



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

آذرماه سال ۱۳۹۵

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

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۵

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه 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 آذرماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۱/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۵/۱ و ۵/۹ 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 ۴۴/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۰/۵ و ۷/۷ 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 آذرماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۱۸۳۲ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۵/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در آذرماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۲/۵ 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)

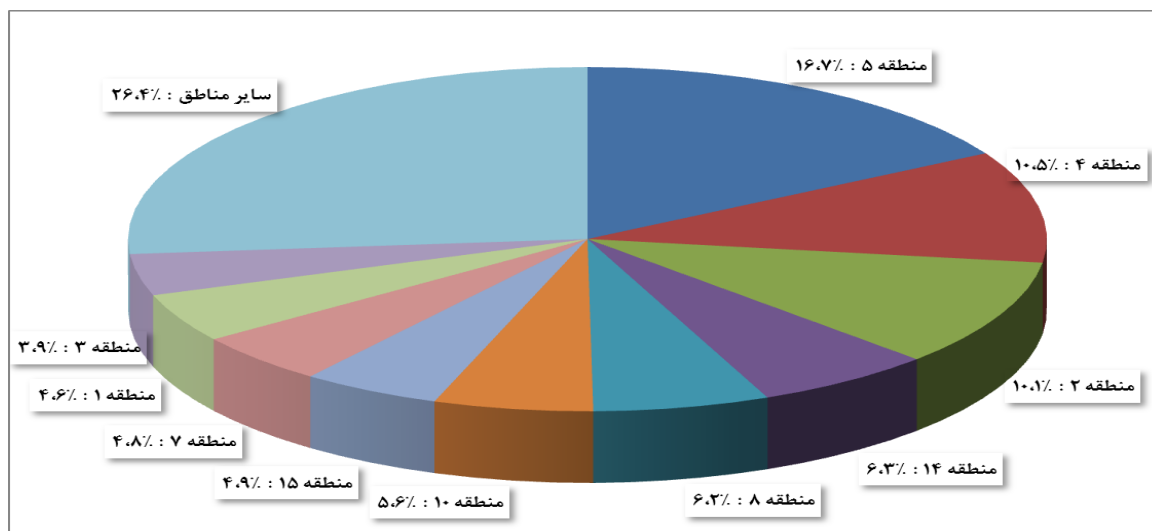
سهم درصد		درصد تغییر		آذرماه			عمر بنا (سال)
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۲.۵	۵۴.۴	-۹.۲	-۸.۶	۶۲۱۰	۶۸۳۷	۷۴۸۲	تا ۵ سال
۱۴.۶	۱۵.۰	-۸.۲	-۰.۸	۱۷۲۷	۱۸۸۱	۱۸۹۷	۶-۱۰
۱۷.۲	۱۷.۳	-۶.۱	۱۰.۰	۲۰۴۱	۲۱۷۴	۱۹۷۷	۱۱-۱۵
۸.۲	۷.۱	۷.۶	۱۶.۳	۹۶۶	۸۹۸	۷۷۲	۱۶-۲۰
۷.۵	۶.۲	۱۳.۷	-۰.۹	۸۸۸	۷۸۱	۷۸۸	بیش از ۲۰
۱۰۰	۱۰۰	-۵.۹	-۲.۷	۱۱۸۳۲	۱۲۵۷۱	۱۲۹۱۶	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 آذرماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۷ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم ۱۰/۵ و ۱۰/۱ درصدی در رتبه‌های

بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۶ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۴، ۸، ۱۰، ۱۵، ۷، ۱ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۴ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۴/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۵ و ۷/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۱۶ (معادل ۱۵/۹ درصد) و کمترین رشد متوسط قیمت به منطقه ۱۰ (معادل ۴/۳ درصد) تعلق دارد.

