



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اسفندماه سال ۱۳۹۵

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اسفندماه سال ۱۳۹۵

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اسفندماه 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 اسفندماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۲/۲ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۱/۶ و ۶/۴ 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 ۴۵/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۱/۵ و ۵/۲ 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 اسفندماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۲۲۴۷ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۶/۴ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در اسفندماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۱/۱ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اسفندماه سال قبل کاهش یافته و عموماً 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)

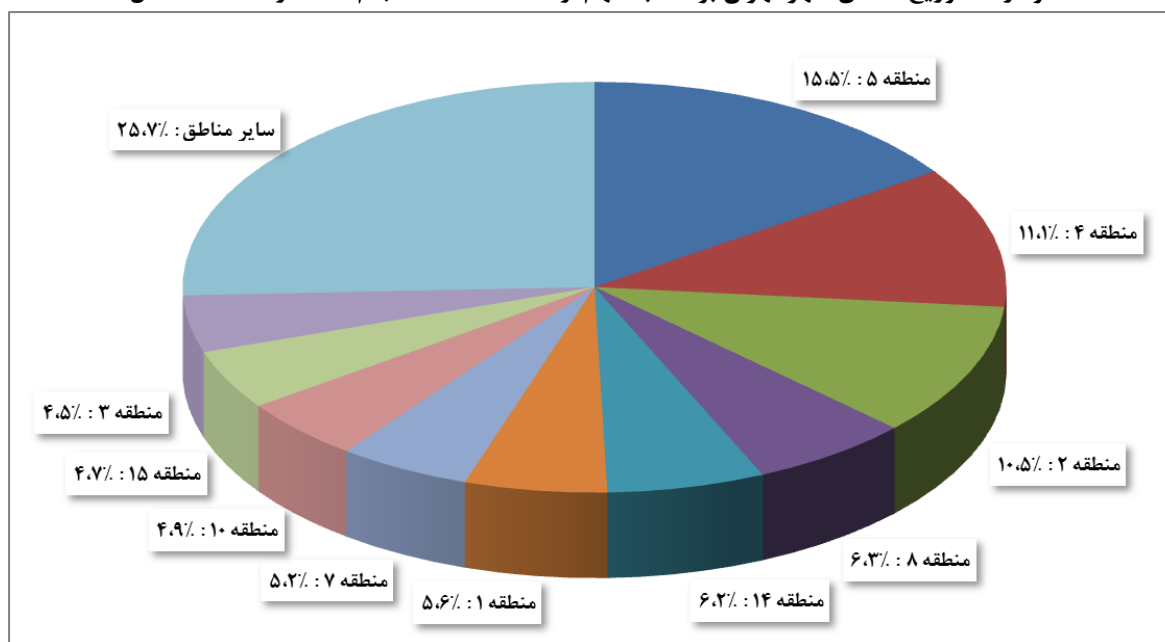
سهم درصد		درصد تغییر		اسفندماه			عمر بنا (سال)
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۱.۱	۵۵.۸	-۱۴.۲	-۱۲.۰	۶۲۶۱	۷۲۹۴	۸۲۹۲	تا ۵ سال
۱۴.۴	۱۲.۸	۵.۷	-۹.۶	۱۷۶۶	۱۶۷۰	۱۸۴۷	۶-۱۰
۱۴.۳	۱۶.۳	-۱۷.۷	-۲.۴	۱۷۵۲	۲۱۳۰	۲۱۸۲	۱۱-۱۵
۱۰.۷	۷.۳	۳۷.۸	۱.۰	۱۳۰۶	۹۴۸	۹۳۹	۱۶-۲۰
۹.۵	۸.۰	۱۱.۶	۴.۰	۱۱۶۲	۱۰۴۱	۱۰۰۱	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	-۶.۴	-۸.۳	۱۲۲۴۷	۱۳۰۸۳	۱۴۲۶۱	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 اسفندماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

مبایعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم ۱۱/۱ و ۱۰/۵ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۴/۳ 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، ۱، ۷، ۱۰، ۱۵ و ۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۵/۷ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

