

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴» 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 ۱۳۹۴، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله‌شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۹/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۰/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. در ماه مورد گزارش، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۴۲۶۵ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل با ۴۱/۰ درصد کاهش مواجه بوده است. در ماه مورد بررسی، از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله‌شده معادل ۷۸/۹ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۲۱/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

خاطر نشان می‌نماید گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی حوزه «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» بوده و لذا نتایج حاصل از این گزارش قابل تعمیم به «معاملات مسکن سایر مناطق شهری» و نیز «تحولات رونق و رکود در حوزه ساخت و ساز» نمی‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۴/۳ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۴۱/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۳/۷ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۳، ۱/۳ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

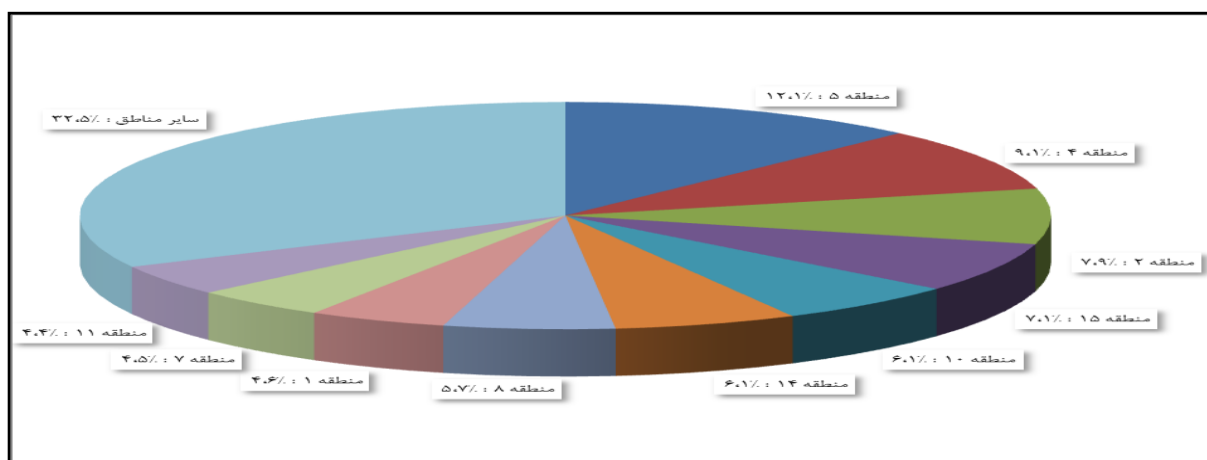
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

سهم درصد		درصد تغییر	اردیبهشت ماه		عمر بنا (سال)
۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳	
۵۳.۷	۵۵.۰	-۴۲.۴	۷۶۶۱	۱۳۳۰۴	کمتر از ۵
۱۵.۵	۱۵.۶	-۴۱.۴	۲۲۰۷	۳۷۶۴	۶-۱۰
۱۷.۳	۱۷.۲	-۴۰.۷	۲۴۷۰	۴۱۶۶	۱۱-۱۵
۷.۱	۶.۰	-۳۱.۰	۱۰۰۵	۱۴۵۷	۱۶-۲۰
۶.۵	۶.۱	-۳۷.۶	۹۲۲	۱۴۷۷	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	-۴۱.۰	۱۴۲۶۵	۲۴۱۶۸	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 اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میبایعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۲ و ۱۵ به ترتیب با سهم ۹/۱، ۷/۹ و ۷/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۷/۵ درصد از تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران صرفاً مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۵، ۱۰، ۱۴، ۸، ۱، ۷، ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۲/۵ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۹/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۴/۳ درصد افزایش و ۰/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۷ معادل ۵/۸ درصد و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۲۲ معادل ۵/۴ درصد تعلق دارد.

