

## گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۴

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه 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 آذرماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۲۶۳۸ واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۴/۸ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲/۸ 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 ۳۸/۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل با ۰/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل با ۱/۲ درصد کاهش همراه بوده است.
- در آذرماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۷/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۶ 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 کشور نمی‌باشد.

### ۱- حجم معاملات مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۲/۶ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با ماه مشابه سال قبل ۲/۸ درصد کاهش نشان می‌دهد. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده به تفکیک عمر بنا در آذرماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت با سهم ۵۴/۵ درصد بیشترین حجم از واحدهای مسکونی معامله شده را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مزبور در مقایسه با آذرماه سال ۱۳۹۳، ۳/۶ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد.

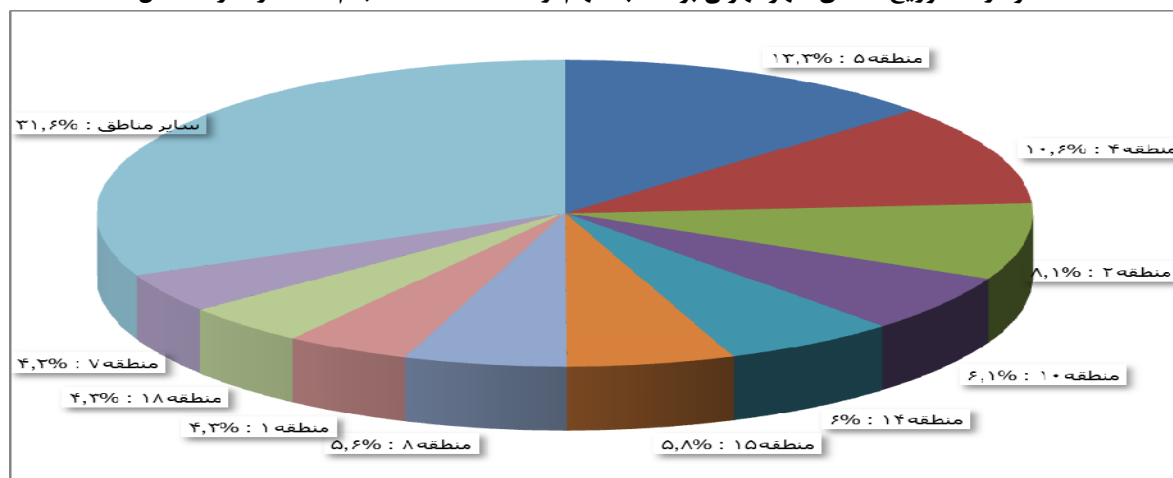
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	آذرماه		درصد تغییر	سهم درصد	
	۱۳۹۴	۱۳۹۳		۱۳۹۴	۱۳۹۳
تا ۵ سال	۶۸۸۸	۷۵۵۴	-۸.۸	۵۴.۵	۵۸.۱
۶-۱۰	۱۸۸۹	۱۹۱۲	-۱.۲	۱۵.۰	۱۴.۷
۱۱-۱۵	۲۱۷۹	۱۹۸۱	۱۰.۰	۱۷.۲	۱۵.۲
۱۶-۲۰	۹۰۰	۷۷۲	۱۶.۶	۷.۱	۵.۹
بیش از ۲۰	۷۸۲	۷۸۸	-۰.۸	۶.۲	۶.۱
<b>جمع کل</b>	<b>۱۲۶۳۸</b>	<b>۱۳۰۰۷</b>	<b>-۲.۸</b>	<b>۱۰۰.۰</b>	<b>۱۰۰.۰</b>

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 آذرماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۳/۳ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای میبایعه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۴ و ۱۰ به ترتیب با سهم ۱۰/۶، ۸/۱ و ۶/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شایان ذکر است ۶۸/۳ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران صرفاً مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۸، ۱، ۱۸ و ۷) بوده و ۱۲ منطقه دیگر تنها ۳۱/۷ درصد از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

## ۲- تحولات قیمت مسکن

در آذرماه سال ۱۳۹۴، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۸/۸ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۰/۶ درصد افزایش و ۱/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۴ (معادل ۱/۶ درصد) و بیشترین کاهش قیمت به منطقه ۲۱ (معادل ۶/۹ درصد) تعلق دارد.

