



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

دی ماه سال ۱۳۹۵

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی ماه سال ۱۳۹۵

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در دی ماه 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 دی ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۶/۷ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۱/۶ و ۳/۲ 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 ۴۴/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۱/۴ و ۹/۹ 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 دی ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۶۷۴۹ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۳/۲ درصد افزایش نشان می دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در دی ماه سال ۱۳۹۵ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۲/۹ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده اند.

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

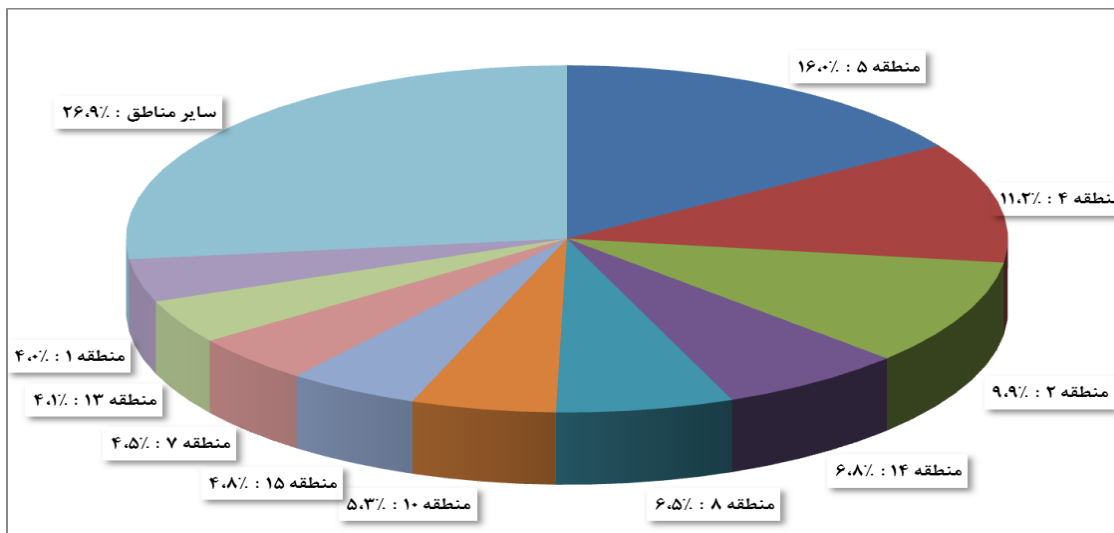
عمر بنا (سال)	دی ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵
تا ۵ سال	۸۶۴۷	۹۰۱۵	۸۸۵۲	۴.۳	-۱.۸	۵۵.۶	۵۲.۹
۶-۱۰	۲۱۱۰	۲۴۱۲	۲۴۹۶	۱۴.۳	۳.۵	۱۴.۹	۱۴.۹
۱۱-۱۵	۲۴۰۸	۲۶۹۹	۲۷۴۸	۱۲.۱	۱.۸	۱۶.۶	۱۶.۴
۱۶-۲۰	۸۱۶	۱۰۹۴	۱۴۴۰	۳۴.۱	۳۱.۶	۶.۷	۸.۶
بیش از ۲۰	۹۷۶	۱۰۰۵	۱۲۱۳	۳.۰	۲۰.۷	۶.۲	۷.۲
جمع کل	۱۴۹۵۷	۱۶۲۲۵	۱۶۷۴۹	۸.۵	۳.۲	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 ۱۳۹۵ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم ۱۱/۲ و ۹/۹ درصدی در رتبه های

بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۳/۱ 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، ۱۳ و ۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۶/۹ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در دی‌ماه سال ۱۳۹۵، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۴/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۴ و ۹/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۹ (معادل ۱۶/۲ درصد) و کمترین رشد متوسط قیمت به منطقه ۲۲ (معادل ۰/۸ درصد) تعلق دارد.

