



باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۶

بانک مرکزی ج.ا.ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۶

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۶» 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۶/۴ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۶/۴ درصد افزایش 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 ۴۵/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۵/۷ 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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۶۳۷۴ واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۶/۴ درصد افزایش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۷/۶ درصد بیشترین سهم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال قبل ۴/۴ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

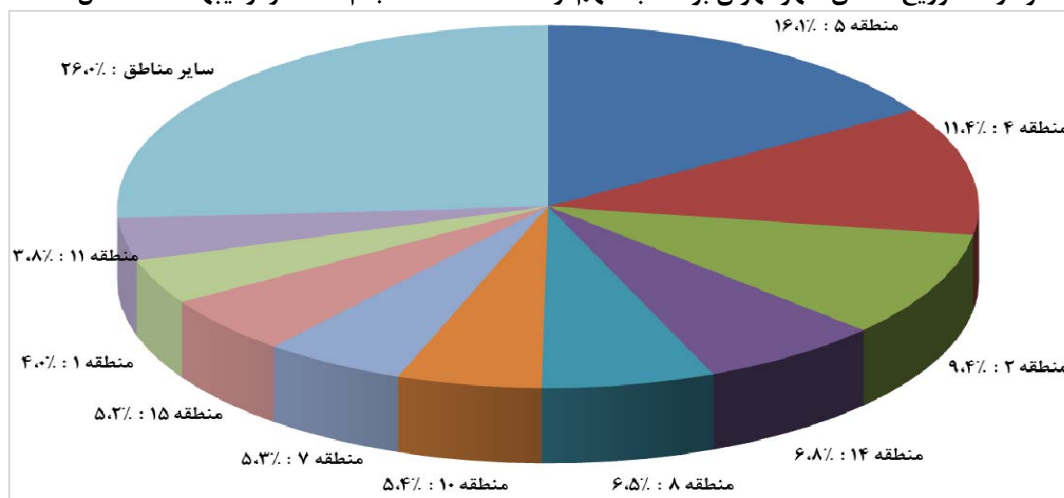
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

| عمر بنا (سال) | اردیبهشت‌ماه | | | درصد تغییر | | سهم درصد | |
|---------------|--------------|-------|-------|------------|------|----------|-------|
| | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۵ | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۵ | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۵ | ۱۳۹۶ |
| تا ۵ سال | ۷۵۹۱ | ۸۰۰۹ | ۷۷۹۷ | ۵.۵ | -۲.۶ | ۵۲.۱ | ۴۷.۶ |
| ۶-۱۰ | ۲۱۹۵ | ۲۴۰۴ | ۲۶۷۱ | ۹.۵ | ۱۱.۱ | ۱۵.۶ | ۱۶.۳ |
| ۱۱-۱۵ | ۲۴۶۴ | ۲۷۹۶ | ۲۶۰۳ | ۱۳.۵ | -۶.۹ | ۱۸.۲ | ۱۵.۹ |
| ۱۶-۲۰ | ۱۰۰۵ | ۱۱۵۲ | ۱۹۵۹ | ۱۴.۶ | ۷۰.۱ | ۷.۵ | ۱۲.۰ |
| بیش از ۲۰ | ۹۱۹ | ۱۰۲۴ | ۱۳۴۴ | ۱۱.۴ | ۳۱.۳ | ۶.۷ | ۸.۲ |
| جمع کل | ۱۴۱۷۴ | ۱۵۳۸۵ | ۱۶۳۷۴ | ۸.۵ | ۶.۴ | 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 اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم ۱۱/۴ و ۹/۴ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند. در مجموع ۷۴/۰ 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، ۷، ۱۵، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی مانده ۲۶/۰ 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 اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۶



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۶، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه های معاملات ملکی شهر تهران ۴۵/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب به ترتیب ۳/۷ و ۵/۷ درصد افزایش نشان می دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۷ (معادل ۱۱/۲ درصد) و بیشترین کاهش متوسط قیمت به منطقه ۲۲ (معادل ۴/۷ درصد) تعلق دارد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