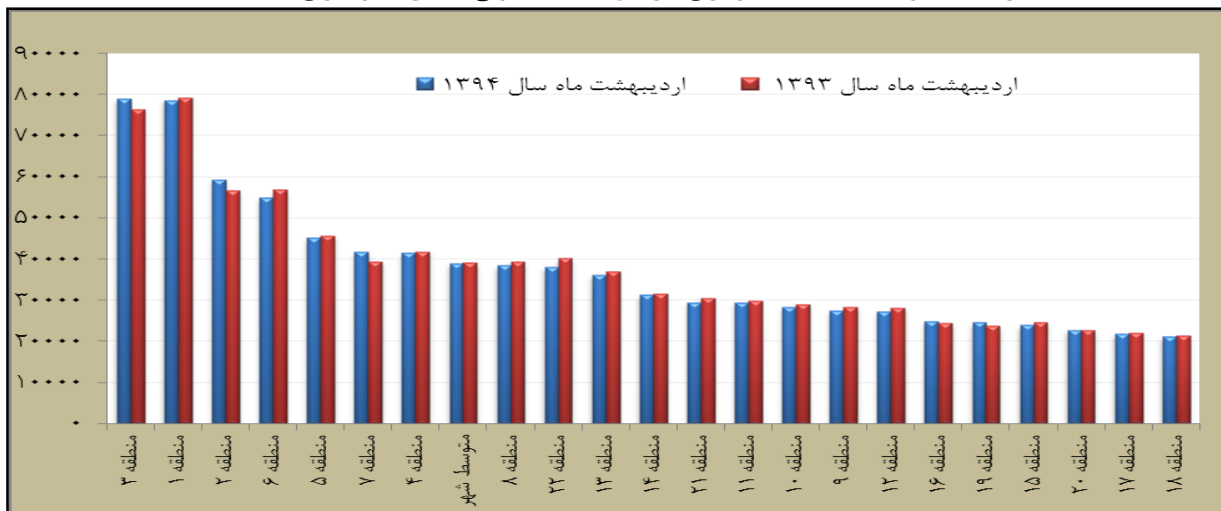
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر	اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴	اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۳	
-۴۱.۰	۱۴۲۶۵	۲۴۱۶۸	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۰.۲	۳۸۹۷۷.۸	۳۹۰۶۷.۶	قیمت (هزار ریال)

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

در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۸/۹ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۲۱/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران (هزار 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 ۱۳۹۴

در دو ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۹/۲ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۳۸/۹ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله‌شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۳۸/۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده شهر تهران در دو ماهه نخست سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴

درصد تغییر	۱۳۹۳	۱۳۹۲	
-۳۸.۹	۱۹۱۸۰	۳۱۳۸۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱.۷	۳۸۱۷۲.۴	۳۷۵۲۲.۵	قیمت (هزار ریال)

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

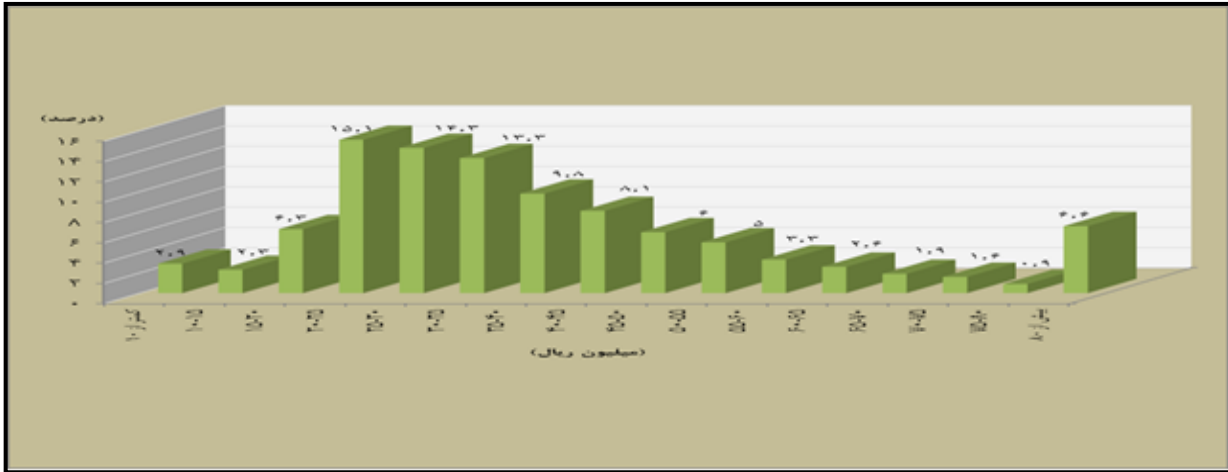
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

