



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

باسمه تعالی

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در

آبان ماه سال ۱۳۹۶

بانک مرکزی ج.ا. ایران

اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در آبان ماه سال ۱۳۹۶

به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در آبان ماه 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 آبان ماه سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۱۴/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۸/۵ 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 ۴۸/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

خاطر نشان می‌نماید، گزارش ذیل صرفاً معطوف به بررسی «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران» می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در آبان ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از مجموع ۱۴۷۶۴ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۴۷/۲ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با آبان ماه سال قبل ۵/۰ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت ۶ تا ۱۰ سال و بیش از ۱۵ سال افزوده شده است.

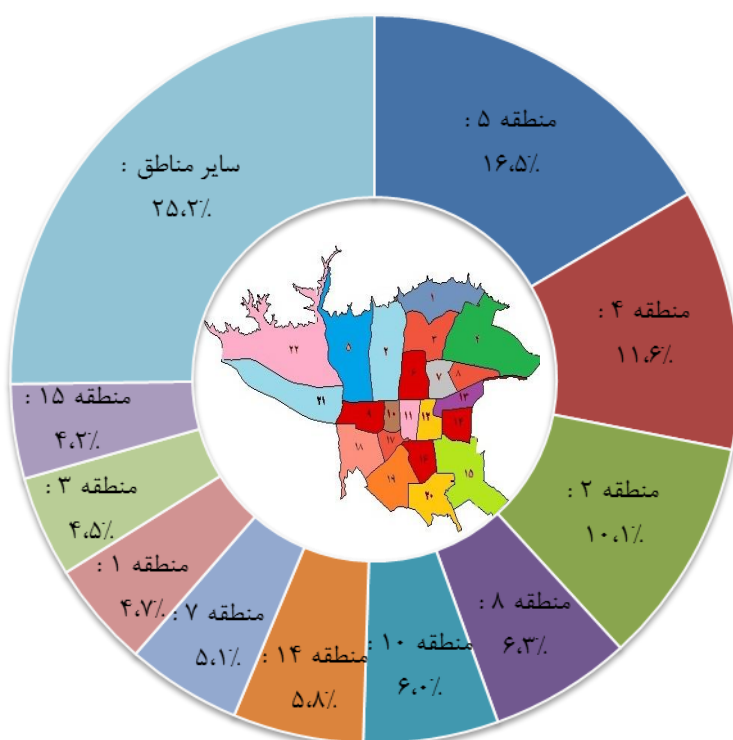
جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب سال ساخت (واحد مسکونی)

عمر بنا (سال)	آبان ماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵
تا ۵ سال	۶۵۹۷	۶۵۰۲	۶۹۶۳	۷،۱	-۱،۴	۴۷،۲	۵۲،۲
۶-۱۰	۱۷۸۸	۱۸۵۱	۲۲۹۹	۲۴،۲	۳،۵	۱۵،۶	۱۴،۹
۱۱-۱۵	۱۹۷۲	۲۱۳۳	۲۲۴۷	۵،۳	۸،۲	۱۵،۲	۱۷،۱
۱۶-۲۰	۸۱۴	۱۰۵۳	۱۸۷۹	۷۸،۴	۲۹،۴	۱۲،۷	۸،۴
بیش از ۲۰	۷۹۹	۹۲۳	۱۳۷۶	۴۹،۱	۱۵،۵	۹،۳	۷،۴
جمع کل	۱۱۹۷۰	۱۲۴۶۲	۱۴۷۶۴	۱۸،۵	۴،۱	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 آبان ماه سال ۱۳۹۶ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۶/۵ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۱۱/۶ و ۱۰/۱ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۴/۸ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۴، ۲، ۸، ۱۰، ۱۴، ۷، ۱، ۳ و ۱۵) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۵/۲ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

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



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

۲- تحولات قیمت مسکن

در آبان ماه سال ۱۳۹۶، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۴۸/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۱ و ۱۰/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. بیشترین رشد متوسط قیمت در این ماه نسبت به ماه مشابه سال قبل به منطقه ۵ (معادل ۱۷/۱ درصد) و کمترین میزان رشد به منطقه ۳ (معادل ۴/۰ درصد) تعلق دارد.