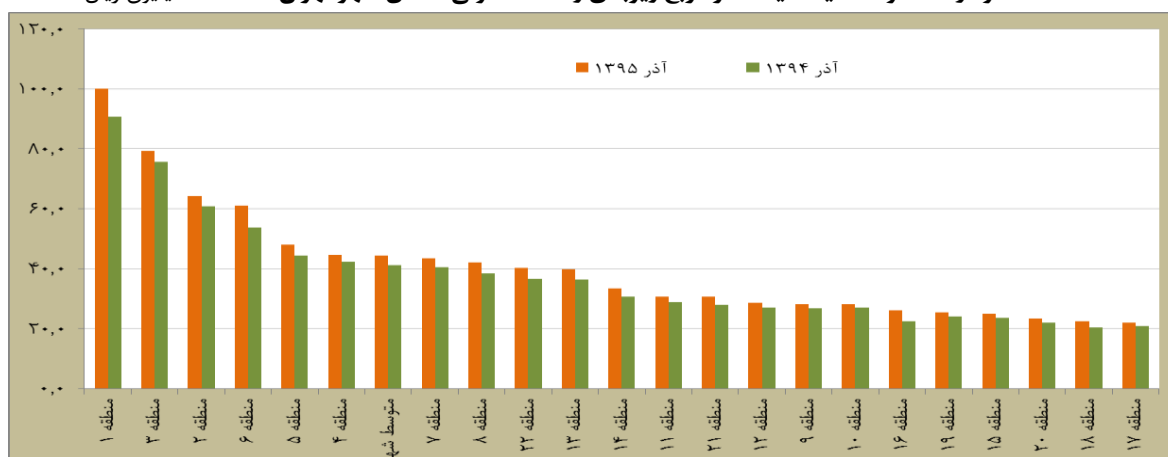
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		آذر ۱۳۹۵	آبان ۱۳۹۵	آذر ۱۳۹۴	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۴۴۲۹۷	۴۴۰۸۵	۴۱۱۲۰	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۷.۷	۰.۵	۱۱۸۳۲	۱۲۴۶۲	۱۲۵۷۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۵.۹	-۵.۱				

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

در آذرماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۰۰/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۲/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۷ 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 نه‌ماهه منتهی به آذرماه سال ۱۳۹۵

در نه‌ماهه منتهی به آذرماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۱۷/۴ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۸/۶ 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 ۴۳/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل، ۴/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		نه‌ماهه منتهی به آذرماه			
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۴،۷	-۰،۳	۴۳،۴۹۹	۴۱،۵۶۲	۴۱،۶۸۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۸،۶	-۱۴،۶	۱۱۷،۴۲۷	۱۰۸،۰۹۰	۱۲۶،۶۲۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)

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

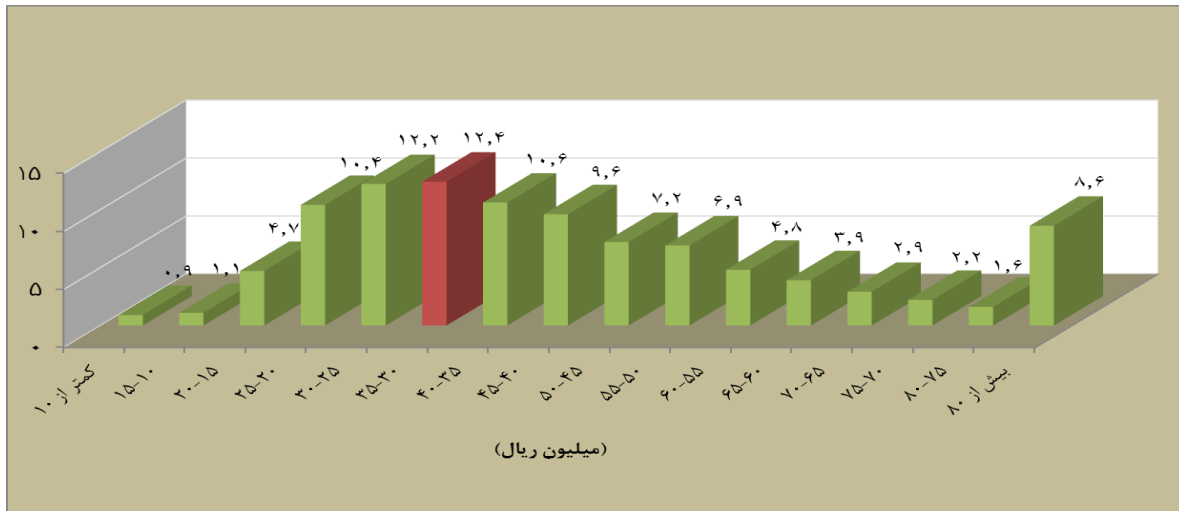
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 آذرماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۲/۴ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۵ تا ۳۰" میلیون ریال با سهم ۱۲/۲ درصد و "۳۵ تا ۴۰" میلیون ریال با سهم ۱۰/۶ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۰/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۴/۳ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

