳۴
متوسط شهر	۵۲۴۱۶	۱۹۰۰۴

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