



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

فروردین ماه سال ۱۳۹۶

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۳۹۶

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در فروردین ماه سال ۱۳۹۶» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسی ها و سیاست های اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. در این گزارش آمده است:

▪ در فروردین ماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۵/۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸/۵ درصد کاهش نشان می دهد.

▪ در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۴۳/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۴/۳ درصد کاهش و ۳/۶ درصد افزایش نشان می دهد.

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

۱- حجم معاملات مسکن

در فروردین ماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان های مسکونی شهر تهران به ۵۳۸۴ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۸/۵ درصد کاهش نشان می دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در فروردین ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۵/۷ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با فروردین ماه سال قبل ۶/۶ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالاتر افزوده شده است.

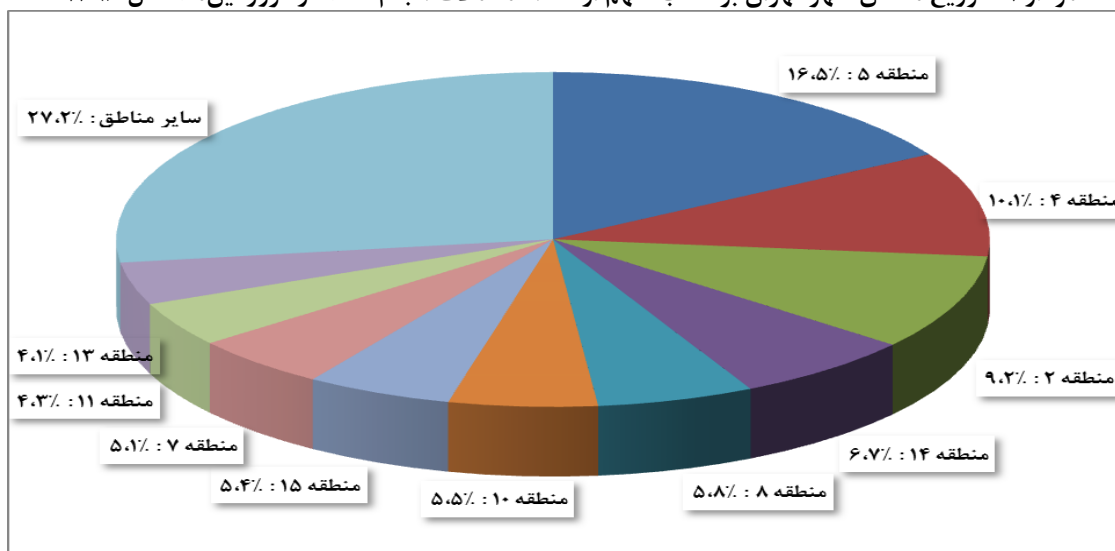
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

سهم درصد	درصد تغییر		فروردین ماه			عمر بنا (سال)	
	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶		
۴۵.۷	۵۲.۳	-۲۰.۱	۱۵.۸	۲۴۵۹	۳۰۷۹	۲۶۶۰	تا ۵ سال
۱۶.۲	۱۴.۶	۱.۴	۱۱.۷	۸۷۴	۸۶۲	۷۷۲	۶-۱۰
۱۷.۱	۱۷.۳	-۹.۷	۳۱.۱	۹۲۰	۱۰۱۹	۷۷۷	۱۱-۱۵
۱۱.۸	۸.۱	۳۲.۴	۴۱.۴	۶۳۳	۴۷۸	۳۳۸	۱۶-۲۰
۹.۳	۷.۶	۱۱.۲	۳۲.۹	۴۹۸	۴۴۸	۳۳۷	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	-۸.۵	۲۰.۵	۵۳۸۴	۵۸۸۶	۴۸۸۴	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 فروردین ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم ۱۰/۱ و ۹/۲ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در مجموع ۷۲/۸ 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، ۱۱ و ۱۳) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۷/۲ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در فروردین ماه سال ۱۳۹۶، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۴۳/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۳ درصد کاهش و ۳/۶ درصد افزایش نشان می دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۲۲ (معادل ۱۵/۷ درصد) و بیشترین کاهش متوسط قیمت به منطقه ۱ (معادل ۱۳/۸ درصد) تعلق دارد.

