

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۳

گزارش « تحولات بازار مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۳ » منتشر شد.

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، این گزارش که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی بانک مرکزی منتشر شد.

در این گزارش آمده است: بخش مسکن از بخشهای مولد و پیشرو در هر اقتصادی است که با ایجاد رشد اقتصادی و اشتغال در بخش ساختمان و سایر بخشهای وابسته و با تاثیر بر مخارج مصرفی و سرمایه گذاری، تولید ناخالص داخلی را تحت تاثیر قرار می دهد. از این رو کشورها در شرایط رکودی و جدی شدن معضل بیکاری، از این بخش به عنوان موتور رشد و مولد اشتغال کمک می گیرند. همچنین هرگونه بی ثباتی در اقتصاد کلان نیز می تواند بازار مسکن را دستخوش نوسان ساخته و اهداف تعیین شده در این بخش را دور از دسترس سازد. لذا به دلیل اهمیت بالای بخش مسکن در اقتصاد کلان، رصد تحولات آن همواره مدنظر سیاستگذاران اقتصادی قرار داشته است. در گزارش ذیل، به منظور ارائه تصویری از آخرین تحولات بازار مسکن، وضعیت معاملات مسکن شهر تهران با استفاده از آمار سامانه ثبت املاک و مستغلات کشور تحلیل می شود.

۱- حجم معاملات مسکن

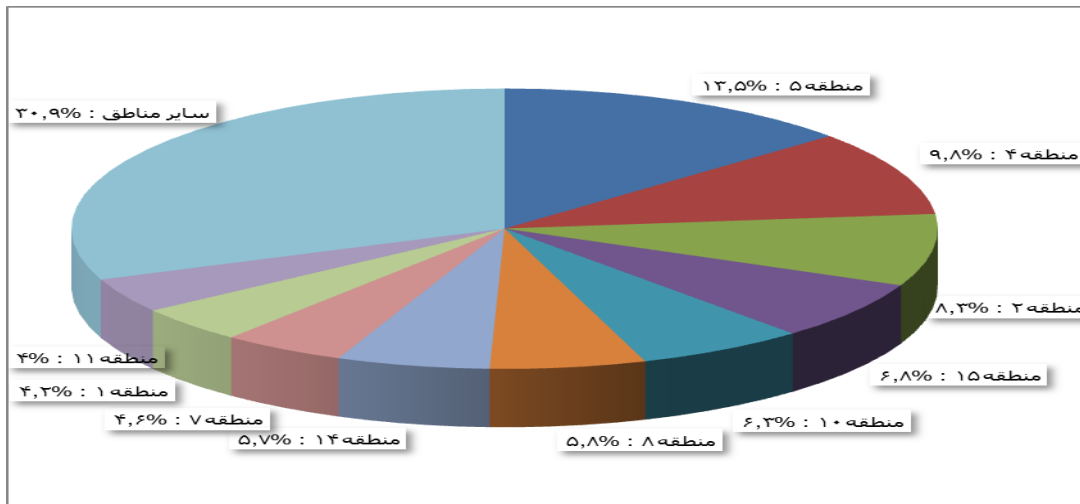
در بهمن ماه سال ۱۳۹۳، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۵۰۶ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۶۰۸ درصد افزایش نشان می دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در بهمن ماه سال ۱۳۹۳ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۸۰ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده اند. سهم مزبور در مقایسه با بهمن ماه سال ۱۳۹۲، ۰۰۷ واحد درصد کاهش نشان می دهد.