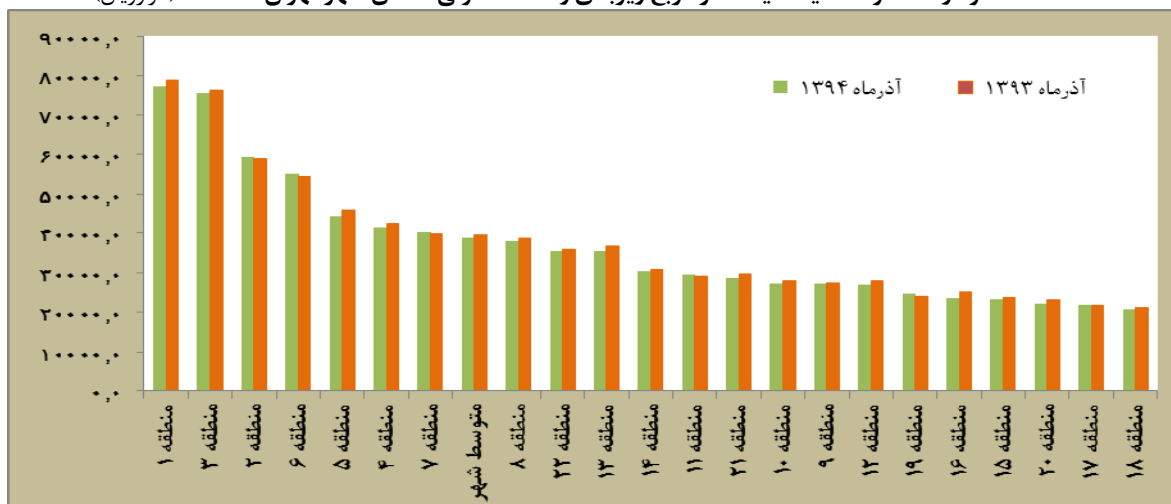
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر	آذرماه سال ۱۳۹۴	آذرماه سال ۱۳۹۳	
-۲,۸	۱۲۶۳۸	۱۳۰۰۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
-۱,۲	۳۸۷۷۱,۹	۳۹۲۴۵,۳	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در آذرماه سال ۱۳۹۴ از میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۷/۲ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۰/۶ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

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



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

### ۳- تحولات بازار معاملات مسکن در شهر تهران در نه ماهه نخست سال ۱۳۹۴

در نه ماهه نخست سال ۱۳۹۴، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۰۸/۸ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل ۱۴/۷ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۳۸/۷ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل با کاهش ۱/۱ درصدی مواجه بوده است.

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

درصد تغییر	۱۳۹۴	۱۳۹۳
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۱۰۸۷۹۰	۱۲۷۵۵۲
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۳۸۶۶۶٫۲	۳۹۱۰۵٫۳