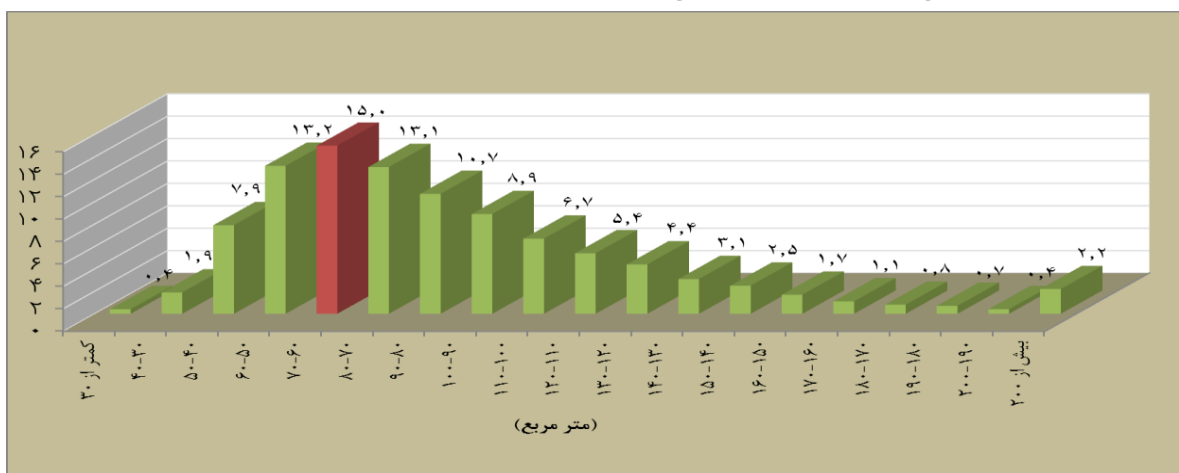


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آذرماه سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۰ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۲ و ۱۳/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۱/۵ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