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

عمر بنا (سال)	بهمن ماه		درصد تغییر	سهم درصد	
	۱۳۹۲	۱۳۹۳		۱۳۹۲	۱۳۹۳
کمتر از 5	8561	9023	5.4	58.0	58.7
6-10	2361	2232	-5.5	14.4	16.2
11-15	2062	2450	18.8	15.8	14.2
16-20	735	935	27.2	6.0	5.0
بیش از 20	856	919	7.4	5.9	5.9
جمع کل	14575	15559	6.8	100.0	100.0

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۳ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳.۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد معامله را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۵ به ترتیب با سهم ۹.۸، ۸.۳ و ۶.۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۹.۱ درصد از تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران صرفاً^{۱۱} مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۵، ۱۰، ۸، ۱۴، ۷، ۱، ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۰.۹ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در بهمن ماه سال ۱۳۹۳



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در بهمن ماه سال ۱۳۹۳، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۹.۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰.۸ و ۸.۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل مربوط به منطقه ۱۵ معادل ۱۱.۷ درصد و کمترین تغییر، به منطقه ۲۲ (معادل ۲.۵ درصد افزایش) تعلق دارد.

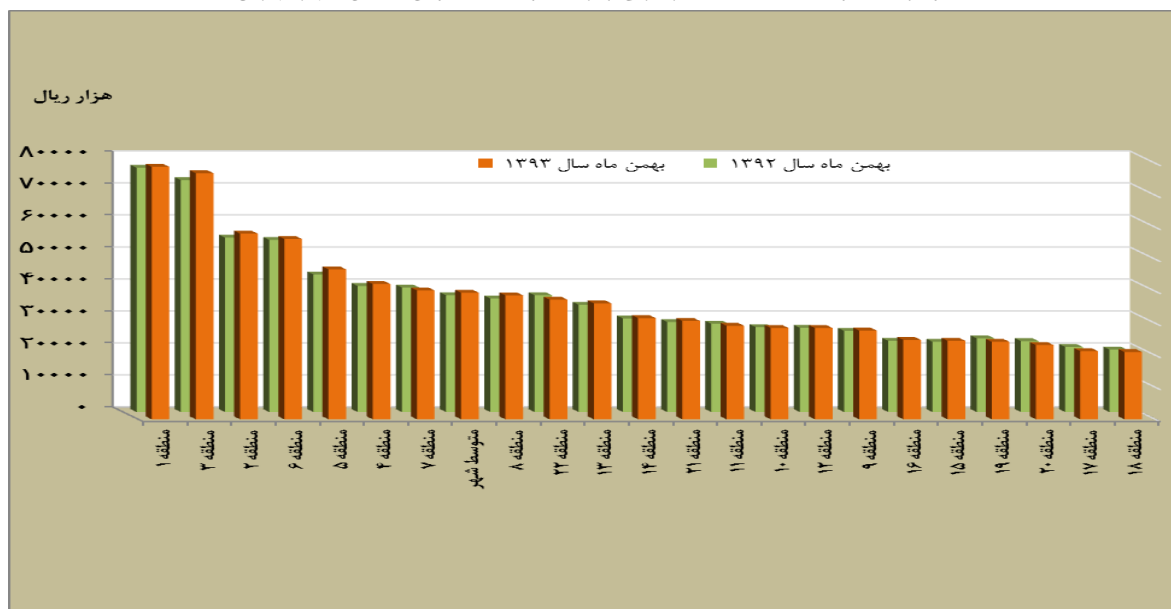
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر	بهمن ماه سال ۱۳۹۳	بهمن ماه سال ۱۳۹۲	
6.8	15559	14575	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
8.4	39550.9	36483.7	قیمت (هزار ریال)

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

در بهمن ماه سال ۱۳۹۳ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۷۸.۹ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱۰ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن در شهر تهران در یازده ماهه نخست سال ۱۳۹۳

در یازده ماهه نخست سال ۱۳۹۳، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۵۸/۲ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با دوره مشابه سال قبل ۵۰.۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این دوره متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله‌شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۳۹۰.۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۵.۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در یازده ماهه نخست سال‌های ۱۳۹۲ و ۱۳۹۳