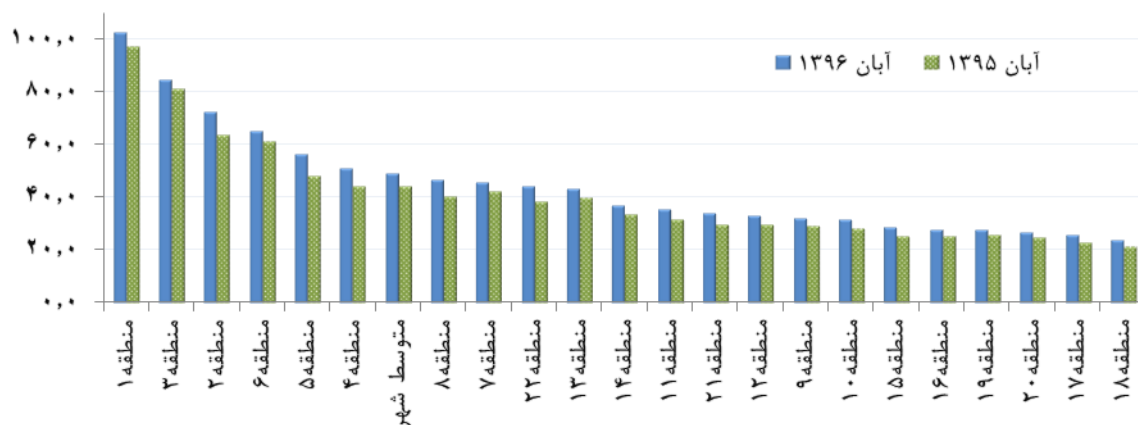
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	آبان ۱۳۹۶	مهر ۱۳۹۶	آبان ۱۳۹۵	
۱۸،۵	۶،۹	۱۴۷۶۴	۱۳۸۱۵	۱۲۴۶۲	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۰،۹	۲،۱	۴۸۸۹۰	۴۷۸۹۸	۴۴۰۸۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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 ۱۰۲/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۳/۷ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۵/۵ و ۱۰/۸ درصد افزایش نشان می دهد.

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 هشت ماهه نخست سال ۱۳۹۶

در هشت ماهه نخست سال ۱۳۹۶، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۱۱۳/۸ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، افزایش ۷/۷ درصدی را نشان می دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۴۶/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۷/۱ درصد افزایش نشان می دهد.

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

درصد تغییر		هشت‌ماهه نخست			
۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
۷،۷	۱۰،۵	۱۱۳۷۶۱	۱۰۵۵۹۴	۹۵۵۱۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۷،۱	۴،۳	۴۶۴۸۶	۴۳۴۰۸	۴۱۶۱۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

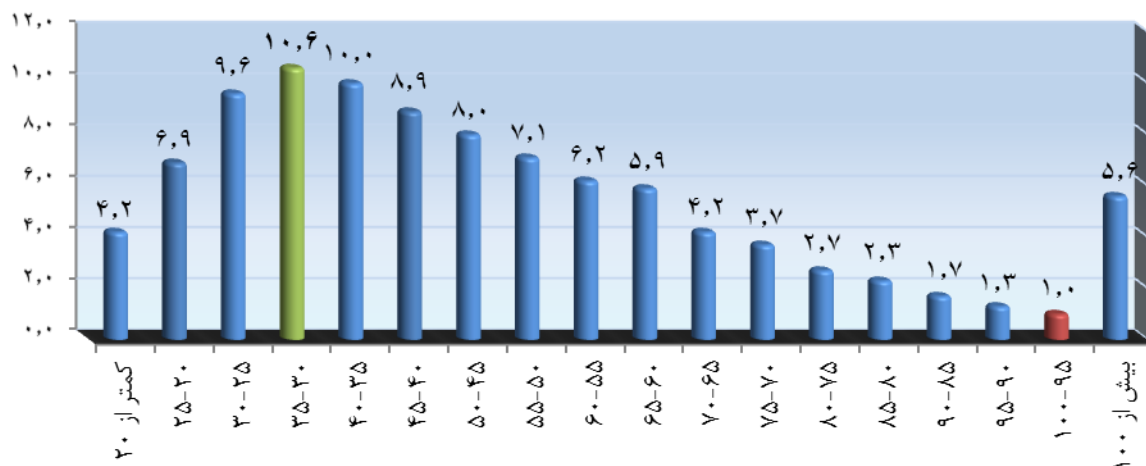
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آبان‌ماه 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 ۱۰/۶ 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 ۱۰/۰ و ۹/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به‌گونه‌ای بوده است که ۵۶/۵ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۴۸/۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