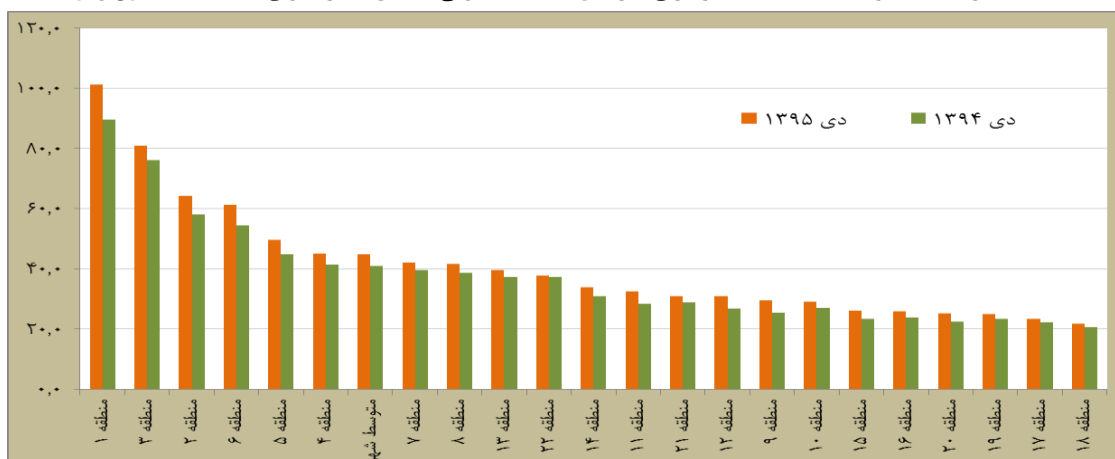
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر	مقطع زمانی					
	نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
			دی ۱۳۹۵	آذر ۱۳۹۵	دی ۱۳۹۴	
۳.۲	۴۱.۶		۱۶۷۴۹	۱۱۸۳۲	۱۶۲۲۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۹.۹	۱.۴		۴۴۹۳۲	۴۴۲۹۷	۴۰۸۸۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در دی‌ماه سال ۱۳۹۵ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۰/۳ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱/۹ میلیون ریال به منطقه ۱۸ 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 ده ماهه منتهی به دی ماه سال ۱۳۹۵

در ده ماهه منتهی به دی ماه سال ۱۳۹۵، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۳۴/۲ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۷/۹ 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 ۴۳/۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل، ۵/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.

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

درصد تغییر		ده ماهه منتهی به دی ماه			
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۷,۹	-۱۲,۲	۱۳۴۱۷۶	۱۲۴۳۱۵	۱۴۱۵۷۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵,۲	-۰,۶	۴۳۶۴۲	۴۱۴۹۴	۴۱۷۵۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

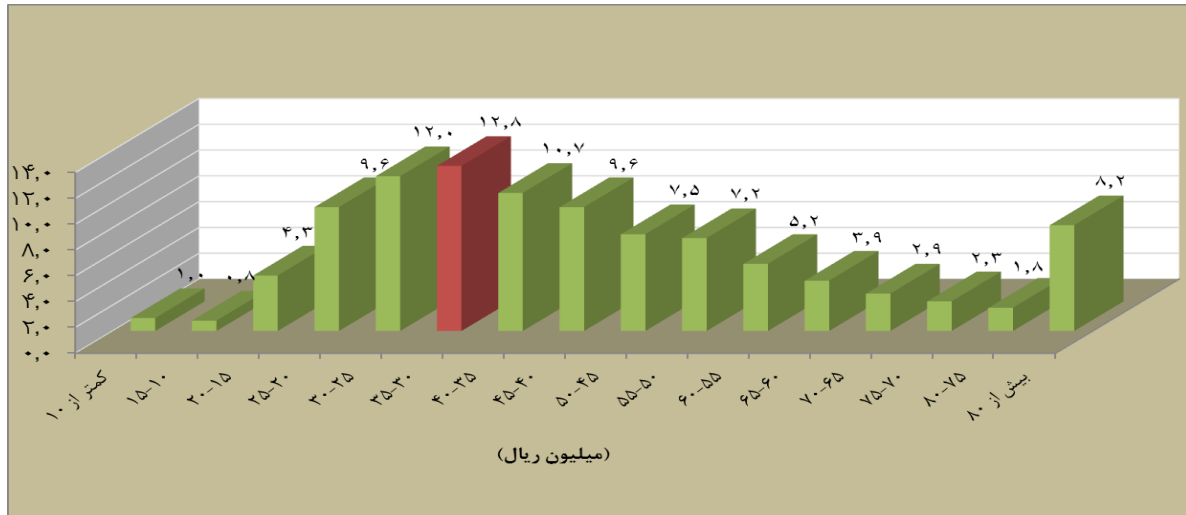
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 دی ماه 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 ۱۲/۸ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۵ تا ۳۰" میلیون ریال با سهم ۱۲/۰ درصد و "۳۵ تا ۴۰" میلیون ریال با سهم ۱۰/۷ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار

گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۱/۸ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۴/۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

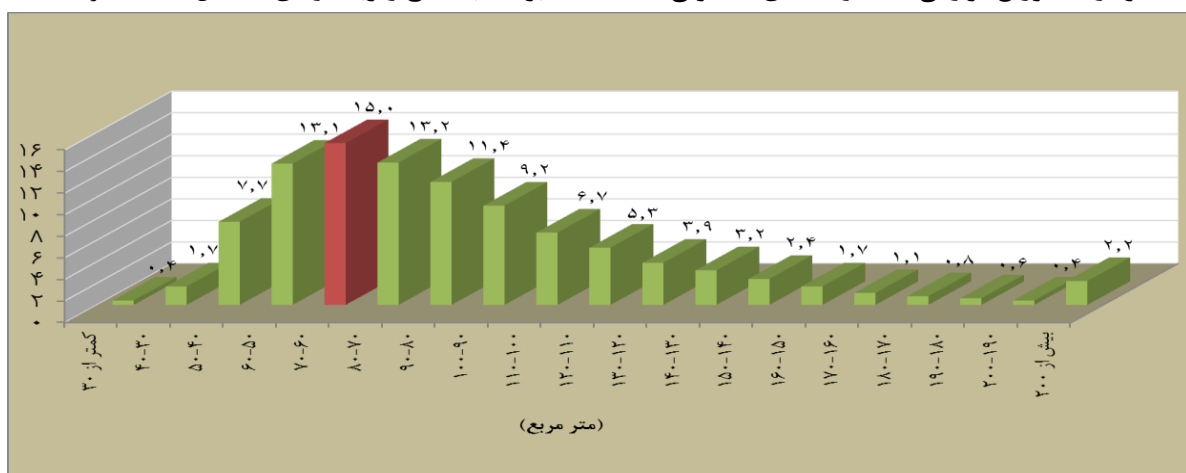


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 دی‌ماه سال ۱۳۹۵ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" مترمربع معادل ۱۵/۰ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۷۰ تا ۸۰" و "۵۰ تا ۶۰" 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، ۵۱/۱ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

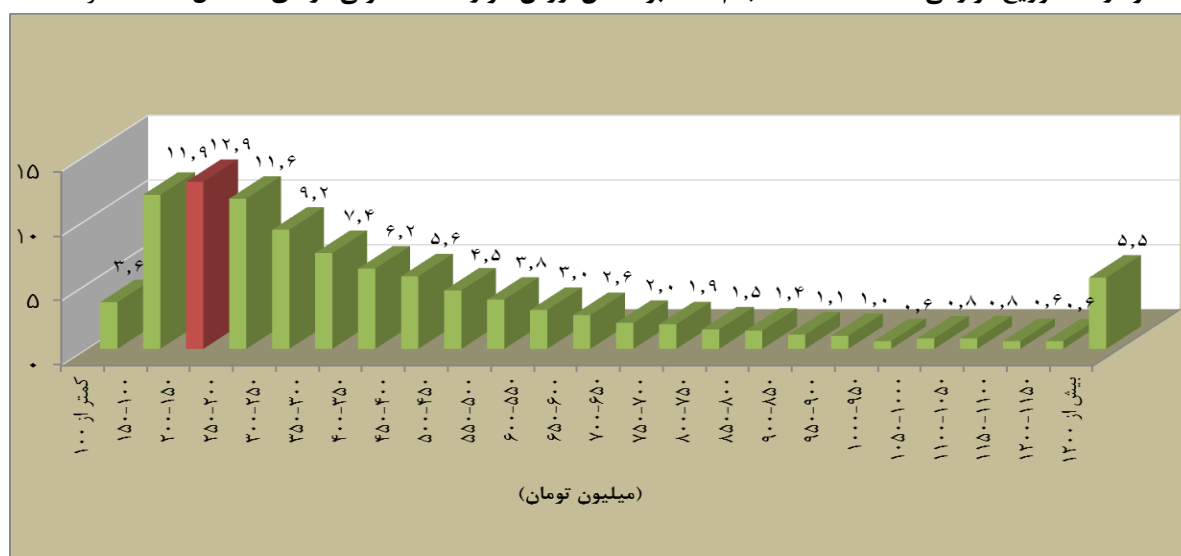


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در دی ماه 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 ۱۲/۹ 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 ۱۱/۹ و ۱۱/۶ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۹/۲ 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 دی ماه سال ۱۳۹۵ (درصد)