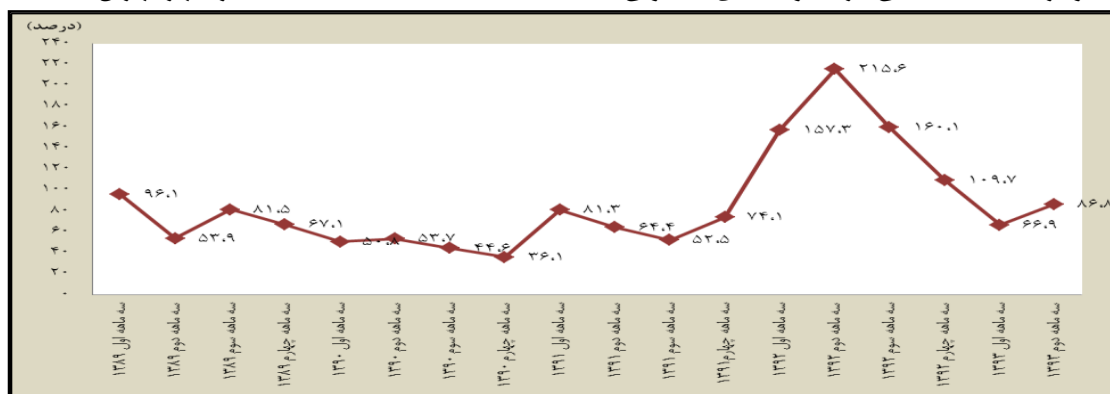
درصد تغییر	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۲	
۵۰.۵	158153	۱۰۵۰۶۴	تعداد معاملات(واحد مسکونی)
۵.۷	39159.2	37055.7	قیمت(هزار ریال)

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

۴- مقایسه حجم معاملات و عرضه واحدهای مسکونی جدید

مقایسه روند فصلی معاملات انجام شده با عرضه واحدهای مسکونی تکمیل شده در شهر تهران گویای آن است که از ابتدای سال ۱۳۹۲ متاثر از افت محسوس معاملات در بازار مسکن از یکسو و افزایش عرضه واحدهای جدید ساخته شده از سوی دیگر، میزان عرضه واحدهای مسکونی در سطحی بالاتر از حجم معاملات قرار گرفت. با این حال از ابتدای سال ۱۳۹۳ به تبع بهبود حجم معاملات، شاخص‌های مذکور با روند کاهشی همراه گردید، به طوری که براساس آخرین آمار موجود نسبت عرضه واحدهای مسکونی به معاملات انجام شده در سه ماهه دوم سال ۱۳۹۳ معادل ۸۶.۸ درصد بوده است. البته نسبت مذکور همچنان از متوسط این نسبت طی سال‌های ۹۱-۱۳۸۹ (معادل ۶۳.۰ درصد) بالاتر می باشد.

نمودار ۳- نسبت فصلی عرضه واحدهای مسکونی جدید (تکمیل شده) به تعداد معاملات در شهر تهران



ماخذ: محاسبات گزارش

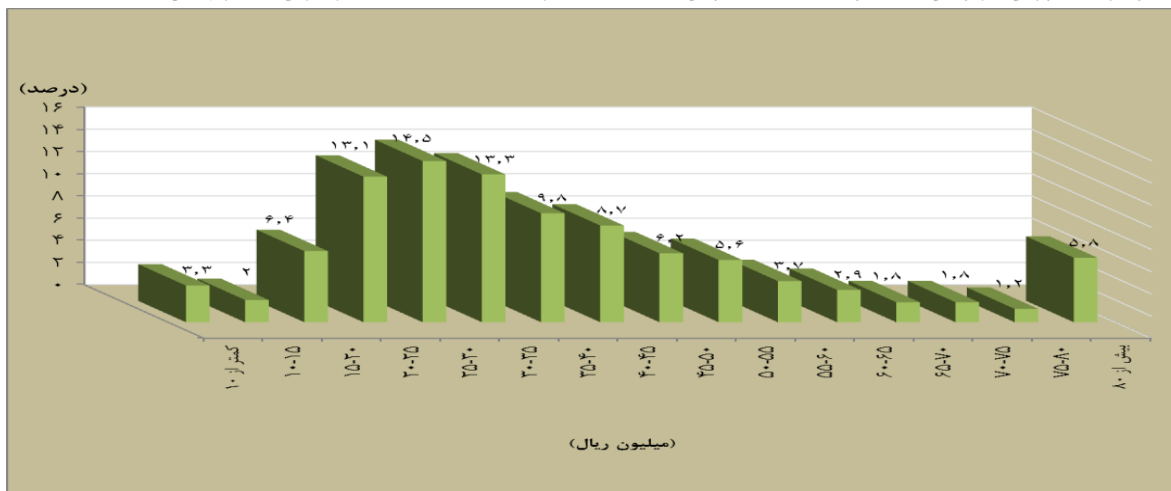
۵- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۵-۱- 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 بهمن‌ماه سال ۱۳۹۳ حاکی از آن است که در شهر تهران بازه‌های قیمتی "۲۵ الی ۳۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۴.۵ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند و بازه‌های قیمتی "۳۰ الی ۳۵" و "۲۰ تا ۲۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۳.۳ و ۱۳.۱ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه ۲۹.۰ 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 به گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۱.۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمت کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۹.۲ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در بهمن ماه سال ۱۳۹۳