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 اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که در شهر تهران بازه‌های قیمتی "۲۰ الی ۲۵" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۵/۱ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند و بازه‌های قیمتی "۲۵ الی ۳۰" و "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۴/۳ و ۱۳/۳ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه ۲۷/۹ درصد از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با قیمت بیش از ۴۵ میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا اختصاص داشته است. شایان ذکر است توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۲/۰ درصد

واحدهای مسکونی با قیمت کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۹/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴

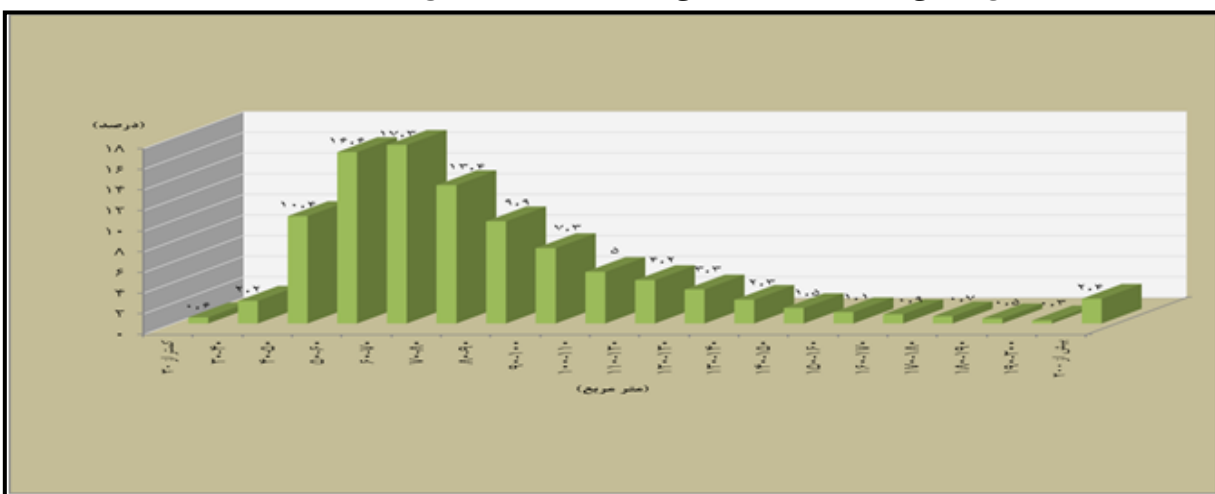


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲-۴- 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 اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۷/۳ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم ۱۶/۶ و ۱۳/۴ درصدی در رتبه های بعد قرار دارند. در مجموع در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴ واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۶۰/۵ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴