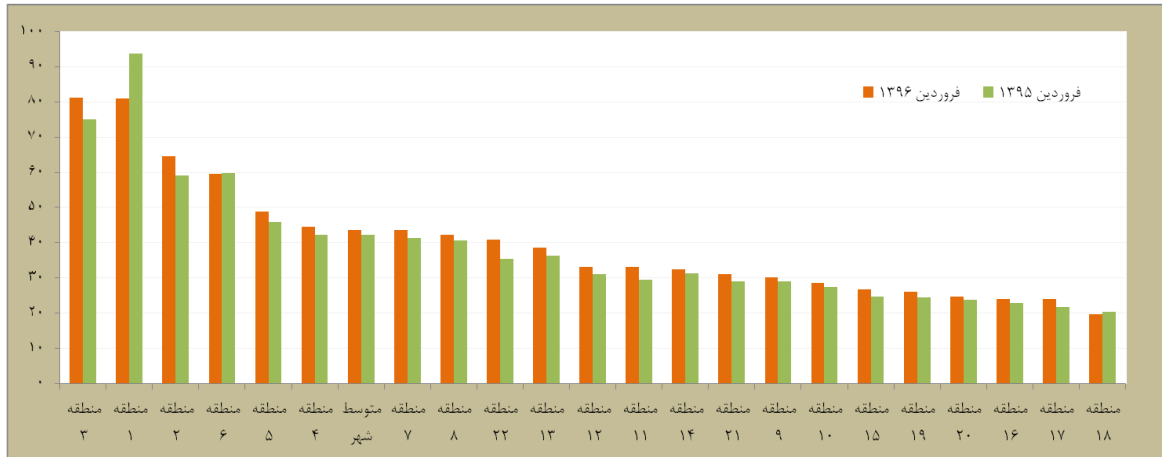
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		فروردین ۱۳۹۶	اسفند ۱۳۹۵	فروردین ۱۳۹۵	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۸.۵	-۵۶.۰	۵۳۸۴	۱۲۲۴۷	۵۸۸۶	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۳.۶	-۴.۳	۴۳۷۰۹	۴۵۶۷۳	۴۲۱۸۷	

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 ۸۱/۲ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۱۹/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور در مقایسه با ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۸/۳ درصد افزایش و ۳/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران (میلیون ریال)



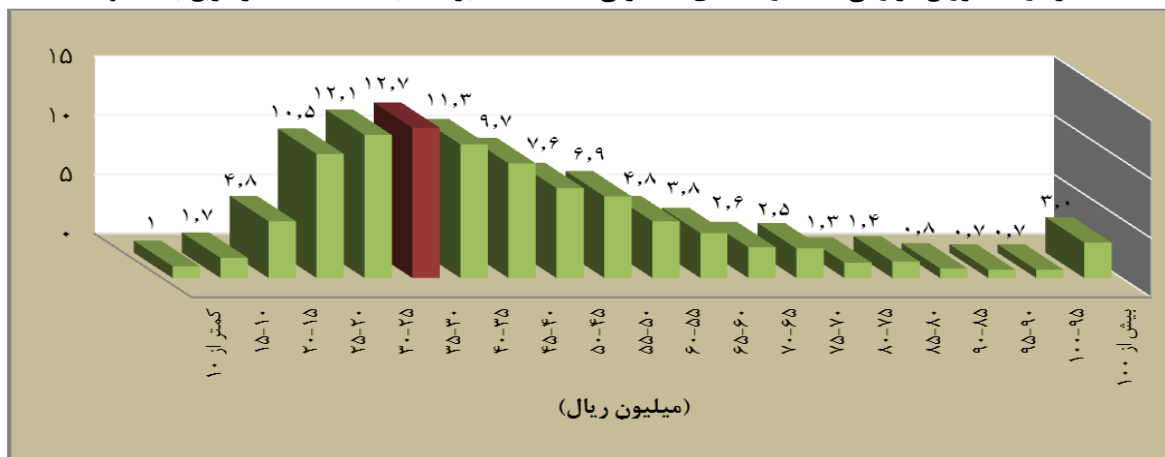
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۳-۱- 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 فروردین ماه 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 ۱۲/۷ 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 ۱۲/۱ و ۱۱/۳ درصدی، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۲/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۳/۷ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

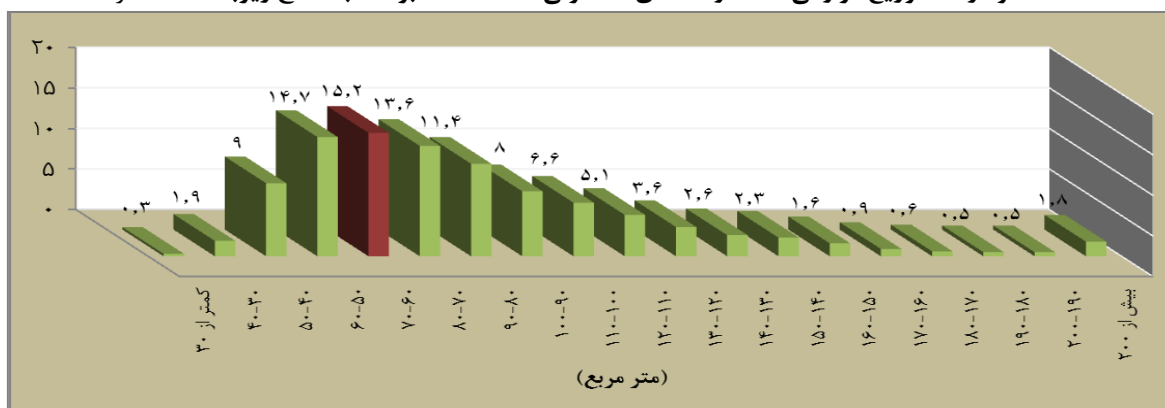


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۲- 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 فروردین ماه سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۲ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۷ و ۱۳/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۴/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