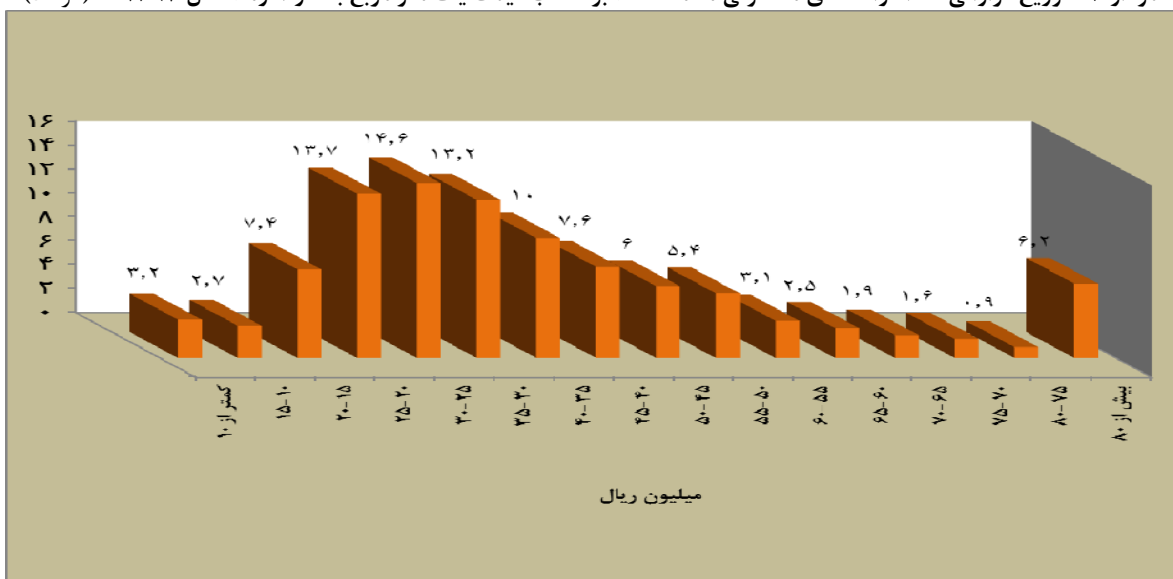
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

### 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 آذرماه سال ۱۳۹۴ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۲۵ الی ۳۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۴/۶ درصد بیشترین سهم از تعداد معاملات را به خود اختصاص داده و دامنه‌های قیمتی "۲۰ الی ۲۵" و "۳۰ تا ۳۵" میلیون ریال به ترتیب با سهم ۱۳/۷ و ۱۳/۲ درصد، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که در حدود ۶۲/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی (۳۸/۸ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در آذرماه سال ۱۳۹۴ (درصد)

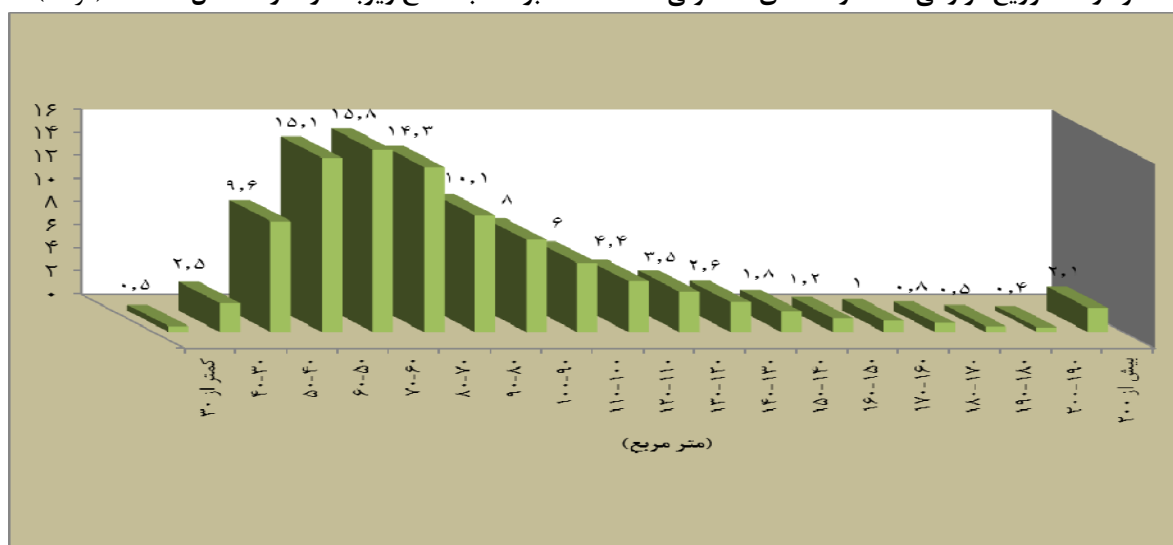


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

#### 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 آذرماه سال ۱۳۹۴ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۵/۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به ترتیب با سهم ۱۵/۱ و ۱۴/۳ درصدی در رتبه های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۷/۸ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