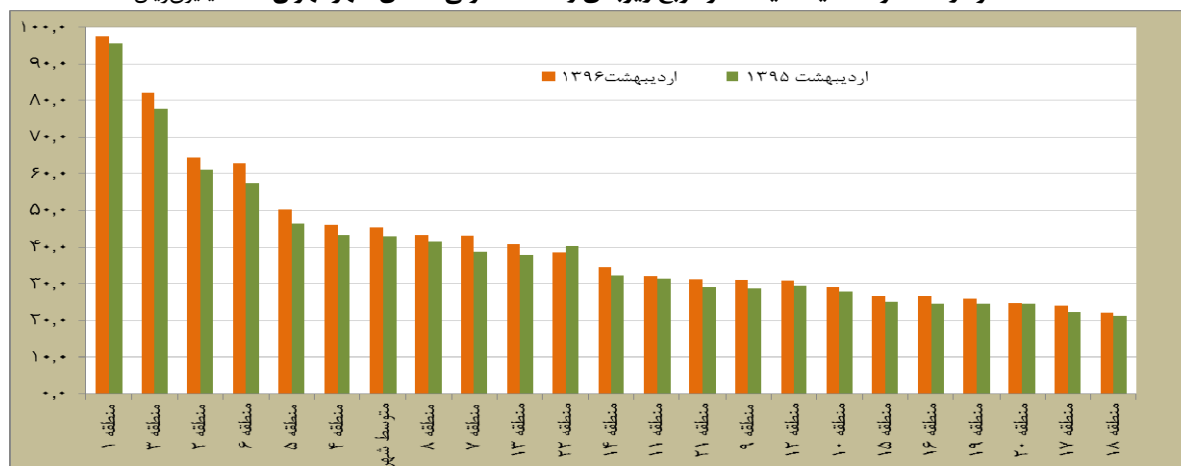
| درصد تغییر | | مقطع زمانی | | | |
|---------------------------|---------------------|---------------|--------------|---------------|------------------------------------|
| نسبت به ماه مشابه سال قبل | نسبت به ماه قبل | اردیبهشت ۱۳۹۶ | فروردین ۱۳۹۶ | اردیبهشت ۱۳۹۵ | |
| ۶.۴ | ۲۰.۴ ^(۱) | ۱۶۳۷۴ | ۵۳۸۴ | ۱۵۳۸۵ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |
| ۵.۷ | ۳.۷ | ۴۵۳۳۶ | ۴۳۷۰۹ | ۴۲۸۷۸ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |

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

۱- رشد قابل ملاحظه تعداد معاملات در اردیبهشت ماه نسبت به ماه قبل عمدتاً به دلیل تعطیلات عید نوروز و در نتیجه حجم پایین معاملات در ماه فروردین می باشد.

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۹۷/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۲/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۱ و ۳/۸ درصد افزایش 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- تحولات بازار معاملات مسکن در شهر تهران در دو ماهه نخست سال ۱۳۹۶

در دو ماهه نخست سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۲۱/۸ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۲/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده در شهر تهران ۴۴/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۴/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در دو ماهه نخست سال‌های ۹۶-۱۳۹۴

| درصد تغییر | | دو ماهه نخست | | | |
|------------|------|--------------|-------|-------|------------------------------------|
| ۱۳۹۶ | ۱۳۹۵ | ۱۳۹۶ | ۱۳۹۵ | ۱۳۹۴ | |
| ۴.۸ | ۲.۳ | ۴۴۵۲۳ | ۴۲۴۹۷ | ۴۱۵۵۱ | متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال) |
| ۲.۳ | ۱۱.۶ | ۲۱۷۵۸ | ۲۱۲۷۲ | ۱۹۰۵۸ | تعداد معاملات (واحد مسکونی) |