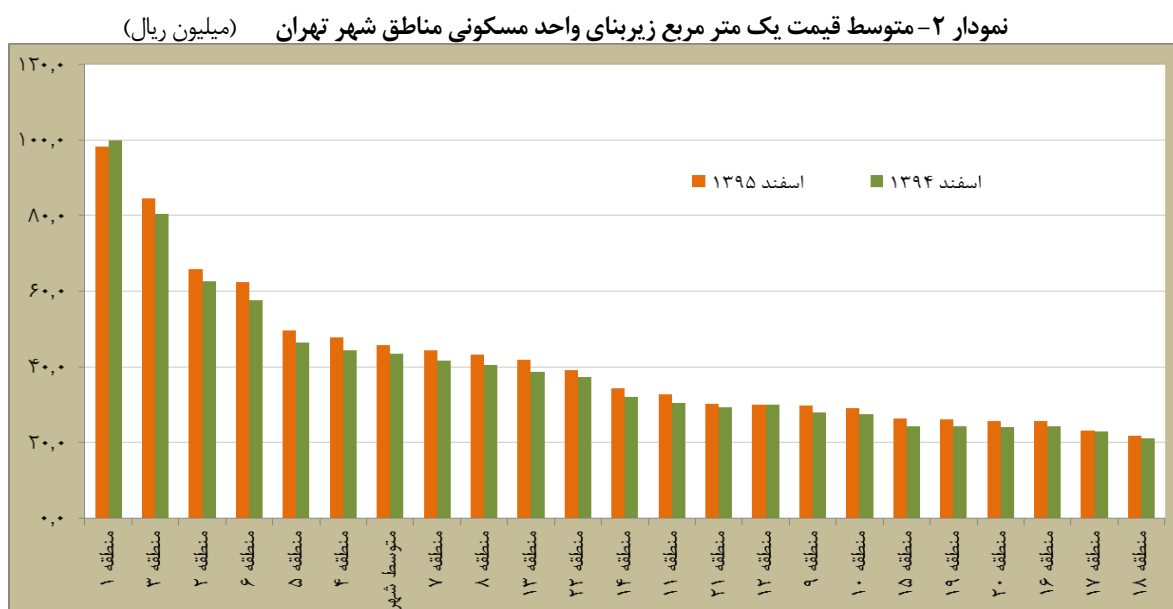
در اسفندماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۵/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۵ و ۵/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۶ (معادل ۸/۶ درصد) و بیشترین کاهش متوسط قیمت به منطقه ۱ (معادل ۱/۷ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		اسفند ۱۳۹۵	بهمن ۱۳۹۵	اسفند ۱۳۹۴	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
-۶.۴	-۲۱.۶	۱۲۲۴۷	۱۵۶۳۱	۱۳۰۸۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵.۲	۱.۵	۴۵۶۷۳	۴۵۰۲۰	۴۳۴۱۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در اسفندماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۸/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور در مقایسه با ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۷ درصد کاهش و ۲/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.



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

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در سال ۱۳۹۵

در سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۶۲/۱ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با سال قبل، ۵/۴ 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 ۴۳/۹ میلیون ریال بوده است که نسبت به سال قبل، ۵/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		سال			
		۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۶۲۰۵۴	۱۵۳۷۶۳	۱۷۱۳۱۱	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵.۴	-۱۰.۲	۴۳۹۲۶	۴۱۶۸۳	۴۱۸۴۳	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۵.۴	-۰.۴				

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 اسفندماه 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 ۱۱/۷ 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 ۱۱/۲ و ۹/۹ درصدی، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که در حدود ۵۸/۴ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۵/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

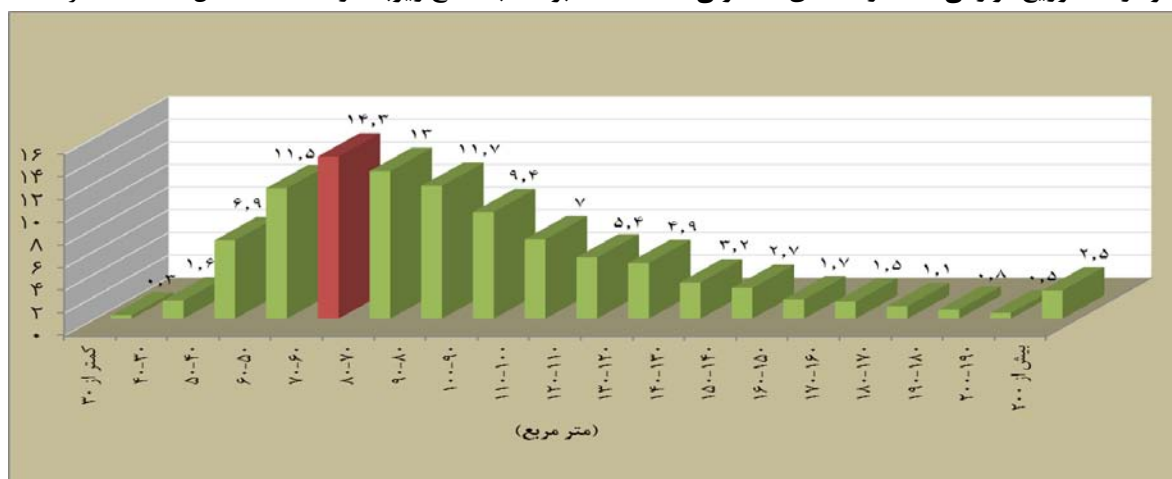


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 اسفندماه سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۴/۳ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۷۰ تا ۸۰" و "۸۰ تا ۹۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۳/۰ و ۱۱/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۴۷/۶ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیر بنا در اسفندماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