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



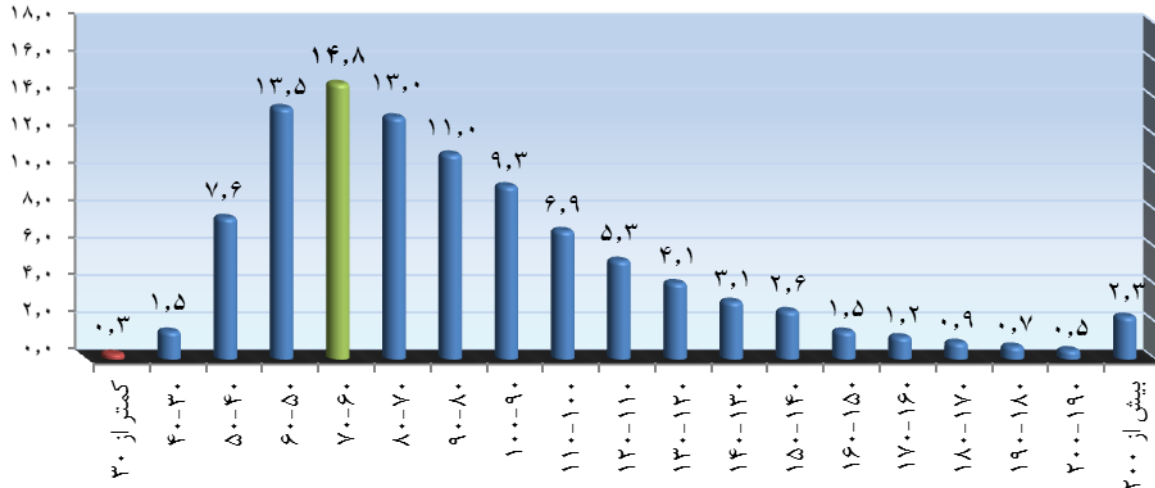
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 آبان‌ماه سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای "۶۰ تا ۷۰" متر مربع معادل ۱۴/۸ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای "۵۰ تا ۶۰" و "۷۰ تا ۸۰" متر مربع به

ترتیب با سهم‌های ۱۳/۵ و ۱۳/۰ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۰/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

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

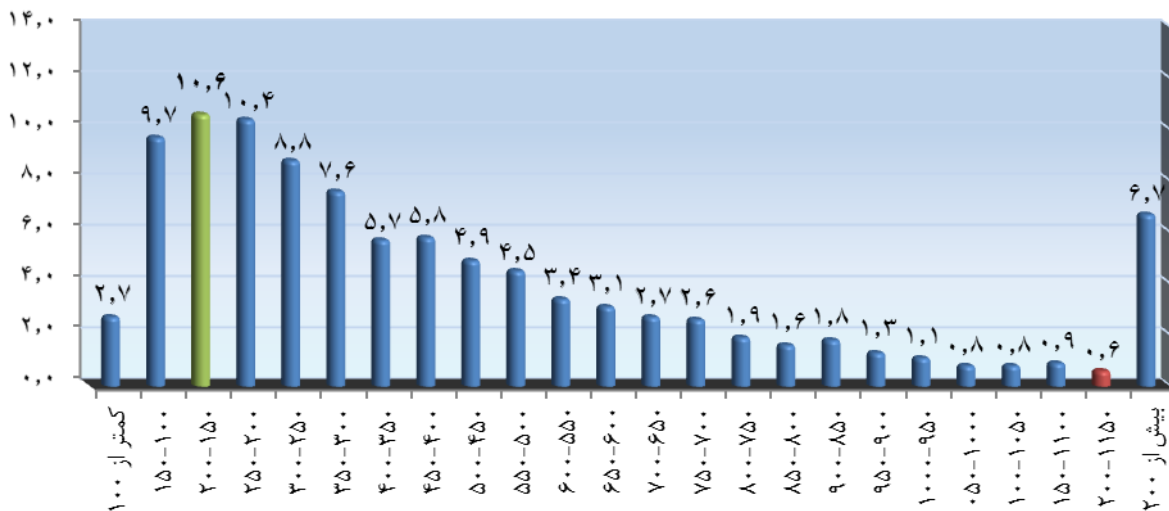


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

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

در آبان‌ماه 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 ۱۰/۶ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰" و "۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰" میلیون ریال نیز هر کدام با اختصاص ۱۰/۴ و ۹/۷ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۴۹/۸ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۳۵۰۰ میلیون ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیون تومان / درصد)