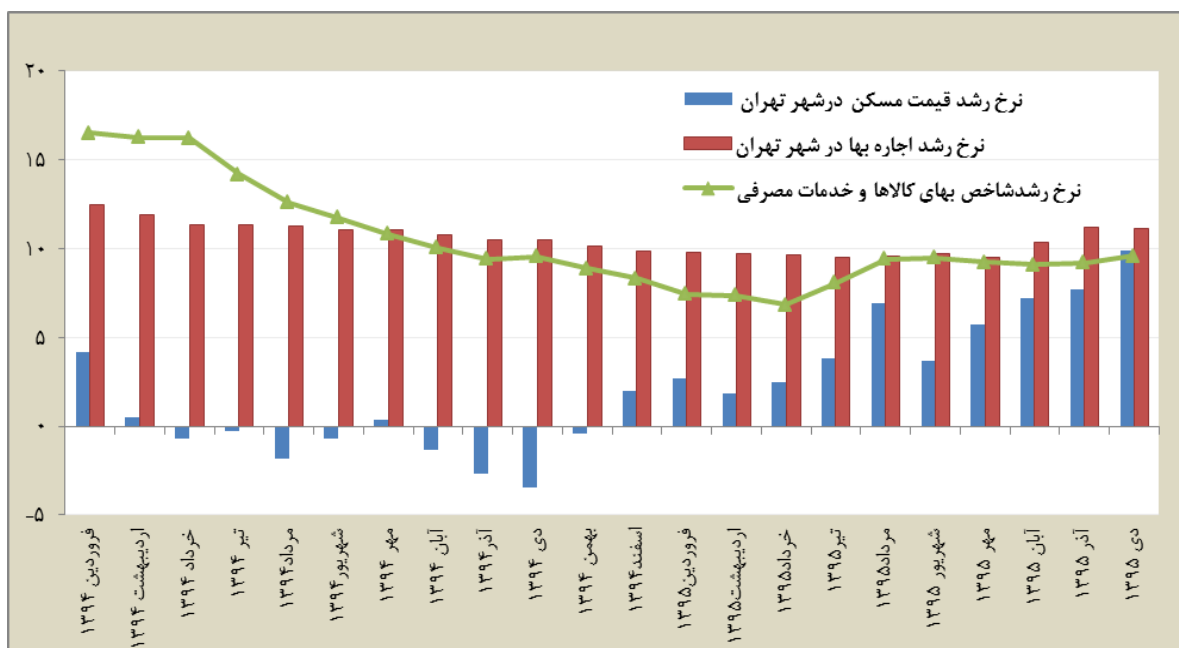


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در دی ماه سال ۱۳۹۵ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۱ 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- جمع بندی

در پی استقبال خریداران در ورود به بازار معاملات مسکن شهر تهران در دی ماه سال جاری، حجم معاملات واحدهای مسکونی از بهبود قابل ملاحظه‌ای برخوردار گردید و به ۱۶/۷ هزار واحد مسکونی رسید. این تعداد معاملات در مقایسه با ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴۱/۶ و ۳/۲ درصد رشد نشان می‌دهد. متعاقب این روند، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران نیز در این ماه با برخورداری از رشد ۱/۴ و ۹/۹ درصدی به ترتیب نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۴۴/۹ میلیون ریال بالغ گردید. بهبود حجم معاملات بازار مسکن در سال جاری در چارچوب اقدامات متعدد و گشایش‌های مالی نظام بانکی جهت کمک به رونق بخش مسکن قابل ارزیابی است. به ویژه با شروع اعطای تسهیلات از محل صندوق پس‌انداز مسکن یکم از خردادماه سال جاری همراه با نرخ سود پایین این تسهیلات^۱، شرایط مناسبی جهت خانه‌دار شدن زوجین جوان و خانه اولی‌ها در شرایط کنونی فراهم شده است. بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در دی‌ماه 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 ۱۱/۱ و ۹/۴ 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.