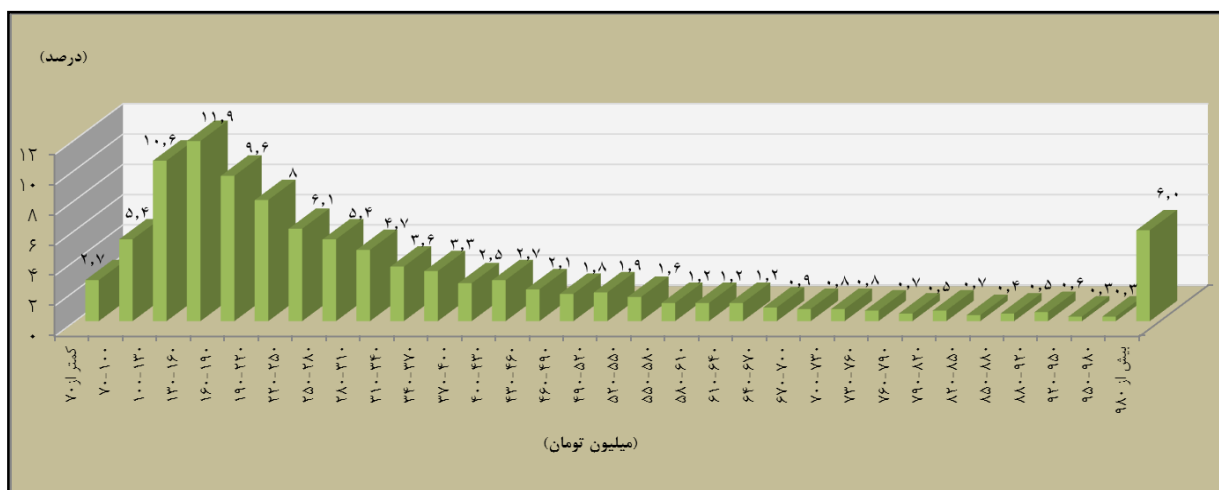


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که واحدهای مسکونی با ارزش "۱۳۰ تا ۱۶۰" میلیون تومان با سهم ۱۱/۹ درصد در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۱۰۰ تا ۱۳۰" و "۱۶۰ تا ۱۹۰" میلیون تومان نیز به ترتیب با اختصاص سهم ۱۰/۶ و ۹/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ حدود ۴۸/۲ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۲۰ میلیون تومان اختصاص داشته است و ۶/۰ درصد از واحدهای مسکونی معامله شده نیز ارزشی بیش از ۹۸۰ میلیون تومان داشته‌اند.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴

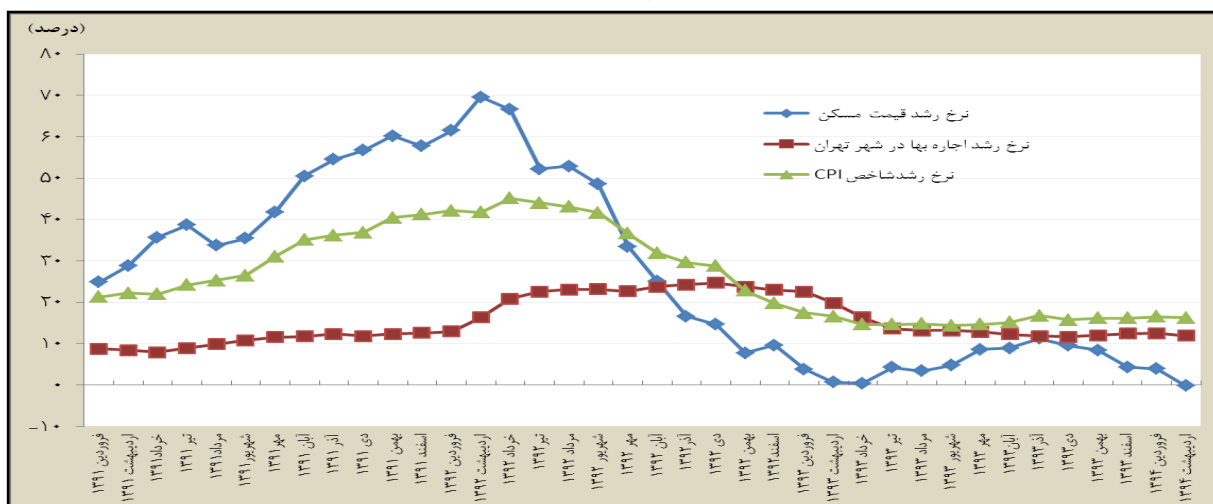


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی روند تحولات اجاره بها و ترکیب آن (رهن و اجاره) بیان‌گر تاثیرپذیری مستقیم آن از تغییرات قیمت مسکن و نرخ تورم است. البته دامنه تغییرات قیمت مسکن متأثر از شکاف عرضه و تقاضای مسکن، هزینه‌های تولید(ساخت) و تقاضای سفته‌بازی است و تحولات در این بازار با سپری شدن دوره چند ساله رکود بعضاً با افزایش‌های شدید قیمتی همراه است. در حالی که دامنه تحولات اجاره بها، به دلیل «ارتباط مستقیم اجاره بهای مسکن با تقاضای مصرفی مسکن (مسکن به عنوان سرپناه)، سطح عمومی درآمد مستاجران و فقدان تقاضای سفته‌بازی در بخش اجاره مسکن و همچنین التزام طرفین قرارداد اجاره به رعایت مفاد قرارداد در طول دوره اجاره» شدید نمی‌باشد. بر این اساس با توجه به محدود بودن تحولات اجاره بها، آثار تغییرات قیمت مسکن با وقفه و به تدریج در بازار اجاره ظاهر می‌گردد.