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

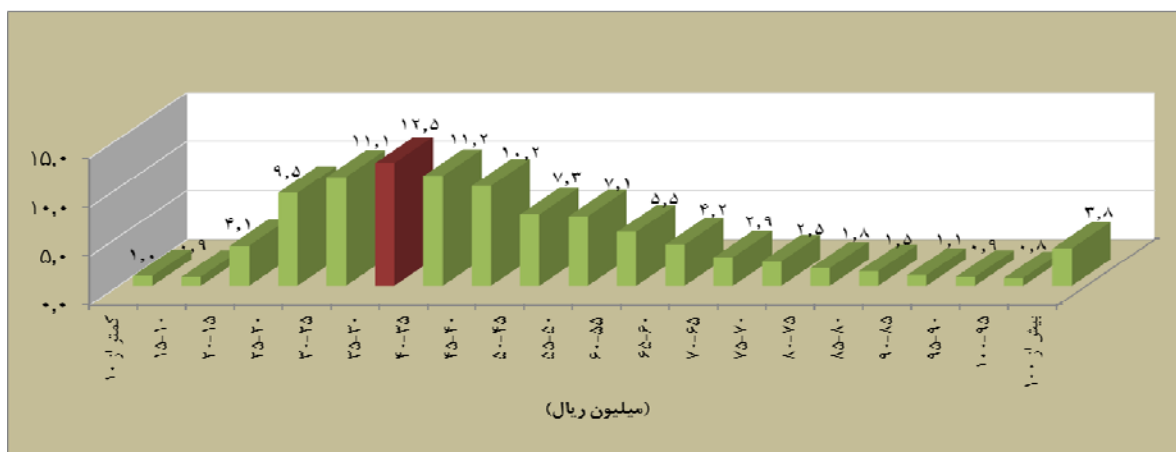
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 اردیبهشت‌ماه 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 ۱۲/۵ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۳۵ تا ۴۰" و "۲۵ تا ۳۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۱/۲ و ۱۱/۱ درصدی، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۱/۲ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۵/۳ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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

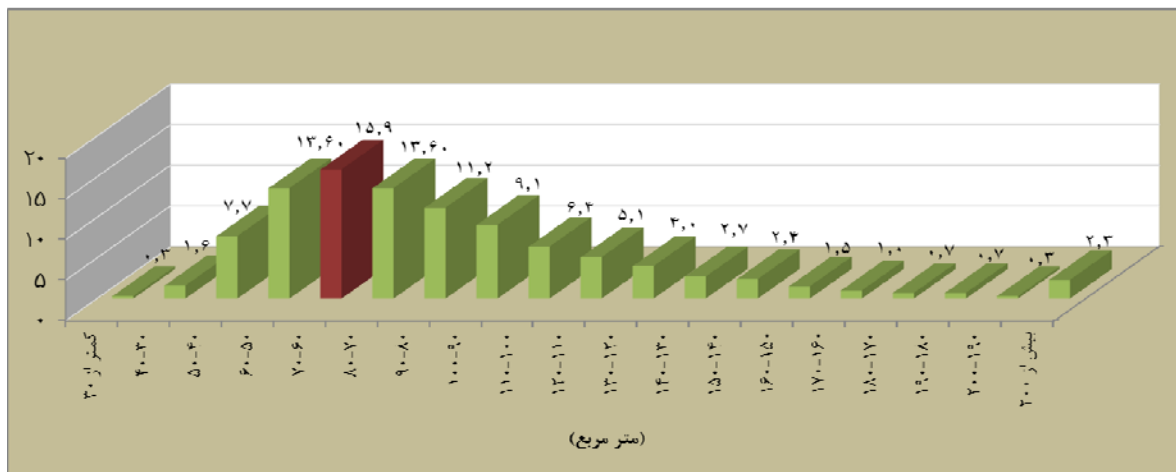


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۹ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع هر کدام با سهم یکسان ۱۳/۶ درصدی در رتبه بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۲/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