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

۲-۵- 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 بهمن ماه سال ۱۳۹۳ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۶.۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم ۱۵.۳ و ۱۳.۳ درصدی در رتبه‌های بعد قرار دارند. در مجموع در بهمن ماه سال ۱۳۹۳ واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۹.۰ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیر بنا در بهمن ماه سال ۱۳۹۳

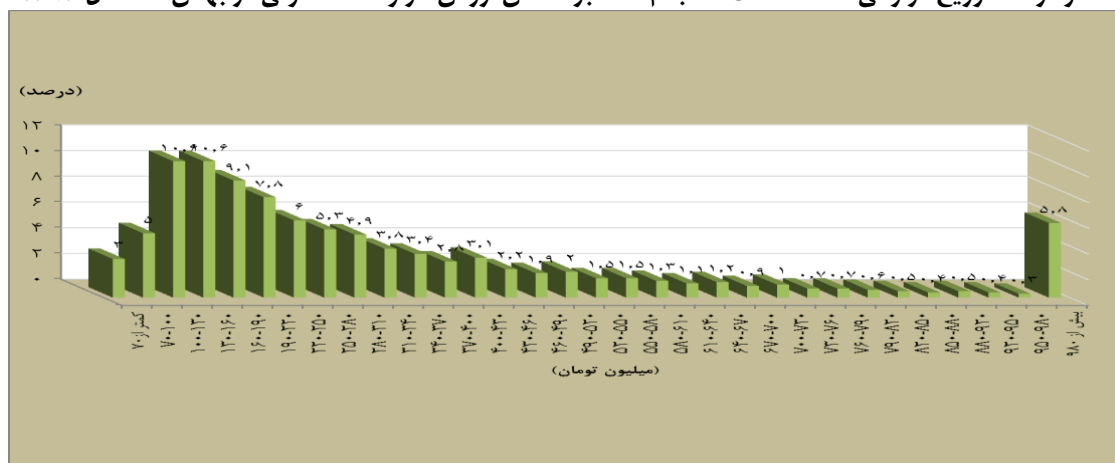


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

در بهمن ماه سال ۱۳۹۳ توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که واحدهای مسکونی با ارزش "۱۰۰ تا ۱۳۰" و "۱۳۰ تا ۱۶۰" میلیون تومان هر کدام با سهم ۱۰.۶ درصد در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۶۰ تا ۱۹۰" میلیون تومان نیز با اختصاص سهم ۹.۰ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در بهمن ماه سال جاری حدود ۴۶.۱ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۲۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۵.۸ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰ میلیون تومان داشته‌اند.