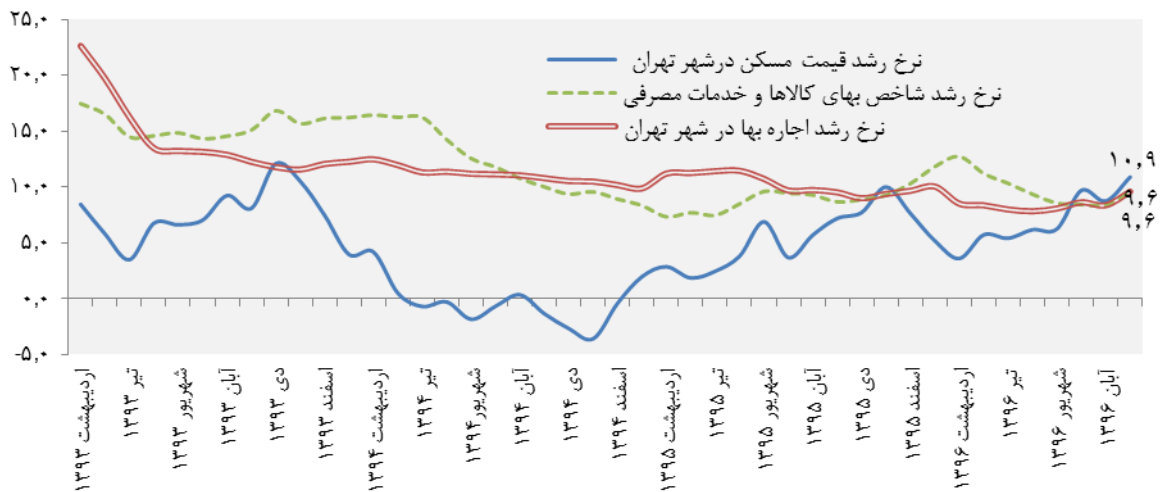


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

۵- تحولات اجاره بهای مسکن

در آبان ماه سال ۱۳۹۶ شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۹/۶ و ۸/۵ درصد رشد نشان می‌دهد. ماهیت قراردادهای اجاره مسکن که غالباً یک‌ساله تنظیم می‌گردند و نیز اثرپذیری شاخص اجاره‌بهای 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=۱۳۹۵) معادل ۳۳/۱ 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 اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۶- جمع‌بندی

در آبان ماه سال ۱۳۹۶ حجم معاملات واحدهای مسکونی و متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به ترتیب به ۱۴/۸ هزار فقره و ۴۸/۹ میلیون ریال رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۸/۵ و ۱۰/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد. رشد تعداد معاملات انجام شده طی آبان ماه سال جاری نسبت به ماه مشابه سال قبل در تداوم رشد نقطه به نقطه مردادماه، شهریورماه و مهرماه سال جاری (به ترتیب معادل ۶/۱، ۹/۲ و ۳۴/۴ درصد) بوده است. بررسی تحولات بازار اجاره‌بهای مسکن در آبان 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 ۹/۶ و ۸/۵ درصد رشد نشان می‌دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۴- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

آبان ماه سال ۱۳۹۶		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۱۰۲۷۲۱	۶۹۳
منطقه ۲	۷۲۳۵۷	۱۴۹۷
منطقه ۳	۸۴۵۹۶	۶۶۹
منطقه ۴	۵۰۷۸۷	۱۷۱۵
منطقه ۵	۵۶۴۷۶	۲۴۴۱
منطقه ۶	۶۵۰۵۷	۵۳۸
منطقه ۷	۴۵۷۵۳	۷۵۱
منطقه ۸	۴۶۳۵۰	۹۲۷
منطقه ۹	۳۱۹۷۱	۳۰۳
منطقه ۱۰	۳۱۴۷۲	۸۹۰
منطقه ۱۱	۳۵۲۶۴	۵۷۴
منطقه ۱۲	۳۲۹۶۸	۲۶۵
منطقه ۱۳	۴۳۲۲۷	۵۶۶
منطقه ۱۴	۳۶۹۴۸	۸۵۴
منطقه ۱۵	۲۸۶۸۴	۶۱۵
منطقه ۱۶	۲۷۶۶۱	۲۳۹
منطقه ۱۷	۲۵۳۴۴	۲۱۱
منطقه ۱۸	۲۳۶۹۸	۲۸۰
منطقه ۱۹	۲۷۵۷۶	۸۳
منطقه ۲۰	۲۶۴۷۹	۲۲۹
منطقه ۲۱	۳۳۹۶۳	۲۶۴
منطقه ۲۲	۴۴۱۷۸	۱۶۰
متوسط شهر	۴۸۸۹۰	۱۴۷۶۴

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