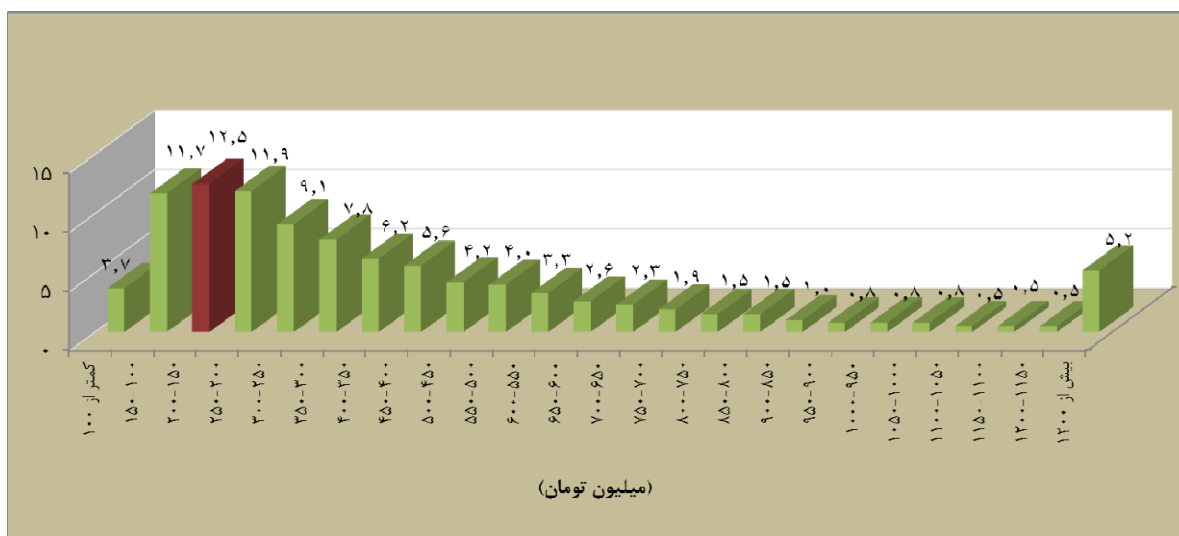


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در اردیبهشت‌ماه 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 ۱۲/۵ 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 ۱۱/۹ و ۱۱/۷ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۸/۹ 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)

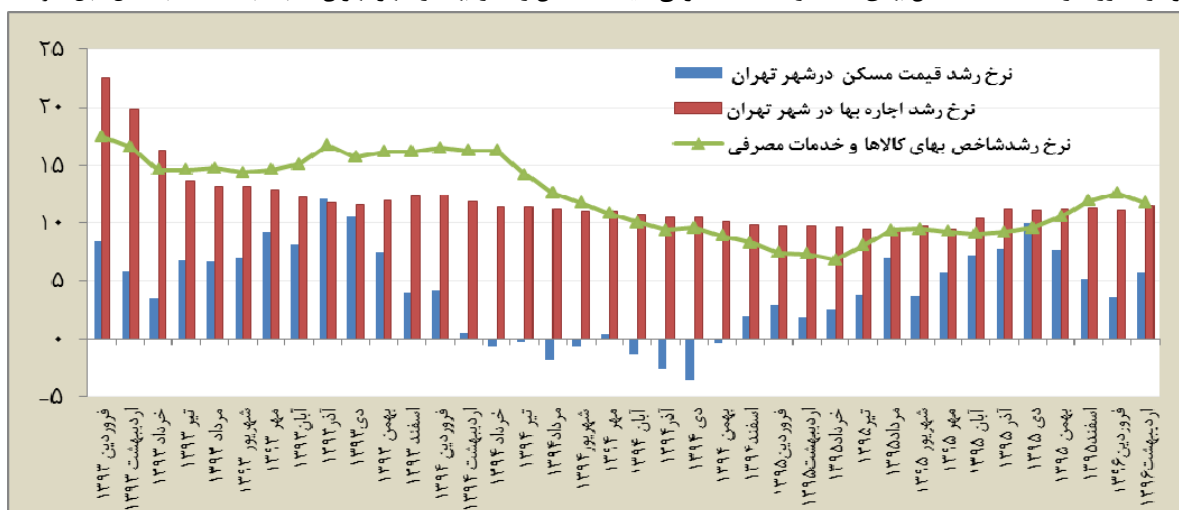


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۶ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۵ و ۹/۷ 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

در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۶ حجم معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب به ۱۶/۴ هزار فقره و ۴۵/۳ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۴ و ۵/۷ درصد افزایش نشان می دهد. رشد معاملات بازار مسکن در این ماه نشانگر استقبال متقاضیان از خرید مسکن و نویدبخش بهبود شاخص های عملکرد این بازار در سال جاری است. بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۶ نیز موید تغییر متناسب اجاره بها با نرخ تورم در این دوره می باشد، به طوری که شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۵ و ۹/۷ درصد رشد نشان می دهد.