نمودار ۶- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در بهمن ماه سال ۱۳۹۳



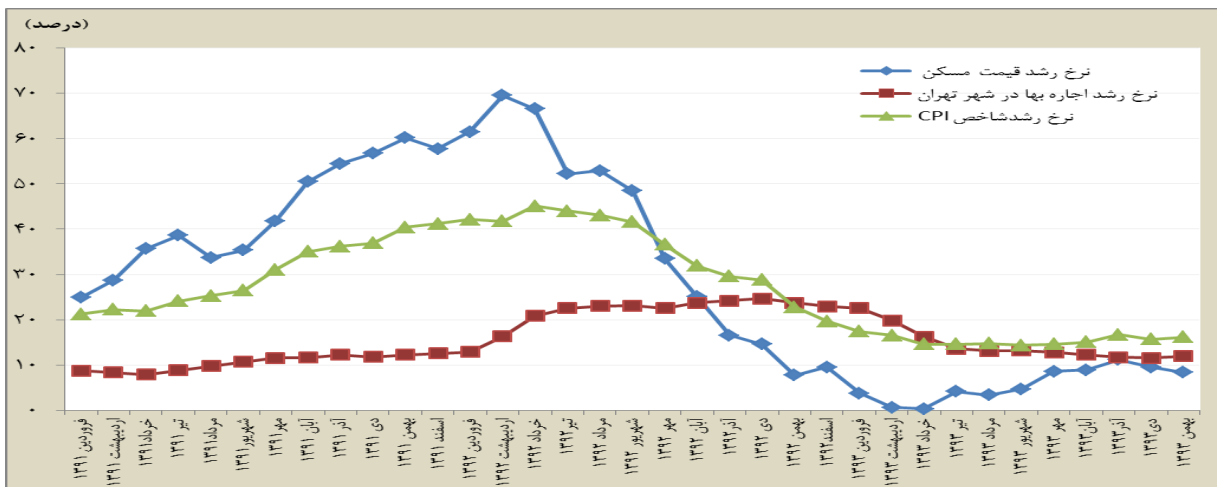
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۶- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی روند تحولات اجاره بهای و ترکیب آن (رهن و اجاره) بیان‌گر تاثیرپذیری مستقیم آن از تغییرات قیمت مسکن و نرخ تورم است. البته دامنه تغییرات قیمت مسکن متأثر از شکاف عرضه و تقاضای مسکن، هزینه‌های تولید (ساخت) و تقاضای سفته‌بازی است و تحولات در این بازار با سپری شدن دوره چند ساله رکود بعضاً با افزایش‌های شدید قیمتی همراه است، در حالی که دامنه تحولات اجاره بهای، به دلیل "ارتباط مستقیم اجاره بهای مسکن با تقاضای مصرفی مسکن (مسکن به عنوان سرپناه)، سطح عمومی درآمد مستاجران و فقدان تقاضای سفته‌بازی در بخش اجاره مسکن و همچنین التزام طرفین قرارداد اجاره به رعایت مفاد قرارداد در طول دوره اجاره"، شدید نمی‌باشد؛ بر این اساس

با توجه به محدود بودن تحولات اجاره بها، آثار تغییرات قیمت مسکن با وقفه و به تدریج در بازار اجاره ظاهر می‌گردد.

نمودار ۷- روند رشد ماهانه شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی، قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل