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

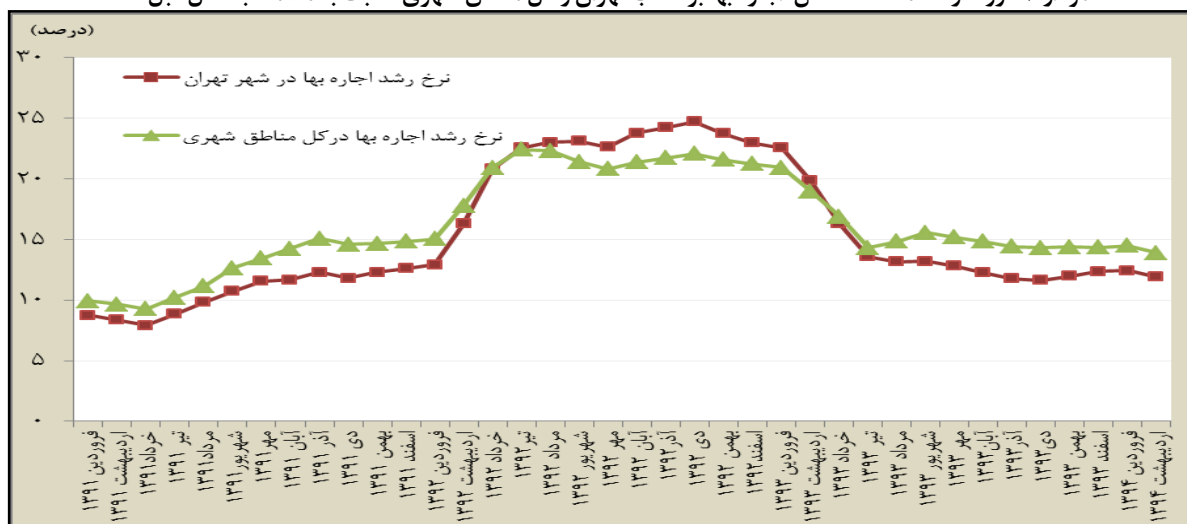


ماخذ: ۱- قیمت مسکن: (برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور)

۲- شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی و اجاره بها: اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۹ و ۱۳/۹ درصد رشد نشان می‌دهد. شاخص اجاره بها مسکن تحت تاثیر ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک‌ساله تنظیم می‌گردند و البته تحت تاثیر تحولات قیمت مسکن در سال‌های اخیر، روند افزایشی خود را ادامه داده است. اثرپذیری روند قیمت‌های بازار اجاره مسکن از سیاست‌های کنترل و مهار تورم، زمینه تعدیل انتظارات قیمتی و روند رشد متناسب اجاره بها با تحولات نرخ تورم را فراهم نموده است. خاطر نشان می‌نماید سهم هزینه مسکن (اجاره بها 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 ۷- روند رشد ماهانه شاخص اجاره بها برحسب تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل



ماخذ: اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

بررسی تحولات قیمت و حجم معاملات بازار مسکن شهر تهران در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴ گویای آن است که متوسط قیمت یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران نسبت به اردیبهشت‌ماه سال قبل ۰/۲ درصد کاهش داشت؛ همچنین حجم معاملات واحدهای مسکونی در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴ با کاهش ۴۱/۰ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل به ۱۴/۳ هزار فقره رسید.

در دو ماهه اول سال جاری، حجم معاملات واحدهای مسکونی شهر تهران با کاهش قابل ملاحظه ۳۸/۹ درصدی همراه گردید که به نظر می‌رسد بخشی از کاهش حجم معاملات مسکن در این دوره نسبت به دوره مشابه سال قبل ناشی از افزایش قابل ملاحظه معاملات در مقطع زمانی سال گذشته تحت تاثیر نگرانی خریداران از تبعات اجرای مرحله دوم هدفمندی یارانه‌ها بوده است.

در اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۹۴ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۱/۹ و ۱۳/۹ درصد رشد نشان می‌دهد. در مجموع نرخ رشد اجاره بها طی ماه‌های اخیر، همسو با تحولات نرخ تورم از روند کاهشی برخوردار بوده است.