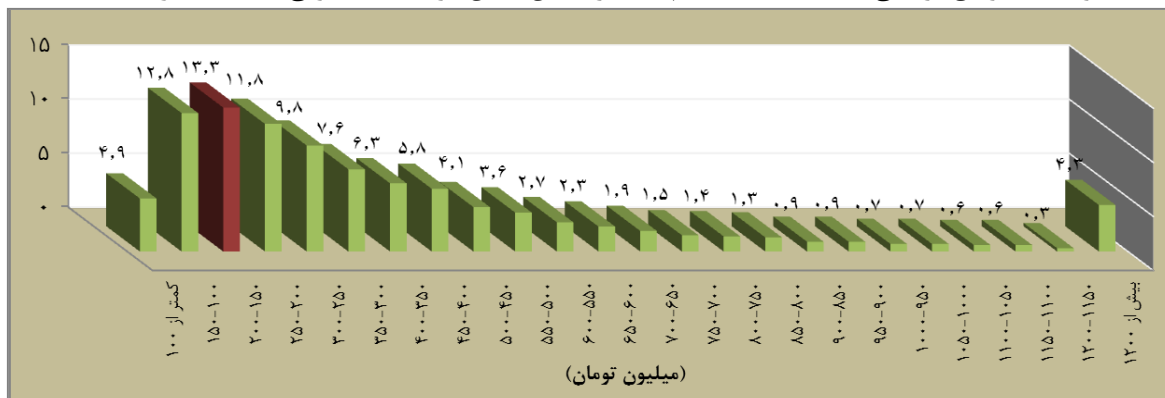


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در فروردین ماه 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 ۱۳/۳ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده است. واحدهای دارای ارزش "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" و "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" میلیون ریال نیز به ترتیب با اختصاص ۱۲/۸ و ۱۱/۸ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۲/۶ 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 (درصد)

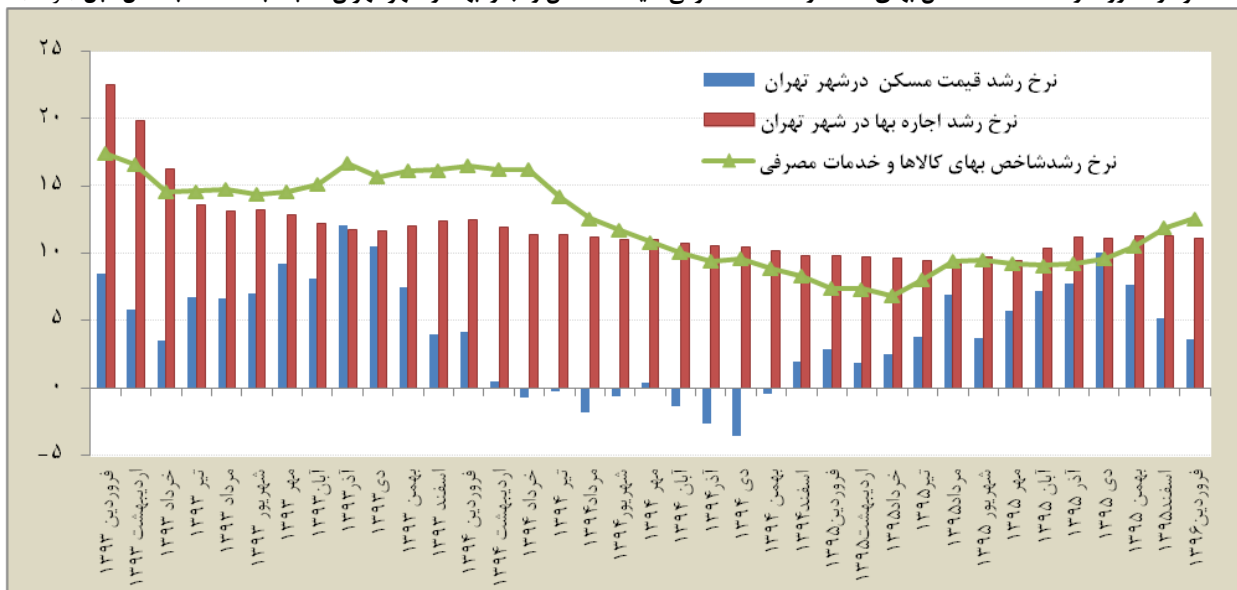


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

در فروردین ماه سال ۱۳۹۶ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۱ و ۹/۲ 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

۵- جمع بندی

در فروردین ماه سال ۱۳۹۶ حجم معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب به ۵/۴ هزار فقره و ۴۳/۷ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۸/۵ درصد کاهش و ۳/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در فروردین ماه 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 ۱۱/۱ و ۹/۲ درصد رشد نشان می‌دهد.