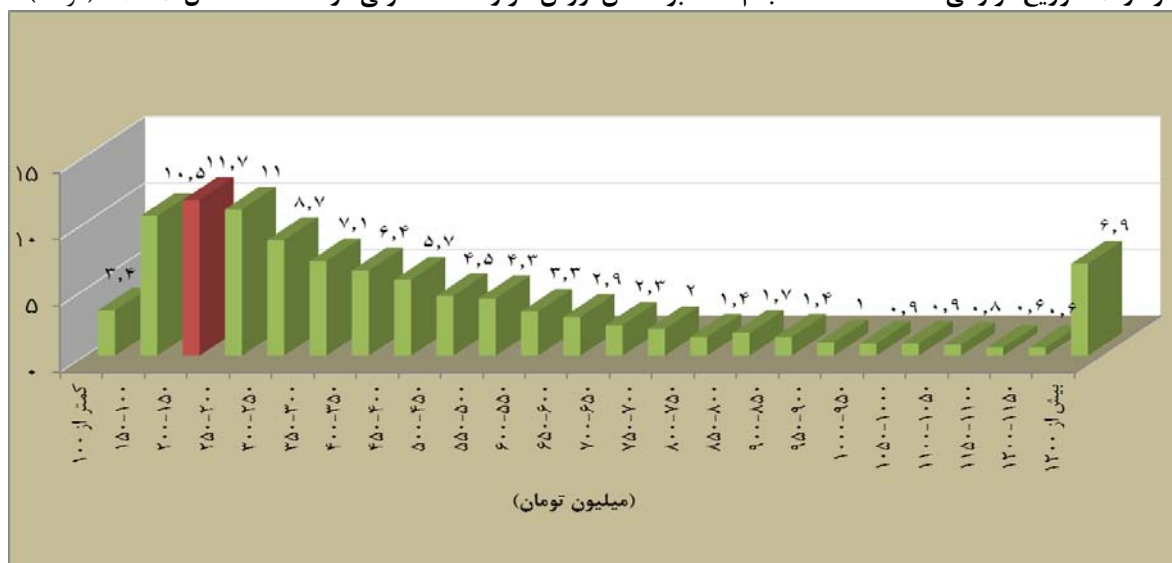


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در اسفندماه 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 "۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰" میلیون ریال با اختصاص سهم ۱۱/۷ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده است. واحدهای دارای ارزش "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" و "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص ۱۱/۰ و ۱۰/۵ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۵/۳ 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 اسفندماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

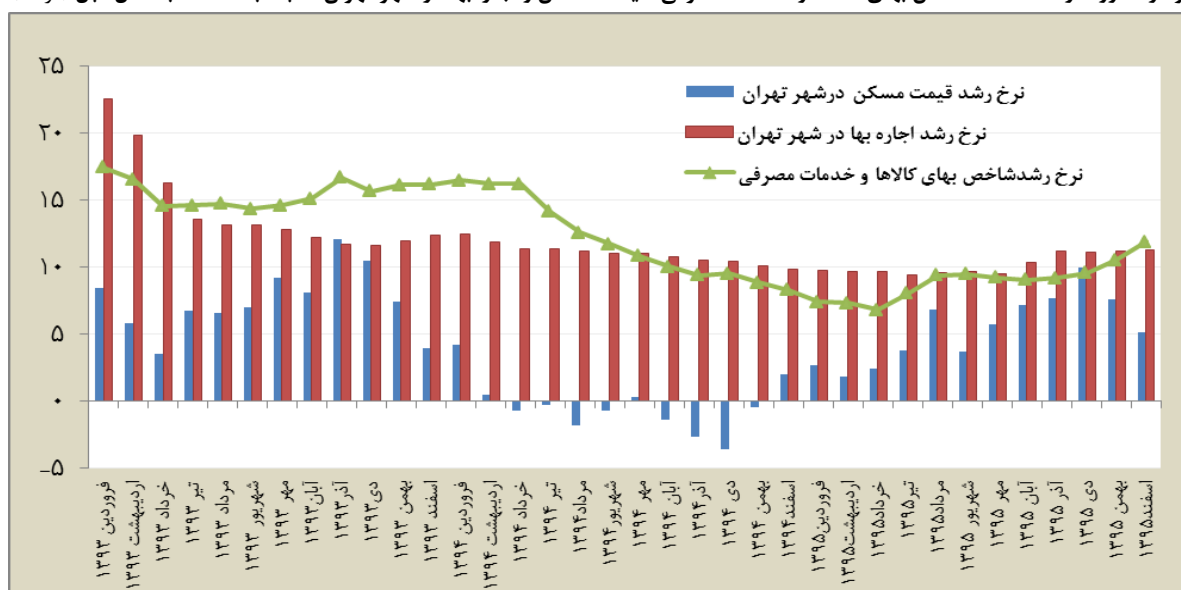


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در اسفندماه سال ۱۳۹۵ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۳ و ۹/۴ 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 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 اسفندماه سال ۱۳۹۵ حجم معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب به ۱۲/۲ هزار فقره و ۴۵/۷ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۴ درصد کاهش و ۵/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. در سال ۱۳۹۵ حجم معاملات شهر تهران نسبت به سال قبل از رشد ۵/۴ درصدی برخوردار بود که نشان از بهبود وضعیت بازار معاملات مسکن در این سال دارد. بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در اسفندماه سال ۱۳۹۵ نیز موید تغییر متناسب اجاره‌بها 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 ۱۱/۳ و ۹/۴ درصد رشد نشان می‌دهد.