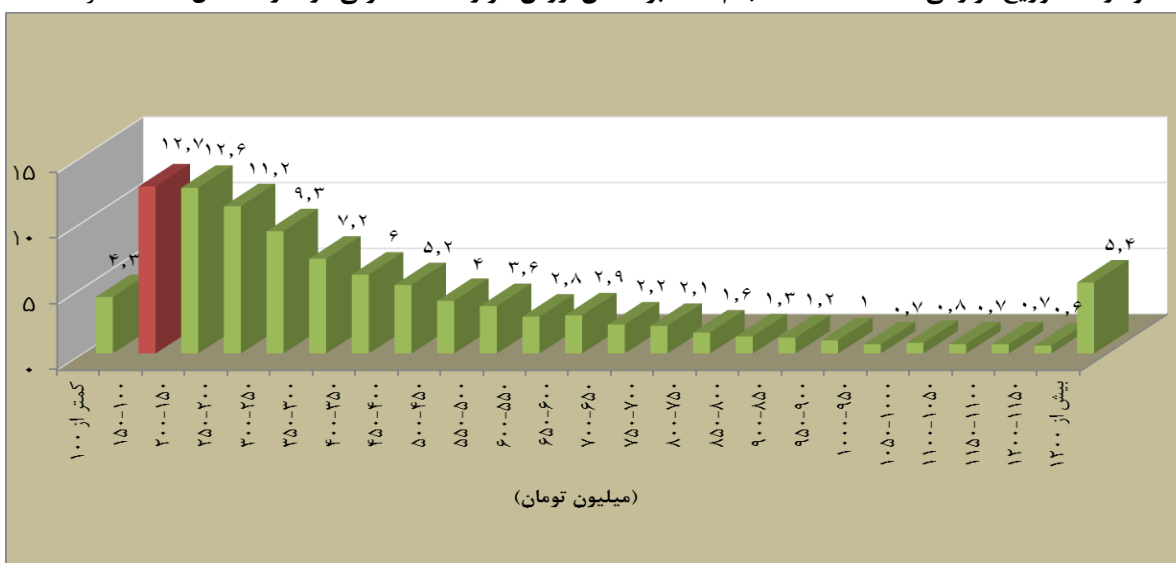


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در آذرماه 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 ۱۲/۷ 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 ۱۱/۲ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۱ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۳۰۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

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

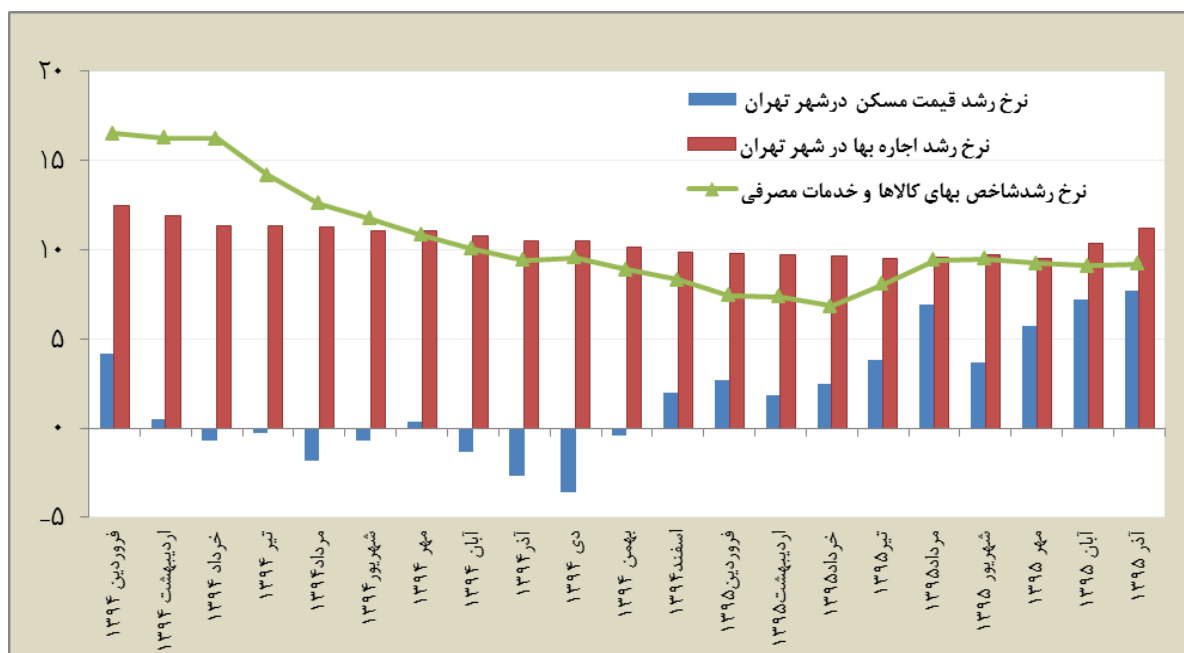


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۵ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۲ و ۹/۶ 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 آذرماه سال ۱۳۹۵ به ترتیب معادل ۱۱/۸ هزار واحد مسکونی و ۴۴/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب به میزان ۵/۹ درصد کاهش و ۷/۷ درصد افزایش نشان می‌دهند. در مجموع با توجه به رشد ملایم قیمت مسکن در سطحی کمتر از نرخ تورم طی نه ماهه منتهی به آذرماه 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 آذرماه سال ۱۳۹۵ نیز موید تغییر متناسب اجاره بها با تحولات نرخ تورم و رشد قیمت مسکن 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 ۱۱/۲ و ۹/۶ 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.