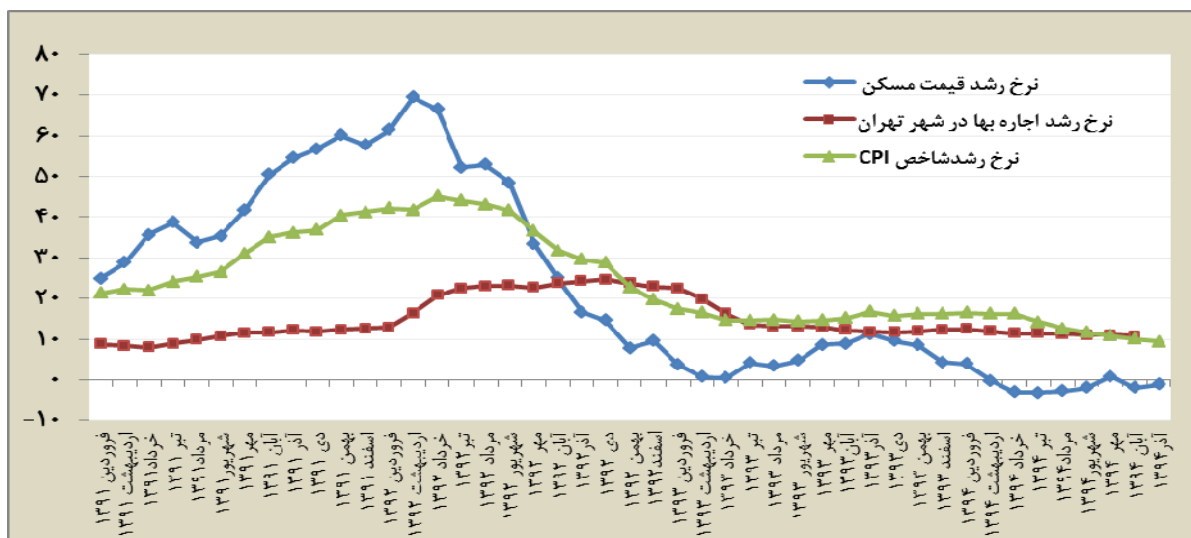
نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا در آذرماه سال ۱۳۹۴ (درصد)



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



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

مروری بر تحولات قیمت و حجم معاملات بازار مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۳۹۴ حاکی از کاهش "تعداد معاملات" و "متوسط قیمت خرید و فروش واحدهای مسکونی" نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب به میزان ۲/۸ و ۱/۲ درصد می باشد. با این حال حجم معاملات در آذرماه سال جاری نسبت به ماه قبل از افزایش ۴/۸ درصدی برخوردار بوده است که این امر حاکی از استقبال خریداران در شرایط ثبات قیمتی بازار مسکن می باشد.

در مجموع ثبات نسبی قیمت ها در بازار مسکن طی دو سال اخیر، فرصت مناسبی برای ورود خریداران به بازار مسکن فراهم نموده است. همچنین با توجه به کاهش نااطمینانی های متصور در فضای اقتصاد کلان و تصمیمات اخیر شورای پول و اعتبار در کمک به تسهیل اعتباری بخش مسکن و ارتقاء قدرت خرید مسکن خانوارها، تداوم بهبود حجم معاملات بازار مسکن در فصول آتی دور از انتظار نخواهد بود.

بررسی تحولات بازار اجاره بهای مسکن در آذرماه سال ۱۳۹۴ نیز موید تغییر متناسب اجاره بها با تحولات نرخ تورم است به طوری شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۰/۵ و ۱۱/۵ درصد رشد نشان می دهد.