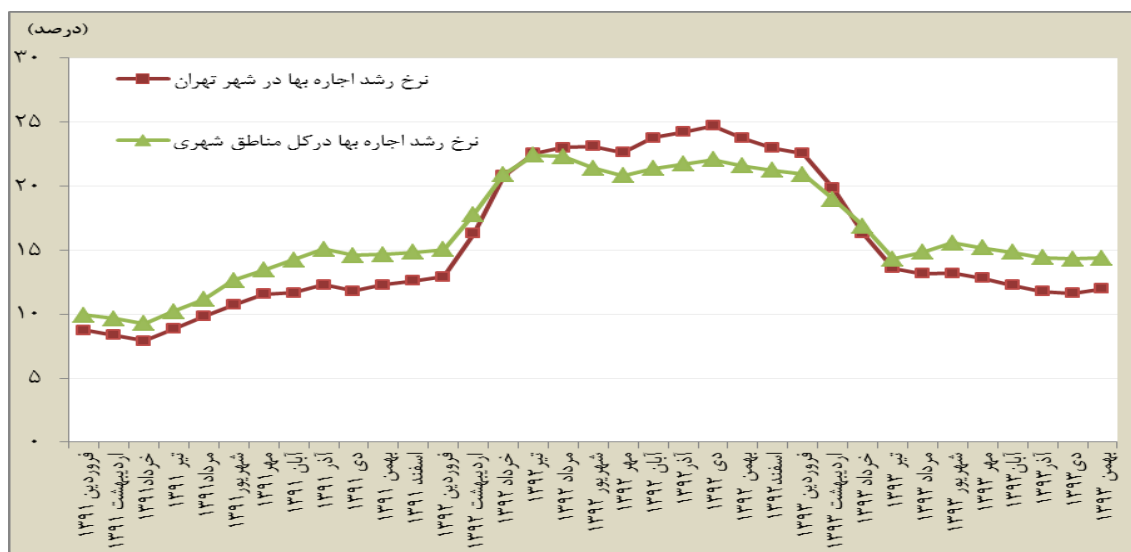


۱- قیمت مسکن: (برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور)

۲- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره بها: اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

در بهمن ماه سال ۱۳۹۳ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۲.۰ و ۱۴.۴ درصد رشد نشان می‌دهد. شاخص اجاره بهای مسکن تحت تاثیر ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک‌ساله تنظیم می‌گردند و البته تحت تاثیر تحولات قیمت مسکن در سال‌های اخیر، روند افزایشی خود را ادامه داده است. اما تغییرات آن در مقایسه با سال قبل محدود و همگام با کاهش تورم نقطه به نقطه می‌باشد. اثرپذیری روند قیمت‌های این بخش از سیاست‌های کنترل و مهار تورم، زمینه تعدیل انتظارات قیمتی و ثبات قیمت‌ها در بخش مسکن را فراهم نموده 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 ۱۳۹۰=۱۰۰) معادل ۲۸.۴ درصد می‌باشد.

نمودار ۸- روند رشد ماهانه شاخص اجاره بها برحسب تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل



ماخذ: اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۷- جمع بندی

بررسی تحولات قیمت و حجم معاملات بازار معاملات مسکن شهر تهران در بهمن ماه سال ۱۳۹۳ گویای آن است که متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده در تهران نسبت به بهمن ماه سال قبل، ۸.۴ درصد افزایش داشت. حجم معاملات واحدهای مسکونی در بهمن ماه سال جاری نیز با افزایش ۶.۸ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل به ۱۵.۶ هزار فقره رسید.

شاخص نسبت عرضه واحدهای مسکونی جدید به تعداد معاملات در شهر تهران در سه ماهه دوم سال جاری (آخرین آمار موجود) معادل ۸۶.۸ درصد بوده است. هرچند نسبت مزبور در مقایسه با عملکرد سال ۱۳۹۲ (معادل ۱۶۰.۷ درصد) موید بهبود حجم معاملات در نیمه اول سال جاری می باشد، با این وجود نسبت مذکور همچنان از متوسط عملکرد طی سال‌های ۹۱-۱۳۸۹ (معادل ۶۳.۰ درصد) بالاتر می باشد.

عملکرد بازار معاملات مسکن شهر تهران در یازده ماهه منتهی به بهمن ماه سال جاری نشان می دهد، با وجود رشد قابل ملاحظه ۵۰.۵ درصدی معاملات آپارتمان‌های مسکونی در شهر تهران نسبت به دوره مشابه سال قبل، متوسط قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در این دوره از رشد ۵.۷ درصدی برخوردار بوده است که این امر حاکی از شرایط رونق غیر تورمی در «معاملات مسکن شهر تهران» طی دوره مورد بررسی می باشد.